

**IMPLEMENTASI PERATURAN DAERAH KABUPATEN ASAHAN NOMOR 11 TAHUN 2011  
TENTANG PAJAK DAERAH DALAM PENCAPAIAN TARGET PAJAK BUMI DAN BANGUNAN  
PERDESAAN DAN PERKOTAAN (STUDI DESKRIPTIF DI KELURAHAN BUNUT BARAT  
KECAMATAN KOTA KISARAN BARAT)**

Mohd. Ibnu Afandi<sup>1</sup>

Warjio<sup>2</sup>

1 [ibnuafandi1991@yahoo.com](mailto:ibnuafandi1991@yahoo.com)

Pemerintah kabupaten Asahan

2 [warjio1974@gmail.com](mailto:warjio1974@gmail.com)

Jl. Dr. Syofyan No. 1 Kampus FISIP-USU

*Abstrak*

Pajak Bumi dan Bangunan dimana dalam era otonomi obyek dan jenisnya bertambah. Dari kenyataan tersebut potensi Pajak Bumi dan Pembangunan cukup besar sebagai salah satu sumber pendapatan daerah yang dapat memberikan kontribusinya secara terus menerus dan berkembang sesuai dengan pesatnya pembangunan dan pertambahan jumlah penduduk. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui implementasi dari Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah yang di dalamnya juga membahas tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2), factor penghambat PBB-P2 dalam pencapaian target dan upaya untuk mencapai target tersebut. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif dengan pendekatan induktif, dan didukung data-data kualitatif dan kuantitatif serta pengumpulan data dengan cara observasi lapangan dan wawancara dengan pihak-pihak yang terkait dalam penelitian ini. Penelitian ini menyimpulkan bahwa: Pertama, Dalam kebijakan pemungutan PBB-P2 Bupati Asahan memberikan kewenangan kepada pihak kecamatan dan kelurahan dengan satu tujuan yaitu mencapai target PBB-P2 yang telah ditentukan. Kedua, Sumber daya manusia untuk proses PBB-P2 ini terbatas namun dengan bantuan masing-masing Kepala Lingkungan, hal ini dapat teratasi. Ketiga, Komunikasi dari pihak Dispenda, Kecamatan dan Kelurahan berjalan dengan baik, terlebih pihak kecamatan yang ikut dalam sosialisasi dalam meningkatkan kesadaran wajib pajak dalam membayar pajak. Keempat, Kepatuhan pelaksana belum berjalan dengan baik karena, sering terjadi keterlambatan dalam penyampaian SPPT kepada pihak kelurahan, sehingga berdampak kurang baik kepada masyarakat. Selain itu, dalam hal penegasan sanksi masih dikatakan belum berjalan, untuk wajib pajak tertunggak yang sudah terlalu lama belum dibayar serta terjadi perpindahan dan wajib pajak yang berdomisili di luar daerah namun memiliki objek pajak di Kelurahan Bunut Barat. Saran dalam penelitian ini adalah Penegasan sanksi dengan cara lisan dan tulisan, dan memberikan contoh sanksi kepada wajib pajak yang tidak peduli akan hutang atas kewajibannya agar hal ini tidak dicontoh dengan wajib pajak yang lain dan dengan pendataan bangunan-bangunan baru dan melaporkannya kepada Dinas Pendapatan Daerah. Hal ini bertujuan agar bangunan baru atau pun perpindahan pemilik atas tanah dapat diproses dan tercatat di Dinas Pendapatan Daerah.

**Kata Kunci :** Implementasi, Pajak Daerah, PBB.

**IMPLEMENTATION REGULATION OF ASAHAN REGION NUMBER 11 IN YEAR 2011 ON  
LOCAL TAXES IN ACHIEVING THE TARGET OF PROPERTY TAX IN RURAL AND URBAN (A  
DESCRIPTIVE STUDY BUNUT BARAT VILLAGE KISARAN BARAT SUBDISTRICT CITY)**

*Abstract*

The object and type of Property Tax in this autonomy era is always increasing. Based on that fact, the potential of the Development Land Tax is big enough to be one of source of local revenue that could contribute and develop continuously among the rapid establishment and population growth. This research aims to determine the implementation of the Regional Regulation No. 11 of 2011 on Local Taxes, which also discusses the Land and Building Tax Rural Urban (L&B TAX-P2), the L&B TAX -P2 inhibiting factor in the achievement of targets and efforts to achieve these targets. This study used a descriptive method with an inductive approach, and backed up data as well as qualitative and quantitative data collection by field observations and interviews with relevant parties in these empirically. This study concluded that: First, in the L&B TAX voting policy-P2 Regent shavings gives authority to the districts and villages with a goal of reaching the L&B TAX target of P2 that has been determined. Second, human resources for the L&B TAX -P2

process is limited, but with the help of the respective Head of the Environment, this can be resolved. Third, Communications from the Revenue, District and Village goes well, especially the districts that participated in the socialization in raising awareness of the taxpayer in paying taxes. Fourth, Compliance executor has not gone well because there is a delay in the delivery of SPPT to the village, so the negative impact to the community. Beside that, in the case of confirmation of the sanctions is not running yet, for taxpayers who are already too long overdue unpaid and also displacement thing and taxpayers who live outside the area but have to tax in the Village of West Bunut. Suggestions in this study is the affirmation of sanctions by way of words and written, and provide examples of penalties to taxpayers who do not care about the liabilities for obligations that it is not emulated by other taxpayers and with the collection of new buildings and report it to the Department of Revenue. It is intended that the new building or the owner of the land transfer can be processed and recorded in the Department of Revenue.

**Key Word:** *Implementation, Local Tax, L&B TAX*

## PENDAHULUAN

Pembangunan Nasional adalah kegiatan yang berlangsung terus-menerus dan berkesinambungan yang bertujuan meningkatkan kesejahteraan rakyat, baik materiil maupun spiritual. Untuk dapat merealisasikan tujuan tersebut, masalah pendanaan tentunya tidak bisa diabaikan.

Salah satu cara dalam hal pembiayaan kegiatan pembangunan Nasional adalah dengan menggali sumber dana yang berasal dari dalam negeri, yang salah satunya yaitu penempatan beban kepada rakyat, seperti pajak, retribusi dan lainnya harus dan harus didasari dengan undang-undang.

Pendapatan Asli Daerah yang antara lain berupa Pajak daerah dan retribusi Daerah, diharapkan menjadi salah satu sumber pembiayaan penyelenggaraan pemerintahan dan Pembangunan daerah, untuk meningkatkan dan memeratakan kesejahteraan Masyarakat. Dengan demikian daerah akan mampu melaksanakan otonomi, yaitu mengatur dan melaksanakan pemerintahannya secara efektif dan efisien.

Keberhasilan otonomi daerah tidak dapat dilepaskan dari kemampuan daerah di bidang keuangan yang merupakan salah satu indikator penting guna mengukur tingkat otonomi suatu daerah. Menurut (Kaho, 1997:124), untuk menjalankan fungsi pemerintahan faktor keuangan merupakan suatu hal yang sangat penting, karena hampir tidak ada kegiatan pemerintahan yang tidak membutuhkan biaya.

Sudah menjadi kewajiban masing-masing daerah untuk dapat semaksimal mungkin menggali sumber-sumber kekayaannya dan bagaimana pengelolaan sumber kekayaan tersebut berdasarkan peraturan dan perundang-undangan yang

berlaku. Dari sektor dana perimbangan salah satunya adalah melalui Pajak Bumi dan Bangunan dimana dalam era otonomi obyek dan jenisnya bertambah. Dari kenyataan tersebut potensi Pajak Bumi dan Pembangunan cukup besar sebagai salah satu sumber pendapatan daerah yang dapat memberikan kontribusinya secara terus-menerus dan berkembang sesuai dengan pesatnya pembangunan dan pertambahan jumlah penduduk.

Penerimaan dari sektor Pajak Bumi dan Bangunan menjadi hak Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota untuk memungutnya, sebagai Pendapatan Asli Daerah dan merupakan sumber dana bagi pelaksanaan Pembangunan di Daerah. Oleh karena itu dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah khususnya dari sektor Pajak Bumi dan Bangunan harus ditunjang oleh adanya kerja sama dari segenap aparatur pelaksana dan masyarakat.

Dengan sebagian besar hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan ini diserahkan kepada daerah, diharapkan pembangunan di daerah dapat terlaksana secara merata dan Pemerintah daerah selaku pelayan masyarakat dapat menyediakan fasilitas kepentingan umum, sehingga masyarakat di daerah juga dapat merasakan hasil pembangunan yang dilaksanakan Pemerintah.

Sektor Pajak Bumi dan Bangunan bagi daerah digunakan untuk pembangunan guna mewujudkan kesejahteraan bersama daerah tersebut. Seperti yang tersirat dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan yang telah diubah menjadi Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994.

Dalam hal ini Bupati Asahan menghimbau, untuk meningkatkan sumber-

sumber penerimaan daerah di Kabupaten Asahan terutama dari sektor dana perimbangan maka Pajak Bumi dan Bangunan merupakan sektor yang potensial untuk digali dan diperluas pengelolaannya mengingat luasnya wilayah Kabupaten Asahan dan jumlah penduduk yang cukup besar.

Kabupaten Asahan khususnya di Kecamatan Kota Kisaran Barat menghadapi banyak permasalahan dalam hal administrasi maupun Pemerintahan, termasuk dalam pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan. Hal ini juga dialami oleh Kelurahan Bunut Barat, mengingat peran serta pihak yang mempunyai wewenang dalam pemungutan ini terbatas. Adapun target dan realisasi dalam 3 (tiga) tahun terakhir Pajak Bumi dan Bangunan di Kecamatan Kota Kisaran Barat dan Kelurahan Bunut Barat, dapat dilihat pada table 1 dan 2 berikut ini:

Table 1. Target, Realisasi, Tunggakan dan Persentase Realisasi PBB-P2 Kecamatan Kota Kisaran Barat

| No | Tahun | Target (Rp)   | Realisasi (Rp) | Tunggakan (Rp) | Persen |
|----|-------|---------------|----------------|----------------|--------|
| 1. | 2012  | 1.381.037.370 | 1.169.806.068  | 211.231.302    | 84,70  |
| 2. | 2013  | 2.038.994.898 | 1.528.012.797  | 510.982.101    | 74,94  |
| 3  | 2014  | 2.318.310.186 | 1.907.443.267  | 410.886.920    | 82,28  |

Sumber: Dinas Pendapatan Daerah Kab. Asahan 2015

Disini terlihat bahwa target yang semakin meningkat dari tahun 2012 sampai dengan 2014, hal ini disebabkan Kecamatan Kota Kisaran Barat merupakan daerah yang berpotensi besar meningkatkan pendapatan daerah. Wilayah kecamatan ini merupakan perkotaan yang dari tahun ke tahun mengalami banyak pembangunan di tempat tersebut. Banyaknya pembangunan menyebabkan Nilai Jual Objek Pajak di wilayah tersebut meningkat dan target yang di tentukan setiap tahunnya pun meningkat menyesuaikan NJOP wilayah tersebut.

Tabel 2. Target, Realisasi, Tunggakan dan Persentase Realisasi PBB-P2 Kelurahan Bunut Barat

| No | Tahun | Target (Rp) | Realisasi (Rp) | Tunggakan (Rp) | Persen |
|----|-------|-------------|----------------|----------------|--------|
| 1. | 2012  | 62.821.000  | 57.551.000     | 5.270.000      | 91     |
| 2. | 2013  | 66.773.330  | 48.247.812     | 18.525.518     | 72,76  |
| 3  | 2014  | 80.444.601  | 52.244.624     | 28.199.977     | 64,94  |

Sumber: Dinas Pendapatan Daerah Kab. Asahan 2015

Disini terlihat bahwa dari tahun 2012-2014 mengalami penurunan, hal ini disebabkan target yang semakin membesar dan kurangnya kesadaran masyarakat dalam membayar PBB-P2, disamping itu dulunya pada tahun 2012 PBB-P2 masih di bawah pemerintah pusat dan sejak 2 tahun terakhir yaitu 2013 dan 2014 PBB-P2 sudah di bawah pemerintah daerah, yang dikelola Dinas Pendapatan Daerah. Hal ini juga berdampak padabesaran intensif yang didapatkan oleh para kolektor di masing-masing kelurahan.

