



Implementasi Kebijakan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Di Kecamatan Subah Kabupaten Sambas

Collection Policy Implementation Land And Building Rights Acquisition Fees In Subah District, Sambas Regency

Rasidar¹

¹ Program Studi Administrasi Publik, FISIP Universitas Tanjungpura
Surel: rasidar@fisip.untan.ac.id

Abstract

This research is based on the condition that the goal of implementing the BPHTB transition policy has not been achieved effectively in Subah District, Sambas Regency. The research method used a qualitative descriptive research method. The data used in this study were primary and secondary data obtained from all parties involved in the implementation of the BPHTB transitional policy. The results of the study showed that the implementation of the BPHTB policy in Sambas Regency was not yet effective, among other things, due to the lack of proper organization of policy implementation. It can be seen that the policy has not been made into SOPs for implementing policies, coordination between implementers has not worked yet, there is no derivative policy so that service standards, especially village officials still using different service standards. With different interpretations or a lack of understanding due to the absence of clear implementation instructions for implementing the policy, policy implementers think that the achievement of BPHTB management policy objectives rests entirely with the BKD. Clear regulations relating to operational activities have not been made so that each agency has not been motivated to optimize BPHTB management, especially in collecting data on tax objects/subjects. Under these conditions, it is necessary to form a permanent coordinating team that can coordinate all implementers properly so that policy objectives can be achieved effectively and efficiently.

Keywords: *BPHTB Policy Implementation, Organizing, Interpretation, Application.*

Abstrak

Penelitian ini didasarkan atas adanya kondisi belum tercapainya tujuan implementasi kebijakan peralihan BPHTB di Kecamatan Subah Kabupaten Sambas secara efektif, hal ini terlihat antara lain, belum mendorong Pemerintah kabupaten Sambas untuk meningkatkan penerimaan BPHTB, target yang telah ditetapkan belum tercapai. Metode penelitian menggunakan metode penelitian deskriptif kualitatif, data yang digunakan dalam penelitian ini data primer maupun sekunder yang diperoleh dari semua pihak yang terkait dalam implementasi kebijakan peralihan BPHTB. Hasil penelitian belum efektifnya implementasi kebijakan BPHTB di Kabupaten Sambas disebabkan antara lain belum adanya pengorganisasian implementasi kebijakan dengan baik, hal ini dapat diketahui bahwa kebijakan tersebut belum dibuat SOP pelaksana kebijakan, koordinasi antar implementor belum berjalan, belum adanya kebijakan turunan sehingga standar pelayanan terutama aparat desa masih menggunakan standar pelayanan yang berbeda-beda. Dengan adanya perbedaan



interpretasi atau kurangnya pemahaman karena belum adanya petunjuk pelaksanaan yang jelas untuk melaksanakan kebijakan, sehingga para pelaksana kebijakan menganggap bahwa pencapaian tujuan kebijakan pengelolaan BPHTB berada sepenuhnya di BKD. Belum dibuatnya peraturan-peraturan yang berkaitan dengan operasional kegiatan yang jelas sehingga masing-masing instansi belum termotivasi untuk mengoptimalkan pengelolaan BPHTB terutama dalam pendataan objek/ subjek pajak. Dengan kondisi tersebut maka perlu dibentuk tim koordinasi yang bersifat tetap yang dapat mengkoordinir semua implementor dengan baik agar tujuan kebijakan dapat dicapai secara efektif dan efisien.

Kata Kunci: Implementasi Kebijakan BPHTB, Pengorganisasian, Interpretasi, Aplikasi.

Pendahuluan

Adanya penyerahan urusan dan kewenangan yang berkaitan dengan perpajakan tersebut seharusnya berimplikasi pada membaiknya indikator pengukur ekonomi daerah yang salah satunya meningkatnya pendapatan asli daerah. Oleh karena itu, keberadaan Peraturan Daerah baik tentang pajak daerah khususnya pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menjadi penting dilakukan pemerintah agar memiliki pijakan kebijakan yang tegas dalam memanfaatkan pendapatan sektor ini untuk membangun atau memperkuat posisi sektor perekonomian di daerah.

Setelah BPHTB didesentralisasikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, Maka Pemerintah Kabupaten Sambas telah mengeluarkan kebijakan daerah, yakni Peraturan Daerah Kabupaten Sambas Nomor 5 Tahun 2010 Tentang Pajak Daerah Kabupaten Sambas Dan Peraturan Bupati Kabupaten Sambas Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Sistem Dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Sambas. Dengan diundangkannya UU No. 28 Tahun 2009 hingga dibuatnya Peraturan Bupati, dasar hukum kebijakan telah lengkap yakni mulai dari pengalihan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan dari semula dilakukan oleh Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Kabupaten masing-masing di daerah termasuk Kabupaten Sambas.