Beberapa masalah yang terjadi di Kelurahan Bunut Barat yaitu,

1. Jumlah petugas pemungut pajak terbatas.
2. Kurangnya informasi dan pengetahuan mengenai PBB bagi wajib pajak
3. Teridentifikasi rendahnya kesadaran wajib pajak dan kurangnya pengawasan terhadap wajib pajak sehingga banyak wajib pajak yang tidak melaksanakan kewajibannya
4. Banyak wajib pajak yang berdomisili di luar daerah
5. Terlambatnya penyampaian Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB
6. Adanya SPPT ganda dan ketidak jelasan alamat dari wajib pajak.

Melalui Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, pemerintah daerah diberikan kewenangan untuk memungut pajak di daerahnya masing-masing. Setidaknya ada beberapa indikator tentang perubahan tersebut. Pertama, Memberi kewenangan yang lebih kepada daerah melalui pajak daerah dan retribusi daerah. Kedua, Memperbaiki sistem pengelolaan pajak daerah dan retribusi daerah melalui kebijakan bagi hasil pajak provinsi kepada kabupaten/kota. Ketiga, Meningkatkan efektivitas pengawasan pungutan daerah.

Jenis pajak yang dipungut oleh daerah adalah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). PBB-P2 yang sebelumnya merupakan pajak pusat, dialihkan menjadi pajak daerah kabupaten/kota. Beberapa factor perubahan tersebut.

1. Bersifat lokal, memudahkan dari segi administrasi
2. Pengalihan PBB-P2 kepada daerah diharapkan dapat meningkatkan PAD di daerahnya masing-masing

3. Meningkatkan pelayanan kepada masyarakat, dan memperbaiki aspek transparansi dan akuntabilitas dalam pengelolaannya.

Mengingat PBB-P2 merupakan jenis pajak baru bagi daerah, maka dalam pengelolaannya masih terdapat beberapa permasalahan yang dihadapi oleh daerah, antara lain masih adanya daerah yang belum menerbitkan Peraturan Kepala Daerah mengenai pelaksanaan pengelolaan PBB-P2, lemahnya sistem pengelolaan basis data objek, subjek dan wajib pajak, dan lemahnya sistem administrasi dan pelayanan kepada masyarakat wajib pajak. Hal tersebut semuanya terkait dengan terbatasnya kesiapan sarana/prasarana, organisasi, dan SDM di daerah. Namun Kabupaten Asahan sendiri, telah mengeluarkan Peraturan Daerah Nomor 11 tahun 2011 tentang Pajak Daerah.

Sebagaimana tertuang pada Peraturan Daerah Kabupaten Asahan Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah Pasal 67, yaitu

- (1) Bupati dapat melimpahkan wewenang pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan kepada Camat dan Kepala Desa/Lurah.
- (2) Wewenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) akan diatur dengan Peraturan Bupati.

Wewenang sebagaimana dimaksud yang diatur dengan Peraturan Bupati tentang pelimpahan wewenang kepada kecamatan dan kelurahan /desa belum terbentuk, hal ini disebabkan Dinas Pendapatan Daerah yang masih berjalan 2 (dua) tahun, jadi belum bisa membuat peraturan tersebut. Tujuan daripada Perda No 11 tahun 2011 pada pasal 67 di atas, untuk memudahkan pemerintah daerah dalam hal pemungutan sekaligus pencapaian target PBB-P2, karena pihak kecamatan dan kelurahan/desa-lah yang mengetahui bagaimana keadaan dimasing-masing kecamatan, kelurahan/desa tersebut.

Untuk lebih menguatkan isi dari pasal 67 pada Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2011, Bupati Asahan melalui Dispenda Asahan mengeluarkan Keputusan Bupati Asahan Nomor 302-Penda/2014 tentang Penetapan Rencana Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan/Perkotaan (PBB-P2) per-Desa/Kelurahan se-Kabupaten Asahan Tahun Anggaran 2014. Maksud dari Keputusan Bupati ini adalah Camat beserta Lurah/Kepala Desa agar mengupayakan

pencapaian target PBB-P2 per-desa/kelurahan dan melaporkan secara rutin realisasi penerimaan setiap bulannya kepada Bupati Asahan melalui Dinas Pendapatan Kabupaten Asahan.

Menindaklanjuti Peraturan Daerah dan Keputusan Bupati tersebut Camat Kecamatan Kota Kisaran Barat mengeluarkan Surat Himbauan Nomor 973/467 tanggal 12 Mei 2014 tentang Rencana Tahapan Pencapaian Target Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2014 dan diberikan kepada seluruh kelurahan di kecamatan tersebut. Surat himbauan ini keluar setiap 1(satu) tahun sekali, setelah keluar pencapaian target dari pihak pemerintah Kabupaten Asahan, dan Camat Kecamatan Kota Kisaran Barat juga menyampaikan secara lisan penekanan bahwasannya pemerintah kelurahan dalam hal ini Lurah beserta Kepala Lingkungan untuk lebih bertanggung jawab dalam hal pemungutan pajak bumi dan bangunan di kelurahannya masing-masing, karena Lurah dan para Kepala Lingkungan adalah orang-orang yang terdekat dengan warganya. Dapat dikatakan Lurah beserta Kepala Lingkungan memiliki peran yang sangat penting dan menunjang tombak Pemerintah Daerah yang langsung berhadapan dengan masyarakatnya. Sehingga secara teknis, Lurah dan Kepala Lingkungan adalah pihak yang bertindak sebagai operasional pemungut Pajak Bumi dan Bangunan di tempatnya bertugas.

Berdasarkan uraian diatas maka perumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana Implementasi Peraturan Daerah Nomor 11 tahun 2011 dalam pencapaian target Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan di Kelurahan Bunut Barat Kecamatan Kota Kisaran Barat?
2. Hambatan-hambatan apa saja yang terjadi dalam pencapaian target Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan di Kelurahan Bunut Barat?

## **TINJAUAN PUSTAKA**

### **Implementasi Kebijakan menurut Edwars III**

Implementasi secara sederhana adalah pelaksanaan atau penerapan. Menurut Schubert (dalam nurdin dan usman, 2002:70) implementasi adalah system rekayasa. Definisi di atas menjelaskan bahwa implementasi bermuara pada aktifitas, adanya aksi, tindakan

atau mekanisme suatu system. Ungkapan mekanisme merupakan bahwasannya implementasi bukan hanya sebuah aktifitas, tetapi suatu kegiatan yang terencana yang dilakukan dengan sungguh-sungguh berdasarkan acuan norma tertentu untuk mencapai tujuan kegiatan. Oleh karena itu implementasi tidak berdiri sendiri, namun dipengaruhi oleh factor yang ada.

Jadi implementasi itu merupakan tindakan-tindakan yang dilakukan oleh pemerintah untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan dalam suatu keputusan kebijakan. Akan tetapi pemerintah dalam membuat kebijakan juga harus mengkaji terlebih dahulu apakah kebijakan tersebut dapat memberikan dampak yang buruk atau tidak bagi masyarakat. Hal tersebut bertujuan agar suatu kebijakan tidak bertentangan dengan masyarakat apalagi sampai merugikan masyarakat.

Model implementasi kebijakan menurut pandangan Edwards III (1980), dipengaruhi empat variabel, yakni;

- (1) kewenangan, yang termasuk dalam bagian sumber daya.
- (2) sumberdaya,
- (3) komunikasi
- (4) disposisi atau sikap dari pelaksana kebijakan adalah faktor penting ketiga dalam pendekatan mengenai pelaksanaan suatu kebijakan publik. Jika pelaksanaan suatu kebijakan ingin efektif, maka para pelaksana kebijakan tidak hanya harus mengetahui apa yang akan dilakukan tetapi juga harus memiliki kemampuan untuk melaksanakannya, sehingga dalam praktiknya tidak terjadi bias.

Keempat variabel tersebut juga saling berhubungan satu sama lain.

Pertama, kewenangan; pada umumnya kewenangan harus bersifat formal agar perintah dapat dilaksanakan. Kewenangan merupakan otoritas atau legitimasi bagi para pelaksana dalam melaksanakan kebijakan yang ditetapkan secara politik. Ketika wewenang itu nihil, maka kekuatan para implementor dimata publik tidak terlegitimasi, sehingga dapat menggagalkan proses implementasi kebijakan. Tetapi, dalam konteks yang lain, ketika wewenang formal tersebut ada, maka sering terjadi kesalahan dalam melihat efektivitas kewenangan. Di satu pihak, efektivitas kewenangan diperlukan dalam pelaksanaan implementasi kebijakan;

tetapi di sisi lain, efektivitas akan menyurut manakala wewenang diselewengkan oleh para pelaksana demi kepentingannya sendiri atau demi kepentingan kelompoknya.

Kedua, Sumber Daya yaitu Dalam implementasi kebijakan harus ditunjang oleh sumberdaya baik sumberdaya manusia, materi dan metoda. Sasaran, tujuan dan kewenangan walaupun sudah dikomunikasikan secara jelas dan konsisten, tetapi apabila implementor kekurangan sumberdaya untuk melaksanakan, implementasi tidak akan berjalan efektif dan efisien. Tanpa sumberdaya, kebijakan hanya tinggal di kertas menjadi dokumen saja tidak diwujudkan untuk memberikan pemecahan masalah yang ada di masyarakat dan upaya memberikan pelayanan pada masyarakat.

Ketiga, Komunikasi yaitu Implementasi kebijakan publik agar dapat mencapai keberhasilan, mensyaratkan agar implementor mengetahui apa yang harus dilakukan secara jelas. Apa yang menjadi tujuan dan sasaran kebijakan harus diinformasikan kepada kelompok sasaran (target group) sehingga akan mengurangi distorsi implementasi. Apabila penyampaian tujuan dan sasaran suatu kebijakan tidak jelas, tidak memberikan pemahaman atau bahkan tujuan dan sasaran kebijakan tidak diketahui sama sekali oleh kelompok sasaran, maka kemungkinan akan terjadi suatu penolakan atau resistensi dari kelompok sasaran yang bersangkutan. Oleh karena itu diperlukan adanya tiga hal, yaitu;

1. penyaluran (transmisi) yang baik akan menghasilkan implementasi yang baik pula (kejelasan)
2. adanya kejelasan yang diterima oleh pelaksana kebijakan sehingga tidak membingungkan dalam pelaksanaan kebijakan, dan
3. adanya konsistensi yang diberikan dalam pelaksanaan kebijakan. Jika yang dikomunikasikan berubah-ubah akan membingungkan dalam pelaksanaan kebijakan yang bersangkutan.

Keempat, Disposisi yaitu Suatu disposisi dalam implementasi dan karakteristik, sikap yang dimiliki oleh implementor kebijakan, seperti komitmen, kejujuran, komunikatif, cerdas dan sifat demokratis. Implementor baik harus memiliki disposisi yang baik, maka dia akan dapat menjalankan kebijakan dengan baik seperti apa yang diinginkan dan

ditetapkan oleh pembuat kebijakan. Implementasi kebijakan apabila memiliki sikap atau perspektif yang berbeda dengan pembuat kebijakan, maka proses implementasinya menjadi tidak efektif dan efisien. Wahab (2010), menjelaskan bahwa disposisi adalah watak dan karakteristik yang dimiliki oleh implementor, seperti komitmen, kejujuran, sifat demokratis. Apabila implementor memiliki disposisi yang baik, maka dia akan menjalankan kebijakan dengan baik seperti apa yang diinginkan oleh pembuat kebijakan.

Keempat, disposisi atau sikap para pelaksana akan menimbulkan hambatan-hambatan yang nyata terhadap implementasi kebijakan bila personil yang ada tidak melaksanakan kebijakan-kebijakan yang diinginkan oleh pejabat-pejabat tinggi. Karena itu, pemilihan dan pengangkatan personil pelaksana kebijakan haruslah orang-orang yang memiliki dedikasi pada kebijakan yang telah ditetapkan; lebih khusus lagi pada kepentingan warga. Dalam implementasi kebijakan, struktur organisasi mempunyai peranan yang penting. Salah satu dari aspek struktur organisasi adalah adanya prosedur operasi yang standar (standard operating procedures/SOP).

Model implementasi inilah yang nantinya akan dijadikan landasan dalam membangun kerangka teori guna menjawab pertanyaan penelitian. Dari model-model implementasi kebijakan yang dikemukakan oleh Edward III, diambil beberapa aspek kajian yang menurut pengamatan peneliti berdasarkan gejala umum, fakta dan data yang ada menunjukkan pengaruh terhadap proses implementasi kebijakan pemungutan PBB-P2.

### **Pemerintahan Daerah**

Perubahan ke 4 (empat) UUD 1945 menyatakan jelas mengenai bentuk dan susunan pemerintahan daerah dalam kerangka Negara Republik Indonesia. Pasal 18 ayat (1) berbunyi: "Negara Kesatuan Republik Indonesia dibagi atas daerah-daerah provinsi dan daerah provinsi itu dibagi atas kabupaten dan kota, yang tiap-tiap provinsi, kabupaten dan kota itu mempunyai pemerintahan daerah yang diatur Undang-Undang".

Sedangkan Pasal 18 ayat (5) UUD 1945 menyebutkan bahwa: "Pemerintah daerah merupakan daerah otonom yang dapat menjalankan urusan pemerintahan dengan seluas-luasnya serta mendapat hak untuk

mengatur kewenangan pemerintahan kecuali urusan pemerintahan yang oleh undang-undang ditentukan sebagai urusan pemerintahan pusat".

Definisi Pemerintahan Daerah di dalam UU No. 12 Tahun 2008 tentang pemerintahan daerah pasal 1 ayat 2, adalah sebagai berikut: "Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan DPRD menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi yang seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945".

Melihat definisi pemerintahan daerah seperti yang telah dikemukakan di atas, maka yang dimaksud pemerintahan daerah disini adalah penyelenggaraan daerah otonom oleh pemerintah daerah dan DPRD menurut asas desentralisasi dimana unsur penyelenggara pemerintah daerah adalah Gubernur, Bupati atau Walikota dan perangkat daerah.

### **1. Fungsi Pemerintah Daerah**

Fungsi pemerintah daerah dapat diartikan sebagai perangkat daerah menjalankan, mengatur dan menyelenggarakan jalannya pemerintahan.

Fungsi pemerintah daerah menurut Undang-Undang No. 12 Tahun 2008 adalah :

- a. Pemerintah daerah mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan
- b. Menjalankan otonomi seluas-luasnya, kecuali urusan pemerintahan yang menjadi urusan pemerintahan dengan tujuan meningkatkan kesejahteraan masyarakat, pelayanan umum dan daya saing daerah.
- c. Pemerintah daerah dalam menyelenggarakan urusan pemerintahan memiliki hubungan pemerintahan pusat dengan pemerintahan daerah. Dimana hubungan tersebut meliputi wewenang, keuangan, pelayanan umum, pemanfaatan sumber daya alam, dan sumber daya lainnya.

### **2. Asas Pemerintahan Daerah**

Dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan, khususnya pemerintahan daerah, sangat bertalian erat dengan beberapa asas dalam pemerintahan suatu negara, yakni sebagai berikut:

- a. Asas sentralisasi, Asas sentralisasi adalah sistem pemerintahan dimana sistem pemerintahan di mana segala kekuasaan dipusatkan di pemerintah pusat.
- b. Asas desentralisasi, Asas desentralisasi adalah penyerahan wewenang pemerintahan oleh pemerintah kepada daerah otonom untuk mengatur dan mengurus urusan dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia
- c. Asas dekonsentrasi, Asas dekonsentrasi adalah pelimpahan wewenang pemerintahan oleh pemerintah kepada gubernur sebagai wakil pemerintah kepada instansi vertikal wilayah tertentu.
- d. Asas tugas pembantuan, Asas tugas pembantuan adalah penugasan dari pemerintah kepada daerah dan/atau desa; dari pemerintah provinsi kepada pemerintah kabupaten/kota dan/atau desa; serta dari pemerintah kabupaten/kota kepada desa untuk tugas tertentu.

#### **Pemerintah Kelurahan**

Pemerintah Kelurahan terbentuk di dalam Wilayah Kecamatan yang dalam pelaksanaan tugasnya memperoleh pelimpahan dari Bupati/Walikota. Pelaksanaan tugas lurah akan terlaksana secara optimal apabila diikuti dengan pemberian sumber-sumber keuangan yang besarnya disesuaikan dan diselaraskan dengan pelaksanaan kegiatan pemerintahan dan tuntutan kebutuhan masyarakat kota.

Pemerintahan menurut Rasyid dalam Giroth (2004:65) sebagai berikut : Pemerintahan dapat dimaknai sebagai sebuah proses menegakkan dan memelihara keadilan, menjamin, adanya perlakuan adil berdasarkan hukum kepada setiap pribadi warga negara, memberi pelayanan bagi kemajuan bersama. Sedangkan tugas pokok pemerintahan diringkas menjadi tiga fungsi yang hakiki, yaitu pelayanan (service), pemberdayaan (empowerment), dan pembangunan (development).

Tugas Dan Fungsi Lurah menurut Peraturan Daerah Kabupaten Asahan Nomor 8 tahun 2008 tentang Organisasi Dan Tatakerja Kecamatan Dan Kelurahan Kabupaten Asahan Pasal 7 yaitu,

1. Lurah sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 ayat (1) dan (2) Mempunyai tugas menyelenggarakan urusan Pemerintahan, Pembangunan dan Kemasyarakatan.

2. Selain tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Lurah melaksanakan urusan pemerintahan yang dilimpahkan oleh Bupati.

Ndraha (2003:5) mengatakan bahwa pemerintahan adalah sebuah sistem multiproses yang bertujuan memenuhi dan melindungi kebutuhan dan tuntutan yang diperintah akan jasa publik dan layanan civil.

Dari definisi di atas dapat disimpulkan bahwa pemerintah mau tidak mau harus menyesuaikan diri dengan situasi dan kondisi masyarakat. Apalagi dewasa ini masyarakat gencar melakukan tuntutan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pemerintahan yang baik, yang sejalan dengan meningkatnya pengetahuan masyarakat, di samping adanya pengaruh globalisasi. Pola-pola penyelenggaraan pemerintahan yang lama yang tidak sesuai lagi bagi tatanan masyarakat agar disesuaikan dengan kebutuhan sekarang ini. Oleh karena itu, apa yang menjadi tuntutan masyarakat adalah wajar dan memang sudah seharusnya pemerintah merespon dengan melakukan perubahan-perubahan yang lebih baik untuk mewujudkan penyelenggaraan pemerintahan yang baik.

Kelurahan menurut Sunarjo (1984:119) sebagai berikut : "Kelurahan adalah Satuan Wilayah yang setingkat dengan desa tetapi tidak mempunyai hak menyelenggarakan urusan rumah tangga sendiri, artinya tidak mempunyai kekayaan sendiri, sumber pendapatan asli atau dapat juga dikatakan sebagai "Desa Administratif" atau "Desa khusus untuk Kota".

Adapun karakteristik kelurahan menurut Sadu Wasistiono dkk (2007:78) sebagai berikut :

1. Penduduknya sangat heterogen (kurang dari 25% penduduk asli)
2. Sifat wilayah/teritori kelurahan adalah perkotaan
3. Tata kehidupan kelurahan partisipasinya rendah, kekerabatan rendah, dan bukan kesatuan masyarakat hukum atau hukum adat
4. Otonomi kelurahan tidak ada
5. Kedudukan kelurahan sebagai perangkat daerah kabupaten/kota
6. Dibentuk oleh pemerintah

Oleh karena itu dapat ditarik kesimpulan bahwa Pemerintah Kelurahan berada di wilayah perkotaan sebagai pengganti desa-

desa. Hal tersebut dikarenakan masyarakat kota bersifat majemuk, lebih dinamis, sensitif, dan kritis, kurangnya semangat bergotong royong, sering kekurangan banyak waktu dan sebagainya. Berdasarkan situasi dan kondisi tersebut, maka untuk melayani kepentingan masyarakat dalam berbagai bidang perlu dibentuk satuan Wilayah Pemerintahan terendah secara fungsional yang dapat melaksanakan pelayanan cukup efektif.

### **Pencapaian Target**

Target adalah membidik target atau sasaran yang telah kita pilih dalam analisa. Dalam hal ini tentu saja serangkaian program yang dilakukan harus berbanding lurus dengan sasaran yang hendak kita tuju. Langkah yang dilakukan dalam mengembangkan target adalah memilih satu sasaran yang ingin dituntaskan berdasarkan potensi dan kesesuaiannya dengan strategi yang telah ditetapkan.

Target adalah proses pengevaluasian dan pemfokusan strategi pada suatu lembaga, instansi atau kelompok orang yang memiliki potensi untuk memberikan respon. Dari definisi tersebut target merupakan sebuah proses yang sangat penting karena akan menentukan tujuan dari atau hasil dari rencana yang telah ditentukan.

Tindakan mencapai dilakukan melalui upaya. Pencapaian setiap objek yang diinginkan harus memiliki target yang hendak dituju. Pemerintah menargetkan pencapaian yang telah ditentukan guna meningkatkan penerimaan pendapatan daerah melalui PBB-P2 di Kecamatan Kota Kisaran Barat khususnya di Kelurahan Bunut Barat

Dalam rangka mencapai target tersebut, langkah yang ditempuh pemerintah salah satunya adalah melakukan sosialisasi di seluruh wilayah desa dan kelurahan, hal ini bertujuan agar wajib pajak mengetahui bahwa pajak tersebut adalah iuran wajib yang harus dilaksanakan.

Realisasi penerimaan PBB-P2 akhir-akhir ini nampaknya kurang memuaskan. Hal itu dikarenakan target yang ditetapkan tidak tercapai sebagaimana mestinya. Rendahnya pencapaian realisasi penerimaan pajak karena adanya kesulitan dalam hal pemungutan PBB-P2 di Kelurahan Bunut Barat itu sendiri.

Selanjutnya jika tidak ada penyelesaian dari permasalahan ini, yang mendasar dan menyeluruh, maka akan sulit untuk mencapai target pajak di tahun-tahun berikutnya. Pajak

sangat berkontribusi besar penerimaan Pendapatan Daerah. Tanpa ada peningkatan penerimaan PBB-P2 yang signifikan, pemerintah akan sulit untuk mempunyai sumber pembiayaan yang memadai.

### **Pajak**

Definisi pajak yang dikemukakan oleh Siahaan (2005:7) sebagai berikut : "Pajak adalah pungutan dari masyarakat oleh negara (pemerintah) berdasarkan undang-undang yang bersifat dapat dipaksakan dan terutang oleh yang wajib membayarnya dengan tidak mendapat prestasi kembali (kontra prestasi/balas jasa) secara langsung, yang hasilnya digunakan untuk membiayai pengeluaran negara dalam penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan."

Dari uraian di atas dapat diketahui bahwa pajak mempunyai kesan baik yaitu tidak adanya istilah "paksaan" dengan alasan bahwa dengan perkataan "iuran wajib" berarti bahwa pembayaran pajak itu merupakan kewajiban dan pembayaran pajak dilaksanakan karena adanya Undang-undang dan bila kewajiban tersebut tidak dilaksanakan maka kewajiban tersebut telah ditentukan

Adapun yang membedakan pajak dengan retribusi daerah adalah bahwa pajak dipungut dengan ketentuan undang-undang yang dalam pelaksanaannya dapat dipaksakan tetapi tidak mendapat kontra prestasi secara langsung, sedangkan retribusi daerah pemungutan yang dilakukan oleh negara atas penggunaan jasa-jasa yang disediakan oleh negara dalam arti pembayar mendapat jasa langsung (kontra prestasi secara langsung).

Ada dua fungsi pajak (Mardiasmo, 2003:1) yaitu :

1. Fungsi Budgetair adalah Pajak sebagai sumber dana bagi pemerintah untuk membiayai pengeluaran-pengeluarannya.
2. Fungsi mengatur adalah Pajak sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijaksanaan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi.

Pajak dibagi kedalam 3 golongan yaitu:

1. Berdasarkan golongan
  - a) Pajak langsung, yaitu yang harus dipikul sendiri oleh Wajib pajak dan tidak dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain. Contoh : Pajak Penghasilan
  - b) Pajak tidak langsung, yaitu pajak yang pada akhirnya dapat dibebankan atau

dilimpahkan kepada orang lain. Contoh : Pajak Pertambahan Nilai.

2. Berdasarkan sifat

- a) Pajak Subjektif, yaitu pajak yang berpangkal atau berdasarkan pada subjeknya, dalam arti memperhatikan keadaan diri Wajib Pajak. Contoh : Pajak Penghasilan
- b) Pajak Objektif, yaitu pajak yang berpangkal pada objeknya, tanpa memperhatikan keadaan diri Wajib Pajak. Contoh : Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak penjualan atas Barang Mewah.

3. Berdasarkan lembaga pemungutnya.

- a) Pajak pusat, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara. Contoh : pajak penghasilan, pajak pertambahan nilai, pajak bumi dan bangunan, Bea Materai, BPHTB, PPnBM, Bea Masuk, Cukai Tembakau dan Ethil Alkohol beserta hasil olahannya.
- b) Pajak daerah, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah.

- Pajak daerah terdiri atas:

1. Pajak Provinsi Contoh : pajak kendaraan bermotor dan kendaraan di atas air.
2. Pajak Kabupaten/ Kota, Contoh : pajak hotel, pajak restoran, pajak hiburan, pajak reklame, pajak penerangan jalan, pajak pengambilan bahan galian golongan C, dan pajak parkir serta pajak bumi dan bangunan.

Dengan demikian dapat diketahui bahwa pajak mempunyai peranan yang sangat penting dalam kehidupan bernegara, khususnya di dalam melanjutkan pembangunan, karena pajak merupakan sumber pendapatan negara untuk membiayai semua pengeluaran. Dengan menaikan pajak, pemerintah dapat menghambat masuknya barang-barang tertentu dari luar negeri yang akan mengancam eksistensi barang dalam negeri dan juga dapat menekan dan mencegah konsumsi barang dan jasa yang dapat mempengaruhi kondisi dan stabilitas social masyarakat, seperti pajak terhadap barang mewah dan minuman keras. Sebaliknya, dengan meringankan beban pajak maupun menghapuskan pajak, pemerintah dapat mendorong perekonomian masyarakat.

### **Bumi dan Bangunan**

Menurut Ahmad Tjahjono dan Triyono Wahyudi (2003:346) : Bumi adalah

permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada di bawahnya. Permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman (termasuk rawa-rawa tambak pengairan) serta laut wilayah Republik Indonesia (UU No.12 Tahun 1994 pasal 1).

PBB-P2 dikenakan terhadap objek pajak berupa tanah dan atau bangunan yang didasarkan pada azas kenikmatan dan manfaat, dan dibayar setiap tahun. PBB pengenaannya didasarkan pada Undang-undang No. 12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No.12 tahun 1994. Namun demikian dalam perkembangannya PBB sektor pedesaan dan perkotaan menjadi pajak daerah yang diatur dalam Undang-Undang No.28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) Pasal 77 sampai dengan Pasal 84. Menyatakan bahwa "Objek pajak dalam PBB adalah bumi dan bangunan. Adapun yang dimaksud dengan klasifikasi bumi dan bangunan adalah pengelompokan bumi dan bangunan menurut nilai jualnya dan digunakan sebagai pedoman, serta memudahkan perhitungan pajak yang terhutang".(Sumber: *Jurnal EMBA*)

Dalam bab I Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 diatur tentang Ketentuan Umum yang memberikan penjelasan tentang istilah-istilah teknis atau definisi-definisi PBB-P2 seperti pengertian :

1. Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya. Pengertian ini berarti bukan hanya tanah permukaan bumi saja tetapi betul-betul tubuh bumi dari permukaan sampai dengan magma, hasil tambang, gas material yang lainnya.
2. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan.

Disebutkan bahwa termasuk dalam pengertian bangunan adalah :

1. jalan lingkungan yang terletak dalam suatu kompleks bangunan seperti, hotel, pabrik, dan emplasemennya dan lain-lain yang satu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut,
2. jalan TOL, karena ada kerja sama dengan pihak BUMN yang memiliki keuntungan atas hal tersebut.
3. kolam renang.
4. pagar mewah, biasanya pagar yang terbuat dari besi nikel dan disesuaikan dengan ukuran rumahnya.

5. tempat olah raga, seperti futsal yang disewakan
6. galangan kapal, dermaga, karena ada kerja sama dengan pihak lain atau pebisnis.
7. taman mewah,
8. tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak,
9. fasilitas lain yang memberikan manfaat.

Tidak semua objek bumi dan bangunan akan dikenakan PBB, ada juga objek yang di kecualikan dari pengenaan PBB-P2 adalah apabila sebagai berikut :

1. digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan,
2. digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu,
3. merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum di bebani suatu hak,
4. digunakan oleh perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik,
5. digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.

#### **Pajak Bumi dan Bangunan**

Pajak Bumi dan Bangunan merupakan pungutan yang dikenakan oleh pemerintah kepada masyarakat yang mempunyai tanah atau bangunan. "Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak negara yang dikenakan terhadap bumi dan atau bangunan berdasarkan Undang-Undang nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang nomor 12 Tahun 1994. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak yang bersifat kebendaan dalam arti besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi/tanah dan atau bangunan".(Sumber: Jurnal Eksis)

Besarnya Pajak bumi dan bangunan ditentukan dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) ditentukan sesuai criteria bangun tersebut dari berbagai segi. Penerimaan daerah dari sub sektor Pajak Bumi dan Bangunan. Dulunya Pajak Bumi dan bangunan termasuk dalam golongan Pajak pusat sebab wewenang pemungutannya ada pada pemerintah pusat. Namun sekarang Pajak Bumi dan Bangunan

termasuk jenis pajak yang dikelola oleh Pemerintah Daerah Kab.Asahan, berdasarkan Undang- undang nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak daerah dan Retribusi daerah serta Peraturan Daerah Kab.Asahan Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah.Sekarang dalam pelaksanaannya disadari bahwa penyempurnaan sistem pemungutan merupakan prioritas dalam upaya mencapai target penerimaan dari sektor Pajak Bumi dan Bangunan. Selain itu Pajak Bumi dan Bangunan memberikan keuntungan dan/atau kedudukan sosial ekonomi yang lebih baik bagi orang/badan yang mempunyai satu hak atas tanah atau diwajibkan memberikan sebagian dari manfaat atau kenikmatan yang diperolehnya kepada Negara melalui pajak.

Agar pemungutan pajak khususnya Pajak Bumi Bangunan tidak menimbulkan hambatan atau perlawanan dan dapat berlangsung secara optimal, maka pemungutan tersebut harus memenuhi sesuai dengan asas pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan yaitu :

1. Sederhana yaitu mudah dimengerti dan dapat dilaksanakan
2. Adil yaitu adil vertikal maupun horizontal dalam pengertian adil vertikal yaitu semakin tinggi nilai objek pajak, maka kepada wajib pajak dikenakan PBB semakin tinggi, sedangkan pengertian adil horizontal yaitu terhadap wajib pajak yang menguasai/memiliki bumi dan bangunan yang mempunyai NJOP sama akan dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan yang sama pula. Seringkali pengertian adil ini ditekankan pada objek PBB yaitu dari nilainya rendah hingga sesuai dengan kemampuan Wajib Pajak.
3. Kepastian hukum yaitu bahwa pengenaan PBB telah diatur dengan undang-undang dan peraturan atau ketentuan pemerintah, sehingga mempunyai kekuatan dan kepastian hukum.
4. Gotong royong yaitu semua masyarakat baik yang berkemampuan rendah maupaun tinggi ikut berpartisipasi dan bertanggung jawab mendukung pelaksanaan pembangunan.

Pihak-pihak terkait yang terlibat dalam pemungutan atau penagihan PBB-P2 antara lain:

1. Unsur Dispenda,
2. Unsur Kecamatan, dan
3. Unsur Kelurahan

Pajak Bumi dan Bangunan yang menjadi Objek Pajak adalah bumi dan/atau bangunan. Untuk pengenaan PBB, objek Pajak Bumi dan Bangunan dikelompokkan kedalam beberapa klasifikasi. Yang dimaksud dengan klasifikasi bumi dan bangunan adalah pengelompokan bumi dan bangunan menurut nilai jualnya dan digunakan sebagai pedoman, dengan tujuan untuk mempermudah dalam menghitung besarnya pajak terutang.

Faktor yang mempengaruhi dalam menentukan klasifikasi bumi/tanah adalah letak, peruntukkan (zoning), pemanfaatan, kondisi lingkungan, dan lain-lainnya. Sedangkan dalam menentukan klasifikasi bangunan, faktor yang mempengaruhi adalah bahan yang digunakan, rekayasa, letak, kondisi lingkungan, dan lain-lain. Adapun objek pajak yang dikecualikan menurut pasal 3 UU No 12 Tahun 1994 adalah digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan, dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk mencari keuntungan.

Subjek Pajak dari Pajak Bumi dan Bangunan adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai hak atas bumi dan/atau memperoleh manfaat atas bumi dan/atau memiliki, menguasai dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan. Dengan demikian tanda pembayaran/pelunasan PBB-P2 bukan merupakan bukti kepemilikan.

#### **Peraturan Daerah Kabupaten Asahan Nomor 11 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah**

Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan 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.

Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan 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.

Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah bumi Bangunan yang dimiliki, dikuasai dan dimanfaatkan oleh orang yang memilikinya. Hal ini berbeda dengan bangunan

yang digunakan untuk umum, karena hal yang bersifat umum, tidak termasuk objek pajak yang terkena pajak seperti tempat ibadah, jalan umum dan sebagainya.

Dalam Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2011 ini di atur tentang Pajak Daerah. Ada 8 jenis pajak yang ada dalam peraturan daerah ini, yaitu:

1. Pajak Hotel
2. Pajak Restoran
3. Pajak Hiburan
4. Pajak Penerangan Jalan
5. pajak Reklame
6. Pajak Mineral bukan Logam
7. Pajak Sarang Burung Walet
8. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Peraturan Daerah ini sekaligus menggantikan posisi BP-PBB (KP.Pratama), dimana dulunya Pajak ini dikelola oleh pusat, namun setelah terbitnya peraturan daerah ini semua pengelolaan tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) di daerah diserahkan dan menjadi tanggung jawab pemerintah daerah.

#### **METODE PENELITIAN**

Penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif, dengan pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan induktif. Metode pengumpulan data yang dilakukan adalah melalui wawancara dengan Kadispenda Kab. Asahan, Camat Kota Kisaran Barat, Lurah Bunut Barat, Petugas pemungut PBB/Staf kelurahan, Kepala Lingkungan dan Kepala Keluarga ( 4 kk dari setiap lingkungan)

#### **PEMBAHASAN**

##### **Hasil Penelitian**

##### **Implementasi Peraturan Daerah Kabupaten Asahan Nomor 11 Tahun 2011 ( Model Implementasi Edward III di Kelurahan Bunut Barat )**

##### **1. Kewenangan**

###### **a. Kewenangan**

Menurut Edward III (1980:8-12) Implementasi suatu kebijakan sangat ditentukan oleh kewenangan (content of policy) dan konteks kebijakan (context of policy). Studi ini melihat adanya salah satu aspek penting dari kewenangan yang sangat menentukan keberhasilan implementasi kebijakan yaitu aspek kejelasan kebijakan dalam mengatur peran masing-masing

pelaksana kebijakan Pemungutan PBB-P2. Posisi dari pejabat selaku pembuat kebijakan sangatlah menentukan sekali bagi keberhasilan implementasi, maka dalam merumuskan kebijakan harus diperhatikan implementasinya. Suatu kebijakan yang dirumuskan oleh bidang diluar lingkup tugas implementor akan memiliki peluang gagal yang lebih besar.

Ketika implementasi suatu kebijakan mulai dilaksanakan, para pelaku program seharusnya sudah dibekali dengan berbagai sumberdaya yang memadai. Sehingga perpaduan sumberdaya manusia dan sumberdaya lain yang meliputi sarana dan prasarana pendukung kebijakan akan memudahkan dalam pencapaian tujuan kebijakan. Suatu kebijakan yang melibatkan partisipasi kelompok yang memang diperlukan dalam mencapai sasaran program akan semakin efektif diimplementasikan daripada melibatkan kelompok lain yang kurang berkepentingan atas kebijakan tersebut.

"Berdasarkan wawancara pada hari Senin, tanggal 23 Maret 2015, Kepala Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Asahan mengemukakan tentang pihak yang berwenang dan berkepentingan terhadap PBB-P2 ini: "Ketentuan yang ada secara eksplisit menyebutkan bahwa kewenangan dalam kebijakan PBB-P2 dimulai sejak 2013 lalu pada prinsipnya berada di Pemerintah Daerah. Tetapi diluar itu sebenarnya agar kebijakan ini dapat dijalankan secara baik maka dimana masing masing pihak mengerahkan instansi dibawahnya yang terkait, seperti pihak kecamatan dan tentunya pihak kelurahan pada khususnya.

Dari pernyataan tersebut dapat diketahui bahwa kewenangan Dispenda adalah melaksanakan kegiatan administratif dalam hal penentuan Obyek, Subyek dan Nilai PBB-P2. Penerbitan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB-P2 juga menjadi tanggung jawab Dispenda. Sekaligus berperan sebagai Pemerintah Daerah dalam kebijakan PBB-P2 adalah melaksanakan pemungutan PBB-P2 dengan bekerja sama dengan pihak terkait.

"Berdasarkan wawancara tanggal 23 Maret 2015, Kepala Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Asahan mengemukakan tentang peran pemerintah daerah: "Pemerintah Daerah sebenarnya mendapatkan manfaat yang terbesar dari pemasukan PBB-P2,

maka Pemerintah Daerah yang diberikan kewenangan melaksanakan. Pemungutan PBB-P2 harus bekerja intensif agar target pendapatan PBB-P2 dapat masuk. Hal ini sungguh sangat strategis untuk dimanfaatkan secara optimal mengingat PBB-P2. Merupakan komponen yang menyumbang kontribusi terbesar terhadap Pendapatan Asli Daerah".

Pernyataan tersebut diperkuat oleh Camat dan Lurah Bunut Barat sebagaimana terungkap dalam hasil wawancara di tempat yang berbeda pada tanggal 24 Maret 2015 sebagai berikut : "Tugas kami selaku aparat Pemerintah Daerah adalah mengoptimalkan penerimaan PBB-P2 dan membantu masyarakat agar lebih mudah melaksanakan pembayaran PBB-P2". Berdasarkan berbagai informasi diatas terungkap bahwa secara umum kewenangan PBB-P2 telah secara jelas mengatur kewenangan masing masing instansi dalam mendukung proses implementasinya."

#### b. Sistem Rewards And Punishment

Dimulai sejak tahun 2013, bahwasannya PBB-P2 kini sudah dipegang langsung oleh pemerintah daerah, tanpa campur tangan dari pemerintah pusat. Sistem ini dapat dijadikan sebagai pemicu semangat daerah untuk melaksanakan pemungutan PBB-P2 sebaik mungkin agar dapat meraih pendapatan sebesar-besarnya untuk meningkatkan kapasitas APBD di daerahnya. Di sisi lain tersedianya upah pungut sebesar 5 % yang diambilkan dari bagian Pemerintah Daerah merupakan perwujudan penghargaan bagi institusi pemungut PBB-P2. Dengan mekanisme ini maka setiap institusi yang terkait dengan pemungutan PBB-P2 dan aparat yang ada didalamnya akan termotivasi meningkatkan penerimaan dari sektor PBB-P2. Pajak adalah suatu pungutan oleh negara yang dikenakan kepada warga negara yang bersifat wajib dan harus ditaati oleh setiap warga negara. Kebijakan PBB-P2 dalam UU nomor 12 tahun 1994 sebagaimana disebutkan dalam konsideran menimbang melihat bahwa bumi dan bangunan memberikan keuntungan dan kedudukan sosial ekonomi yang lebih baik bagi orang atau badan yang mempunyai hak atasnya, atau memperoleh manfaat daripadanya, maka wajar jika mereka diwajibkan memberikan sebagian dari manfaat atau kenikmatan yang diperolehnya kepada negara melalui pajak.

Dalam UU PBB-P2 maupun peraturan-peraturan turunannya tidak mengatur rewards bagi wajib pajak yang telah membayar pajak dengan baik. Pemerintah daerah sebagai pihak yang berkepentingan untuk mendapatkan pemasukan dari sektor PBB-P2 berusaha memberikan penghargaan kepada wajib pajak maupun institusi pemungut di lapangan yang telah mendukung keberhasilan pemungutan PBB-P2.

Berdasarkan wawancara tanggal 23 Maret 2015, Kepala Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Asahan mengemukakan tentang hal ini: "Kami akan mendesain cara agar masyarakat tergugah untuk sadar membayar pajak lebih awal dari jatuh tempo yang ditentukan. Cara yang kami tempuh adalah dengan memberikan stimulan berupa berbagai hadiah yang menarik bagi wajib pajak yang kami undi untuk para wajib pajak yang telah lunas PBB-P2 sampai akhir bulan Juli tahun yang bersangkutan. Program ini baru kami mulai sejak tahun 2015 ini dan hasilnya belum diketahui, dan akan diketahui pada tahun 2016 mendatang.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 2010 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pemanfaatan Insentif Pemungutan Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah pada Pasal 3 dan 4.

Untuk institusi pemungut telah disediakan 5%, yaitu 2,5% untuk kolektor di masing-masing kelurahan, 1,5% untuk Camat, dan 1% untuk Lurah. Hal ini bisa diperoleh apabila target yang ditentukan Dispenda dapat dicapai dimasing-masing kelurahan. Adanya Penghargaan bagi yang berprestasi atau yang kooperatif tentunya juga perlu dibarengi dengan adanya hukuman atau punishment bagi yang melanggar. Kebijakan PBB-P2 telah memuat sanksi terhadap para pelanggar kebijakan ini. Sanksi yang dikenakan terhadap pelanggar kebijakan PBB-P2 diberikan dalam bentuk sanksi administratif dan sanksi pidana. Sanksi administratif diberikan jika wajib pajak terlambat mengembalikan Surat Pemberitahuan Obyek Pajak dan jika wajib pajak terlambat membayar pajak terhutang yang telah jatuh tempo. Sanksi administratif ini dikenakan dalam bentuk denda, misalnya untuk wajib pajak yang terlambat membayaaer PBB-P2 dikenakan denda administratif sebesar 2% dari pajak terhutang per bulan keterlambatan pembayaran. Sedangkan sanksi pidana dapat dijatuhkan kepada wajib pajak

melalui penetapan oleh hakim pidana. Ketentuan Pidana dalam kebijakan PBB-P2 dibagi dalam dua kategori yaitu :

1. Tindak pidana yang disebabkan karena kealpaan (Pasal 24 UU PBB dan Pasal 38 UU no. 6/1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara perpajakan.)
2. Tindak pidana yang dilakukan dengan sengaja (pasal 25 UU PBB dan Pasal 39 UU no 6 tahun 1983.)

Tindakan yang dapat dikenakan sanksi pidana antara lain : Tidak mengembalikan Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP), menyampaikan SPOP yang isinya tidak benar, tidak lengkap, dan atau lampirannya tidak memberikan keterangan yang benar, tidak mengembalikan SPOP, menunjukkan dokumen palsu atau yang dipalsukan, dan tidak memperlihatkan dokumen yang dibutuhkan oleh Ditjen pajak dalam penetapan PBB-P2. Terhadap pelanggaran-pelanggaran tersebut dapat dikenai sanksi pidana kurungan paling lama satu tahun atau denda paling tinggi Rp. 2.000.000.000,- (dua juta rupiah).

"Berdasarkan wawancara tanggal 24 Maret 2015, Lurah Bunut Barat mengemukakan tentang hal di atas: "Sanksi yang diatur dalam Undang-undang PBB-P2 kebanyakan mengatur tentang proses terbitnya SPPT, tetapi Justru yang mengatur sanksi terhadap wajib pajak yang tidak mau membayar PBB-P2 menurut saya kurang tegas. Wajib Pajak hanya dikenai denda 2 % setiap bulan keterlambatan".

Sebaiknya untuk meningkatkan keberhasilan pemungutan PBB-P2 perlu ada sanksi yang lebih keras yang diberikan kepada Wajib Pajak yang tidak membayar PBB-P2, karena di Kecamatan Kota Kisaran Barat, khususnya di Kelurahan Bunut Barat ini ada wajib pajak yang tidak membayar PBB-P2 selama bertahun-tahun dan petugas tidak bisa berbuat apa apa selain hanya menagih dan menagih. Disamping itu belum pernah mengetahui orang yang dikurung karena pelanggarandalam PBB-P2. Jadi disini masih sangat lemah dan menjadi sebuah persyaratan yang penting untuk diwujudkan jika kita ingin implementasi kebijakan pemungutan PBB-P2 ini sukses."

Pernyataan Lurah Bunut Barat yang mengungkap adanya kelemahan dalam penegakan hukum tersebut diperkuat oleh Kepala Lingkungan I kelurahan Bunut Barat dalam wawancara tanggal 24 Maret 2015

yang mengemukakan : “Permasalahan yang saya alami selama ini adalah selalu saja keengganan Wajib Pajak untuk menyetor PBB-P2, hal ini disebabkan karena mereka mengamati para penunggak yang sudah lebih dari satu tahun menunggak PBB-P2 pun tidak diberi sanksi yang tegas sehingga mendorong keberanian mereka untuk tidak membayar PBB-P2. Menurut saya perlu ada shock terapi dengan memberikan hukuman kepada penunggak PBB-P2 yang sudah lebih dari satu tahun menunggak PBB-P2 dan dipublikasikan secara luas untuk menimbulkan efek kepatuhan bagi wajib pajak”.

Pernyataan tersebut menunjukkan adanya sebuah ruang yang menjadi celah dan dapat menjadi faktor penghambat dalam mengupayakan keberhasilan implementasi pemungutan PBB-P2 di wilayah Kecamatan Kota Kisaran Barat, khususnya di kelurahan Bunut Barat. Tidak tegasnya sanksi terhadap para penunggak PBB-P2 dan penegakan hukum yang tidak berjalan menyebabkan implementasi kebijakan pemungutan PBB-P2 tidak dapat berhasil sesuai target yang diharapkan.

## **2. Sumber Daya Manusia (SDM)**

### **a. Kuantitas SDM**

Melalui Surat Keputusan Bupati Asahan Nomor : 302-Penda/2015 tentang Penetapan Rencana Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Pedesaan/Perkotaan (PBB-P2) yang berbunyi secara langsung menginstruksikan kepada Camat beserta Kepala Desa/Lurah sebagai perpanjangan tangan dari pihak pemerintah daerah kepada masyarakat, agar mengupayakan pencapaian target PBB-P2 per- Desa /Kelurahan.

Petugas yang terlibat dalam Pemungutan PBB-P2 terdiri dari para petugas yang ada dilapangan. Selanjutnya di Desa/ Kelurahan, Kepala Desa /Lurah ditunjuk sebagai koordinator petugas pemungut. Di Tingkat Kecamatan Camat sebagai penanggungjawab. Kecamatan ini bertugas memobilisasi proses pemungutan PBB-P2 mulai dari Penyampaian SPPT sampai pada pelaporan realisasi pelunasan PBB-P2. Selanjutnya Camat mengendalikan Kepala Desa/Lurah selaku Penanggung jawab di tingkat Kelurahan untuk dapat bekerja lebih maksimal guna pencapaian target yang maksimal.

Di Kelurahan Bunut Barat hanya 1 (satu) orang yang telah memahami peran dan fungsinya sebagaimana diungkapkan oleh Lurah Bunut Barat, tanggal 24 Maret 2015 sebagai berikut : “Di Kelurahan Bunut Barat ini jumlah petugas hanya 1 orang sebagai kolektor, meskipun hanya satu orang, namun kolektor tersebut dibantu oleh para Kepala lingkungan yang turut serta dalam peningkatan dalam pemungutan PBB-P2 ini dan saya berupaya agar yang sedikit ini bisa bekerja dengan efektif. Dengan begitu saya harapkan mereka lebih bertanggungjawab dan tahu betul dan fokus terhadap permasalahan di kelurahan binaannya masing masing.

### **b. Kualitas SDM**

Secara umum kapasitas petugas PBB-P2 di Kecamatan Kota Kisaran Barat jika ditinjau dari aspek tingkat Pendidikan cukup baik. Hal ini terlihat pada komposisi tingkat pendidikan Kepala Lingkungan di Kelurahan Bunut Barat yang semuanya berpendidikan minimal SLTA. Hal ini menunjukkan kondisi yang cukup baik dan tingkat pendidikan yang baik ini diharapkan juga akan berpengaruh terhadap kinerja implementasi kebijakan PBB-P2.

Meskipun tidak ada data yang menunjukkan kaitan langsung antara tingkat Pendidikan Petugas Pemungut dengan keberhasilan Pemungutan PBB-P2, setidaknya dengan tingkat pendidikan yang cukup maka tingkat pemahaman dan kreatifitas seseorang dalam memahami suatu kebijakan akan lebih baik.

Disamping pendidikan formal juga dibutuhkan pendidikan dan pelatihan yang lebih bersifat fungsional yang langsung mengarah pada suatu program. Diklat semacam ini belum pernah dilaksanakan.

Berdasarkan wawancara tanggal 23 Maret 2015, Kepala Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Asahan mengemukakan tentang hal ini, Dispenda Pernah Mengadakan Pembinaan dalam rangka peningkatan pemasukan PBB-P2 tetapi sasarannya masih terbatas sampai pada tingkat kecamatan se Kabupaten Asahan.

Dalam rangka meningkatkan kecakapan petugas dan membantu Lurah melaksanakan tugasnya secara efektif dan efisien maka pendidikan dan latihan sangatlah penting untuk dilaksanakan dalam hal PBB-P2 ini.

Menurut Lurah Bunut Barat Pelatihan bagi Petugas pemungut PBB-P2 selama ini belum dapat dilaksanakan karena keterbatasan

sumber daya dan dana yang ada di Kecamatan Kota Kisaran Barat, sehingga kegiatan Rapat Koordinasi dan Apel PBB-P2 dijadikan sarana untuk meningkatkan motivasi dan pemahaman Petugas dalam penagihan PBB-P2.

Berdasarkan wawancara pada hari Selasa tanggal 24 Maret 2015, Kepala Lingkungan II mengatakan fasilitas yang diberikan dalam pelaksanaan PBB-P2 ini adalah biaya transportasi kami yaitu uang bensin yang kami gunakan untuk mendatangi door to door rumah-rumah warga.

### **3. Komunikasi**

#### **a. Komunikasi dengan wajib pajak**

Dari sisi wajib pajak salah satu upaya yang dilakukan adalah dengan memberikan penyadaran bagi wajib pajak mengenai perlunya membayar PBB-P2. Bentuk penyadaran terhadap wajib pajak yang pertama kali dilakukan adalah dengan memberikan penyuluhan kepada wajib pajak pada saat pertemuan tingkat Kelurahan. Dalam hal ini pihak kecamatan bekerja sama dengan Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Asahan. Dalam hal ini biasanya dilakukan setelah para wajib pajak menerima SPPT dari Petugas pemungut pajak di lingkungannya masing-masing.

Berdasarkan wawancara pada hari Selasa tanggal 24 Maret tentang salah satu cara penyadaran wajib pajak, seperti dikemukakan Camat Kota Kisaran Barat sebagai berikut : Penyadaran terhadap wajib pajak kami lakukan dengan cara pemberian sosialisasi pada mereka. Hal yang pertama dilakukan melalui perangkat Kelurahan, pada saat kami memberikan SPPT lewat Kepala Kelurahan. Kemudian kami lanjutkan pada saat pertemuan ditingkat Kelurahan.

Setiap tahun para petugas pemungut dalam hal ini kolektor dan para Kepling mendapatkan pengarahan dari Dinas Pendapatan daerah Kabupaten Asahan dan Bapak Camat setelah menerima SPPT yang harus disampaikan kepada wajib pajak. SPPT untuk dikoreksi kebenarannya mungkin saja ada kesalahan, namun apabila telah benar keseluruhannya, masyarakat dalam hal ini wajib pajak dimohonkan untuk segera membayarnya tidak perlu menunggu jatuh tempo."

Disamping dalam bentuk pertemuan secara langsung upaya penyadaran para wajib pajak juga dilakukan melalui pemasangan

spanduk yang dipasang ditempat-tempat yang strategis misalnya perempatan jalan, kantor Kelurahan maupun bank persepsi. Hal ini dibenarkan oleh Camat Kota Kisaran Barat yang mengatakan sebagai berikut: "Seperti petunjuk yang disampaikan oleh bapak Camat Kota Kisaran Barat kamipun memasang spanduk ditempat-tempat yang strategis, kami mendapatkan 3 spanduk satu kami pasang dibalai Kelurahan sedangkan yang lain di tempat tempat yang strategis."

Upaya lain yang dilakukan dalam rangka penyadaran wajib pajak untuk membayar pajak khususnya Pajak Bumi dan Bangunan juga dilakukan melalui media elektronik yaitu lewat Radio Suara Pemerintah Daerah Asahan (RSPD Asahan). Dalam pemberitaan tersebut dikemukakan pentingnya membayar pajak tepat pada waktunya dan kegunaan dana tersebut untuk kelangsungan pembangunan di daerah Kabupaten Asahan.

Upaya yang telah dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Asahan dalam hal meningkatkan kesadaran wajib pajak tersebut nampaknya memang telah cukup memadai, sebab semua jalan telah ditempuh misalnya memanfaatkan pertemuan-pertemuan di tingkat Lingkungan, ditempat jamuan orang punya kerja, pemasangan spanduk ditempat-tempat yang strategis serta memanfaatkan siaran Radio RSPD Asahan di setiap Minggu.

Berbagai kendala khususnya dalam hal pemberian sosialisasi masih terjadi, karena dalam pertemuan di kelurahan ada masyarakat wajib pajak yang tidak bisa hadir secara pribadi, atau pada waktu siaran radio lewat RSPD kurang diperhatikan karena media Radio sudah tidak menarik lagi dibandingkan media Televisi.

#### **b. Komunikasi Tim Petugas**

Dari sisi petugas pajak persoalan yang muncul biasanya berhubungan dengan kurangnya komitmen dan pemahaman petugas pajak. Kalau pimpinan belum memberikan komando untuk terjun kebawah biasanya staf juga belum bergerak untuk mengadakan sosialisasi, pengecekan dilapangan apakah SPPT telah disampaikan kepada wajib pajak maupun penarikan PBB-P2 dari wajib pajak. Dalam mengantisipasi tentang hal ini pihak Kelurahan Bunut Barat melakukan berbagai langkah sebagai berikut :

1. Lurah Bunut Barat melibatkan Sekretaris Lurah dan beberapa Kepala Seksi untuk menangani masalah PBB-P2 ini masing-

masing personil diberikan tanggung jawab per lingkungan.

“Menurut Lurah Bunut Barat hal ini dilakukan dengan berbagai pertimbangan mengoptimalkan hasil pemungutan PBB-P2, sebagaimana dikemukakan Lurah Bunut Barat dalam wawancara pada tanggal 24 Maret 2015, sebagai berikut : Sebenarnya PBB-P2 menjadi tugas pokok dan fungsi Kepala Seksi Pemerintahan, namun karena banyaknya permasalahan yang menyangkut tentang PBB-P2, maka kami melibatkan seluruh kepala seksi untuk ikut serta menangani PBB-P2 dan diharapkan PBB-P2 bisa terselesaikan tepat pada waktunya.”

2. Kelurahan bekerja sama dengan Kepala Lingkungan untuk dapat membantu Kepala Lingkungan dalam hal pemungutan dan peningkatan PBB-P2 di Kelurahan Bunut Barat ini. Para Kepala Lingkungan inilah yang akan membantu kolektor dalam pemungutan PBB-P2 ini, karena para Kepling inilah yang paling dekat ataupun yang paling mengetahui apa dan bagaimana masyarakatnya.

Lurah Bunut Barat mengharapkan kalau memang ada petunjuk tertulis dari Camat Kota Kisaran Barat, kami harapkan sekali sebab hal ini dapat sebagai penguat sekaligus sebagai bentuk ikatan hukum, apabila sewaktu-waktu ada petugas yang menyeleweng tentang masalah uang yang disetorkan. Hal ini untuk terhindar dari resiko-resiko seperti penjelasan diatas.

Dalam berbagai hal nampaknya upaya ini cukup berhasil, akan tetapi persoalannya akan kembali pada pemberian upah pungut yang kurang jelas yang diterima oleh petugas pemungut pajak dalam hal ini Kepala Lingkungan. Selama ini upah pungut yang diberikan pada petugas pemungut PBB-P2 sudah dilakukan secara transparan, yaitu 1,5% dari hasil pemungutan dibagi kepada para petugas pemungut oleh kolektor, namun untuk rentan waktunya tidak dapat dipastikan per-bulan, bisa saja per-triwulan, tergantung dari pihak Dispenda itu sendiri.

Berdasarkan wawancara pada hari Selasa tanggal 24 Maret 2015 tentang upaya peningkatan PBB-P2, Camat Kota Kisaran Barat menyatakan sebagai berikut: Memang kami menganjurkan setiap pemohon kartu KK dan KTP untuk membawa tanda lunas PBB-P2 tahun yang bersangkutan, namun

kalau mereka tidak membawa kami juga melayaninya karena ketentuan ini memang tidak ada. Kami hanya menghimbau saja kepada masyarakat kami untuk membayar PBB-P2 tepat pada waktunya.

Sesuai himbauan Camat masyarakat yang akan mengurus pembuatan KK dan KTP, dan kepengurusan lainnya, di kelurahan Bunut Barat diwajibkan untuk membawa juga tanda lunas telah membayar PBB-P2 bulan yang bersangkutan. Hal ini dimaksudkan untuk mengingatkan kepada warga selain kartu KK dan KTP membayar PBB-P2 juga menjadi kewajiban warga masyarakat untuk membayarnya.

Sementara upaya di tingkat Pemerintah Kelurahan dalam hal ini dilakukan dengan pemberian panggilan ulang di kantor Kelurahan. Biasanya setelah waktu akan jatuh tempo pembayaran selesai.

Berdasarkan wawancara pada hari Selasa tanggal 24 Maret 2015 dikemukakan Lurah Bunut Barat : Apabila jatuh tempo pembayaran PBB-P2 di Kelurahan kami belum mencapai target, kami adakan pemanggilan di Kantor Kelurahan, bersama Kepala Lingkungan setempat untuk mengetahui kesulitan apa yang ada saat ini dan biasanya dapat terselesaikan dengan baik.

Hal ini berjalan lancar selama orang yang memiliki hak atas tanah masih mau dipanggil dan berada di lingkungan tersebut, permasalahannya adalah ketika orang yang memiliki hak atas tanah tersebut, berdomisili di luar daerah. Begitupun tidak menutup kemungkinan para wajib pajak yang berdomisili di luar daerah membayarkan wajib pajak secara triwulan ataupun perenam bulan.

Apa yang telah dilakukan oleh Pemerintah Kecamatan Kota Kisaran Barat dan Pemerintah Kelurahan di wilayah Kecamatan Kota Kisaran Barat, adalah wujud dari upaya yang dilakukan dari segi pengawasan atas kewajiban membayar dari wajib pajak dan pengawasan untuk petugas pemungut pajak untuk menghindari resiko buruk, karena masalah uang adalah paling rentan dengan permasalahan.

#### **4. Disposisi Atau Sikap Dari Para Pelaksana Kebijakan**

- a. Ketepatan Waktu Penyampaian Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT)

Tugas awal yang harus dilaksanakan oleh para petugas PBB-P2 adalah menyampaikan SPPT kepada Wajib Pajak. SPPT merupakan surat ketetapan yang dikeluarkan oleh Dispenda Kab. Asahan. Penetapan Nilai PBB-P2 dalam SPPT Mengacu pada SPOP. Mekanisme penyampaian SPPT ini adalah di mulai dari Dinas Pendapatan Kabupaten Asahan selanjutnya baru didistribusikan ke kelurahan melalui kecamatan. Di Kelurahan selanjutnya di pilah-pilah perlingkungan dan dibuatkan daftar nominatif PBB-P2 masing-masing lingkungan sambil di cek kebenaran datanya. Setelah proses administrasi di Kelurahan selesai baru diedarkan oleh para kepala lingkungan kepada masyarakat.

Berdasarkan wawancara pada hari Selasa tanggal 24 Maret 2015, Menurut Kepling I Bunut Barat SPPT sering terlambat sebagaimana dikemukakan sebagai berikut: "Biasanya penyampaian SPPT disini agak molor pak, karena biasanya SPPT sampai di Kelurahan bulan Maret/April dan baru beredar di masyarakat pada bulan selanjutnya. Kalau SPPT dapat lebih awal kami terima tentunya SPPT juga akan lebih cepat sampai ke masyarakat. Kalau tahun kemaren, bulan April jadi sampai di Kelurahan makanya di masyarakat pun tahun ini agak terlambat".

Pernyataan tersebut menunjukkan bahwa terjadinya keterlambatan penyampaian SPPT tidak terjadi karena semata-mata kesalahan petugas di lapangan tetapi juga diakibatkan keterlambatan Dispenda. Keterlambatan Penyampaian SPPT ini jika tidak diatasi akan merugikan Wajib Pajak karena sebenarnya wajib pajak diberi kesempatan membayar pajak paling lambat enam bulan setelah SPPT diterima. Jika SPPT terlambat diterima maka 6 bulan kedepan setelah SPPT diterima bisa jadi sudah berganti tahun yang berarti jangka waktu pembayaran menjadi lebih singkat.

Setelah menyampaikan SPPT kepada Wajib Pajak petugas melaporkan hasilnya kepada petugas administrasi Kelurahan untuk dilaporkan kepada camat dan selanjutnya Camat menyampaikan laporan perkembangan penyampaian SPPT kepada Bupati melalui Sekretaris Daerah dengan tembusan Kepala Dinas Pendapatan. Di tingkat Kelurahan yaitu Lurah, sebulan sekali melaporkan perkembangan penyampaian SPPT dan STTS

Pajak Bumi dan Bangunan Kepada Kepala Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Asahan lewat Camat Kota Kisaran Barat dan menyerahkan Berita Acara penyetoran uang Pajak Bumi dan Bangunan lembar ketiga dan keempat kepada Camat Kota Kisaran Barat. Petugas pemungut mempunyai tugas mencocokkan nama-nama wajib pajak yang tertera dalam DHKP (Daftar Himpunan Ketetapan Pajak) dengan SPPT Wajib pajak, karena banyak dijumpai SPPT dengan alamat yang tidak jelas, Jumlah Ketetapan Pajak dalam SPPT tidak sama dengan yang tertera dalam DHKP, SPPT wajib pajak yang dobel nama.

#### b. Kepatuhan Pengadministrasian

Pengadministrasian PBB-P2 meliputi pembuatan laporan hasil perkembangan penyampaian SPPT PBB-P2 tahun yang bersangkutan kepada wajib pajak lewat koordinator pemungut pajak. Petugas Pemungut di Kelurahan harus membuat Daftar Penerimaan Harian (DPH). DPH PBB-P2 yang dibuat oleh petugas pemungut di tiap-tiap Kelurahan, menjadi surat bukti bahwa para wajib pajak telah menitipkan uang setoran PBB-P2 nya untuk disetorkan kepada Bank persepsi, serta untuk mengetahui wajib pajak yang telah membayar lunas PBB-P2 dan yang belum membayar PBB-P2 nya.

Laporan bulanan penerimaan PBB-P2 tahun yang bersangkutan dibuat secara rutin oleh Camat Kota Kisaran Barat dan dilaporkan kepada Bupati Asahan, untuk mengetahui realisasi PBB-P2 pada bulan yang bersangkutan serta langkah-langkah apa yang harus dilakukan untuk mengejar target yang telah ditetapkan. Keterlambatan dalam menyampaikan laporan bulanan kepada Bupati Asahan, akan berakibat target yang telah ditetapkan dalam bulan yang bersangkutan tidak diketahui sehingga pimpinan terlambat dalam mengambil keputusan.

Kesulitan administrasi yang sering dijumpai adalah ketidaksesuaian data obyek pajak dengan wajib pajaknya, hal ini disebabkan pendataan yang tidak maksimal atau tidak dilakukan secara rutindan mengakibatkan para pelaksana di lapangan sering kesulitan menyesuaikan data PBB-P2 dengan data kepemilikan tanah yang sering terjadi perubahan.

Pengadministrasian PBB-P2 juga meliputi penentuan Nilai jual Obyek Pajak

(NJOP) Yang dijadikan Dasar Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) dan untuk menentukan besarnya pajak dari masing-masing obyek pajak turut pula berpengaruh terhadap keterlambatan penyampaian SPPT sampai ke wajib Pajak. Dasar pengenaan PBB-P2 adalah Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) yang dievaluasi setiap tiga tahun ditetapkan oleh Bupati Asahan melalui dispenda kecuali untuk daerah tertentu ditetapkan setiap tahun. Jangka waktu tiga tahun ini dianggap wajar karena pada umumnya NJOP itu tidak cepat perubahannya kecuali apabila terjadi perubahan klasifikasi, seperti perubahan penggunaan tanah dari tanah ladang menjadi pemukiman atau menjadi tanah perindustrian. Walaupun nilai jual obyek PBB-P2 ditetapkan tiga tahun sekali, namun surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) dikenakan setiap tahun.

Dari NJOP ini ditetapkan Nilai Jual Kena Pajak (NJKP). Tentang penetapan besarnya NJKP yaitu Penetapan NJKP 20 % itu karena ada dua pertimbangan yaitu, pertama karena PBB-P2 pada umumnya menggantikan pajak-pajak yang menjadi sumber penerimaan daerah, maka diusahakan dengan adanya PBB-P2 akan memberikan sumber pendapatan bagi daerah yang memadai untuk membiayai kegiatan pembangunannya. Disamping itu juga, melihat kemampuan ekonomi masyarakat secara keseluruhan untuk membayar pajak agar tidak timbul gejolak yang terlalu memberatkan masyarakat. Pernyataan diatas mengandung makna bahwa dengan penetapan NJKP 20 % dari NJOP penerimaan daerah tidak akan berkurang dibandingkan dengan jika menggunakan peraturan yang lama, dan rakyat tidak terlalu berat menanggungnya.

Tanah dan bangunan memiliki banyak keragaman yang nilainya tidak mungkin disamaratakan, maka dalam PBB-P2 dilakukan klasifikasi dan kategorisasi untuk mengelompokkan bumi dan bangunan berdasarkan nilai jualnya. Dalam menentukan klasifikasi bumi/tanah diperhatikan faktor-faktor antara lain letak, peruntukan, pemanfaatan, dan kondisi lingkungan Tanah/bangunan tersebut. Sedangkan secara lebih spesifik faktor yang dapat membedakan besarnya NJOP adalah Luas tanah dan bangunan, hasil yang bisa didapatkan dari tanah/bangunan, adanya irigasi, dan sebagainya. Sedangkan untuk bangunan klasifikasinya memperhatikan faktor faktor

bahan bangunan, letak, kondisi lingkungan, dan lain-lain. Nilai Jual Tanah yang dijadikan dasar penentuan NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. Mengingat transaksi jual beli tanah dalam suatu kawasan tidak sering terjadi dan harga suatu bidang tanah belum dapat mewakili harga tanah untuk bidang lain dalam satu kawasan, maka perlu ada metode lain dalam menentukan besarnya NJOP. Sebagai kriteria lain yang dapat digunakan adalah menggunakan perbandingan berdasarkan kategori dan klasifikasi tertentu.

Hal ini menunjukkan bahwa kriteria dan cara penentuan besarnya PBB-P2 yang diawali dengan penentuan NJOP tidak dipahami secara baik di tingkat aparat pemerintahan yang terbawah. Maka dapat dipahami jika masyarakat juga tidak mengetahui dasar-dasar pengenaan PBB-P2. Hal inilah menjadi salah satu alasan wajib pajak, sulit untuk membayar kewajibannya untuk membayar pajak dan karena tidak semua informasi dapat sampai kepada masyarakat maka masih selalu ada komplain atas penetapan besarnya PBB-P2 atas obyek pajak yang dimiliki masyarakat.

#### **Faktor Penghambat**

Untuk mencapai target penerimaan PBB yang telah ditetapkan setiap tahunnya tidaklah mudah. Hal ini disebabkan banyaknya hambatan yang dihadapi, antara lain sebagai berikut :

##### **1. Tingkat kesadaran dan pemahaman masih kurang**

Tingkat kesadaran dalam membayar PBB-P2 di kelurahan Bunut Barat masih kurang, karena masih banyak wajib pajak yang menunda pembayaran karena menganggap kewajiban dalam membayar pajak ini bisa dikesampingkan, berikut hasil wawancara dengan Lurah Bunut Barat, yaitu:

Berdasarkan hasil wawancara dengan Lurah Bunut Barat yaitu hari Selasa tanggal 24 Maret 2015, beliau mengatakan bahwa tidak semua masyarakat tidak paham tentang kewajibannya, wajib pajak yang sudah paham tetapi tingkat kesadarannya masih kurang, itu bisa dilihat dari ketepatan waktu pembayaran. Khusus untuk Kelurahan Bunut Barat pada tahun 2014 lalu ada banyak yang masih belum membayarkan.

Oleh karena itu meningkatkan kesadaran masyarakat dalam membayar PBB-P2 merupakan sesuatu yang sulit dan tantangan yang besar bagi Pemerintah

Kelurahan. Pemahaman mengenai PBB-P2 setidaknya akan memancing kesadaran masyarakat. Tetapi pada kenyataannya pemahaman tersebut atau tepat tidaknya dalam membayar PBB tidak bisa menjadi tolak ukur apakah wajib pajak sadar atau tidak dalam membayar pajak.

Berdasarkan hasil wawancara dengan wajib pajak Bapak Siswanto pada hari Selasa tanggal 24 Maret 2015, hambatan kami dalam membayar PBB-P2 yaitu Pertama, kesadaran masyarakat sendiri karena sewaktu memegang uang petugas pemungut belum datang ke rumah atau sebaliknya. Kedua, melihat wajib pajak lain yang belum membayar, membuat kami merasa asing sendiri.

## **2. Keterbatasan Kuantitas dan Kualitas Petugas Pemungut Pajak**

Ketidakseimbangan jumlah petugas pemungut PBB-P2 dengan jumlah objek pajak bisa menjadi penghambat dalam pencapaian target.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepling II tanggal 23 Maret 2015, beliau mengatakan bahwa peran aktif kami selaku petugas masih dirasakan kurang. Pengetahuan dasar dan pemahaman tentang Pajak Bumi dan Bangunan serta Peraturan Perundang-undangan yang terkait sangat perlu sehingga kami tidak hanya mengandalkan pengalaman semata.

Analisa terhadap perhitungan potensi dan target penerimaan PBB-P2 masih kurang karena kadang kami lebih konsentrasi dalam memungutnya sehingga penerimaan PBB-P2 kurang optimal. Selain pengetahuan, kemampuan dalam administrasi dan bidang program pembuatan perencanaan terhadap pelaksanaan pemungutan PBB masih kurang. Pengetahuan tersebut berguna ketika petugas pemungut PBB-P2 berhadapan langsung dengan wajib pajak sehingga dapat menjelaskannya. Namun keadaan di lapangan menyatakan kami petugas tidak menguasai pengetahuan tentang perpajakan dan perundang-undangan yang mengaturnya.

## **3. Kekeliruan dalam administrasi**

Dalam pengenalan penetapan PBB-P2 yaitu kesalahan dalam Daftar Himpunan Ketetapan Pajak (DHKP) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) yang disampaikan oleh Dispenda meliputi nama, alamat, luas tanah, Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan Nilai Jual Kena Pajak (NJKP).

Kesalahan nama mengakibatkan wajib pajak tidak mau untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan karena dianggap SPPT tersebut bukan miliknya namun milik orang lain. Kesalahan alamat mengakibatkan SPPT tidak sampai kepada wajib pajak, sehingga tidak ada yang membayar. Kesalahan mengenai luas tanah, NJOP dan NJKP mengakibatkan PBB yang harus dibayar bisa lebih besar jumlahnya. Wajib pajak akan merasa keberatan jika PBB-P2 yang harus dibayar terlalu besar jumlahnya dibanding tahun sebelumnya. Hal ini berakibat wajib pajak tidak mau untuk melunasi PBB dan mengakibatkan target tidak dapat tercapai.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Lurah Bunut Barat, tanggal 24 Maret 2015, beliau mengatakan bahwa kekeliruan tersebut terjadi karena:

1. Tidak teliti dalam pengisian SPPT
2. Adanya pemilik yang bertempat tinggal di luar daerah.
3. Banyaknya notaris yang tidak melaporkan terjadinya mutasi tanah kepada pihak kecamatan maupun kelurahan,.
4. Lemahnya peran pengawasan dari Pemerintah Kecamatan terhadap administrasi pelaksanaan pemungutan PBB-P2

## **4. Pemberian Sanksi Belum Tegas**

Kenyataan selama ini dalam pemberian sanksi yang diberikan oleh Pemerintah Kelurahan terhadap penunggak, masih kurang tegas sehingga wajib pajak bermalas-malasan dalam membayar PBB dan menghindari apabila ada penagihan. Meskipun sudah ada peraturan perundang-undangan mengenai PBB-P2 tapi Pemerintah masih belum bisa bertindak tegas. Pemerintah masih setengah-setengah dalam melaksanakan peraturan yang dibuatnya sendiri. Pada masyarakat umumnya pemaksaan merupakan tindakan yang tidak nyaman, tetapi dalam hal meningkatkan kesadaran mereka akan kewajiban maka jalan pemaksaan pun harus dilakukan.

## **5. Terjadinya perpindahan**

Hambatan yang dihadapi dalam mengembangkan objek yaitu ketidakjelasan kepemilikan objek pajak yang disebabkan oleh dua hal yaitu terjadinya perpindahan dan pemilik yang berada di luar wilayah. *Pertama*, Perpindahan kepemilikan tanah dapat disebabkan oleh 4 (empat) sebab, yaitu tukar-

menukar,hibah, jual beli, dan waris. Jika jual beli tanah maka harus dibuat SPPT yang baru dengan jalan melaporkan ke pihak terkait.Dari jual beli tanah masalah yang dapat timbul adalah terkadang pihak penjual maupun pembeli tidak melaporkannya kepada Pertanahan. Dalam administrasinya terkadang nama pemilik baru belum terbit dalam SPPT tahun berikutnya, masih nama pemilik yang lama. Sehingga kewajiban membayar pajaknya tidak terpenuhi, karena pemilik yang baru tidak mau membayar karena masih menggunakan namapemilik yang lama. *Kedua*, Pemilik objek pajak yang berdomisili diluar wilayah yang tidak jelas diketahui keberadaannya dimana.Kondisi tersebut mempersulit petugas pemungut PBB-P2 dalam memungut PBB-P2 karena pemilik tidak berada ditempat.

## KESIMPULAN

Berdasarkan uraian dan hasil analisis data pada sebelumnya maka penulis dapat mengambil kesimpulan bahwa :

Realisasi target penerimaan dari sektor Pajak Bumi dan Bangunan yang diperoleh Kelurahan Bunut Barat di Kecamatan Kota Kisaran pada tahun 2013 dan 2014 terus mengalami penurunan. Hal ini disebabkan target yang ditentukan semakin meningkat dari tahun ke tahun dan beberapa faktor lainnya seperti,

1. Sistem reward dan punishment yang ada pada Peraturan Daerah masih belum dilaksanakan secara tegas, lemahnya sanksi seperti wajib pajak yang terlambat dalam pembayaran PBB-P2 tidak ditindak secara tegas.
2. Sumber daya manusianya yaitu tingkat kesadaran wajib pajak yang masih kurang dan jumlah pemungut pajak terbatas.
3. Komunikasi yang dilakukan sesama petugas PBB-P2 sudah berjalan optimal, terlihat dari pemberian sosialisasi ke pihak kelurahan pada saat penyampaian SPPT yang diambil oleh pihak kelurahan dan diteruskan kepada wajib pajak.
4. Kepatuhan pelaksana tidak berjalan optimal karena keterlambatan penyampaian SPPT kepada wajib pajak, dimana keterlambatan tersebut diawali dari petugas dispenda yang diteruskan ke Kecamatan dan Kelurahan, dan dampaknya kepada wajib pajak yang

harus membayar tanpa kejelasan waktu dari pihak dispenda.

## IMPLIKASI KEBIJAKAN

Dalam upaya memberikan sumbangan pemikiran yang positif mengenai pencapaian target Pajak Bumi dan Bangunan di Kelurahan Bunut Barat dari kesimpulan di atas berdasarkan hasil analisis dan temuan di lapangan, diantaranya sebagai berikut :

### 1. Saran Teoritis

Dalam meningkatkan penerimaan dari sektor pajak bisa melalui 3 cara yaitu:

1. Melalui intensifikasi yaitu upaya maksimasi terhadap berbagai kebijakan perpajakan yang selama ini telah dilaksanakan melalui peningkatan efisiensi dan efektivitas PAD, perbaikan administrasi penerimaan PAD, atau melalui peningkatan tarif pajak
2. Melalui ekstensifikasi yaitu penambahan jumlah wajib pajak melalui kegiatan yang dilakukan untuk memberikan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) kepada wajib pajak
3. Menarik investor untuk berinvestasi di daerah Kabupaten Asahan dgn memberikan kemudahan atau keringanan untuk para investor baru. PBB-P2 yang sekarang sudah termasuk pajak daerah. Jadi hal ini bisa dilakukan pemerintah sendiri untuk kepentingan daerah Kabupaten Asahan.

### 2. Saran Praktis

1. Meningkatkan kesadaran wajib pajak yaitu dengan memberikan penyuluhan dan memberikan penghargaan ataupun hadiah kepada wajib pajak yang tetap membayar tanpa ada tunggakan ataupun masalah.
2. Meningkatkan pengawasan dengan meminta Laporan Mingguan Penerimaan PBB-P2 dari Lurah
3. Memperbaiki sistem administrasi PBB-P2 yaitu meneliti kembali SPPT dan mencocokkannya dengan DHKP, pisahkan SPPT yang bermasalah, mencatat data apabila terjadi mutasi kepemilikan tanah dan perbaikan SPPT harus sesuai jadwal yang ditentukan
4. Efisiensi biaya pemungut dengan mengurutkan SPPT sesuai wilayah yang terdekat ke wilayah yang terjauh, serta cara lain yaitu pelaksanaan pemungutan PBB-P2 dibantu oleh Kepala Lingkungan sehingga dapat berjalan secara efisien.
5. Penyederhanaan metode pemungutan yaitu petugas pemungut secara door to

door langsung mendatangi rumah wajib pajak

6. Petugas pemungut harus dibarengi dengan kualitas sumber daya manusia dan mengkaji lagi intensif yang diberikan kepada petugas pemungut
7. Penegasan sanksi dengan cara lisan dan tulisan, dan memberikan contoh sanksi kepada wajib pajak yang tidak perduli akan hutang atas kewajibannya agar hal ini tidak dicontoh dengan wajib pajak yang lain
8. Dengan pendataan bangunan-bangunan baru dan melaporkannya kepada Dinas Pendapatan Daerah. Hal ini bertujuan agar bangunan baru ataupun perpindahan pemilik atas tanah dapat diproses dan tercatat di Dinas Pendapatan Daerah.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Giroth, L. M, 2004. *Edukasi dan Profesi Pamong Praja Public Policy Studies, Good Governance and Performance Driven Pamong Praja*, Bandung: C.V. IndraPrahasta.
- Kaho, Yosef Riwu. 1997. *Prospek Otonomi Daerah di Negara Republik Indonesia: Identifikasi Beberapa Faktor Yang Mempengaruhi Penyelenggaraannya*, Jakarta: Penerbit Raja Grafindo Persada.
- Mardiasmo, 2006. *Perpajakan*, Yogyakarta: Andi.
- Mustopadidjaja, 2002. *Manajemen Proses Kebijakan Publik*, Jakarta: Lembaga Administrasi Negara.
- Nazir, 2005. *Metode Penelitian*, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Ndraha, Taliziduhu, 2003. *Kybernologi (Ilmu Pemerintahan Baru)*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Sadu, Irwan, 2007. *Prospek Pengembangan Desa*, Bandung: C.V. Fokusmedia Anggota IKAPI.
- Siaahan, Marihot, 2005. *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, Jakarta: P.T. Raja Grafindo Persada.
- Nugroho, Riant. 2008. *Public Policy: Teori Kebijakan-Analisis Kebijakan-Proses*. Jakarta: Elex Media Komputindo.
- Sugiyono, 2005. *Metode Penelitian Administrasi*, Bandung: Alfabeta.
- Sunarjo, Unang, 1983. *Tinjauan Sepintas Tentang Pemerintahan Desa dan Kelurahan*, Bandung: Tarsito.
- Syaifudin, Azwar, 1997. *Metode Penelitian*, Yogyakarta: PustakaPelajar.
- Tjahjono Ahmad, dan Triyono Wahyudi, 2003. *Perpajakan Indonesia: Pendekatan Soal Jawab dan Kasus*, Jakarta: P.T. Raja Grafindo Persada.
- Rahmawan, Edi, 2012. Optimalisasi Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Dalam Peningkatan Pendapatan Daerah (Studi Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Di Kecamatan Limpasu Kabupaten Hulu Sungai Tengah), *Jurnal Ilmu Politik dan Pemerintahan Lokal*. Volume 1, Edisi 2. Juli-Desember 2012.
- Tarigan, K. W, 2013. Analisis Efektifitas Dan Kontribusi Pbb Terhadap Penerimaan Pajak Di KPP Pratama Kota Manado, *Jurnal EMBA Vol. 1 No. 3*. 3 Juni 2013.
- Makmur, 2010. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penerimaan PBB - Pajak Bumi Dan Bangunan - Di Kabupaten Kutai Barat, Kutai Barat: [Jurnal Ekonomi, Sosial dan Bisnis \(Eksis\) Vol. XXII No.2- November 2012.indd](#)
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
- Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan
- Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Pemerintah Daerah
- Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 2010 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pemanfaatan Insentif Pemungutan Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah
- Peraturan Daerah Kabupaten Asahan Nomor 8 Tahun 2008 tentang Organisasi Tata Kerja Kecamatan dan Kelurahan
- Peraturan Daerah Kabupaten Asahan Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah
- Keputusan Bupati Nomor 32-Penda/2014 tentang Penetapan Rencana Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan
- Surat Himbuan Camat Nomor 973/467 tanggal 12 Mei 2014 tentang Rencana Tahapan Pencapaian Target Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2014