Salah satu bidang usaha yang menjadi dasar pengenaan BPHTB di Kabupaten Sambas adalah Hak Guna Usaha (HGU) perkebunan. Usaha ini sudah eksis sejak tahun 1994 yang dimulai dengan beroperasinya usaha perkebunan milik pemerintah, yakni PTPN XIII yang kemudian disusul dengan usaha perkebunan milik swasta dan perseorangan. Selama ini, pemerintah kabupaten Sambas belum memperoleh manfaat pendapatan yang signifikan dari sektor perkebunan. Berdasarkan data Dinas Pertanian dan Ketahanan Pangan lahan perkebunan khususnya kelapa sawit di Kabupaten Sambas yaitu 148.360 Ha, yang terbagi ke dalam Perkebunan Rakyat (PR) 47.000 Ha (31,68%), PT (Persero) Perkebunan Nusantara XIII (PTPN XII) seluas 41.080 Ha (27,69) dan Perkebunan Besar Swasta Nasional (PBSN) dengan areal seluas 60.278 Ha (40,63%).

Luas areal perkebunan kelapa sawit tersebut dari tahun ke tahun selalu mengalami peningkatan. Hal ini dikarenakan masing-masing perusahaan maupun perorangan dalam mengembangkan areal perkebunannya dilakukan secara bertahap sesuai dengan kekuatan permodalan, hak pengelolaan lahan dan ijin usaha perkebunan yang telah dimilikinya. Dari 19 kecamatan yang ada di Kabupaten Sambas, lahan perkebunan kelapa sawit yang terluas berada di Kecamatan Subah yaitu 91.192 Ha (61,46%).



Fenomena yang ada dengan luasnya lahan perkebunan adalah rusaknya jalan akibat aktivitas angkutan dari perkebunan ke hulu dalam proses pengolahan hasil. Walaupun memiliki peningkatan pendapatan bagi daerah, tetapi kemudian kualitas pelayanan publik berupa penyediaan infrastruktur transportasi yang mendukung pembangunan perkebunan menjadi tidak tersedia dengan baik. Pemanfaatan jalan umum untuk angkutan tandan buah segar (TBS) kelapa sawit menyebabkan infrastruktur jalan umum menjadi rusak dan kerusakan itu tidak dapat diperbaiki dengan melalui redistribusi pendapatan dari kebun untuk perbaikan jalan. Akhirnya, pajak daerah yang dipungut dari sektor perkebunan oleh Pemerintah Daerah menjadi tidak terhubung dengan penyediaan sarana jalan oleh Pemerintah Daerah. Urusan perkebunan menjadi domain perusahaan atau pemilik kebun, sementara urusan jalan menjadi domain Pemerintah Daerah dan keduanya seakan tidak pernah dipersatukan oleh satu kepentingan yaitu perbaikan kualitas layanan publik. Sedangkan potensi pajak daerah termasuk BPHTB yang bersumber dari HGU dan bea balik nama karena peralihan hak kepemilikan tanah termasuk didalamnya kepemilikan lahan perkebunan belum tergali secara maksimal.

Dilihat dari aspek regulasi, tampaknya penerimaan pajak daerah dari sektor perkebunan belum mendapat perhatian serius dari Pemerintah Daerah meskipun diakui sebagai salah satu sektor yang telah diotonomikan dan telah pula memberi kontribusi pada penerimaan daerah. Pemerintah Kabupaten Sambas memang melihat keberadaan sektor perkebunan sebagai sektor unggulan, tetapi belum diikuti dengan pembangunan infrastruktur yang mendukung kebijakan Pemerintah Daerah. Pemerintah Daerah dalam melihat peran sektor perkebunan tampaknya belum diikuti dengan pengembalian pendapatan dari sektor perkebunan.

Informasi Lahan (IL) merupakan potensi dan sebagai dasar untuk pemungutan BPHTB, data yang ada di Kabupaten Sambas sejak BPHTB dialihkan pemungutan dan penagihannya kepada daerah hingga kini telah mencapai areal seluas 90.208 Ha (data Dinas Pertanian dan Ketahanan Pangan), yang terdiri dari Penanaman Modal Asing 25.844 Ha (28,65%), Perkebunan Besar Swasta 45.104 Ha (45,10) dan Perkebunan Negara 23.679 Ha (26,25). Sedangkan untuk wilayah Kecamatan Subah Penanaman Modal Asing 15.760 Ha, Perkebunan Besar Swasta dan perseorangan 27.530 Ha dan Perkebunan Negara 14.479 Ha.

menjadi tidak terhubung dengan penyediaan sarana jalan oleh Pemerintah Daerah. Urusan perkebunan menjadi domain perusahaan atau pemilik kebun, sementara urusan jalan menjadi domain Pemerintah Daerah dan keduanya seakan tidak pernah dipersatukan oleh satu kepentingan yaitu perbaikan kualitas layanan publik. Sedangkan potensi pajak daerah termasuk BPHTB yang bersumber dari HGU dan bea balik nama karena peralihan hak kepemilikan tanah termasuk didalamnya kepemilikan lahan perkebunan belum tergali secara maksimal.

Dilihat dari aspek regulasi, tampaknya penerimaan pajak daerah dari sektor perkebunan belum mendapat perhatian serius dari Pemerintah Daerah meskipun diakui sebagai salah satu sektor yang telah diotonomikan dan telah pula memberi kontribusi pada penerimaan daerah. Pemerintah Kabupaten Sambas memang melihat keberadaan sektor perkebunan sebagai sektor unggulan, tetapi belum diikuti dengan pembangunan infrastruktur yang mendukung kebijakan Pemerintah Daerah. Pemerintah Daerah dalam melihat peran sektor perkebunan tampaknya belum diikuti dengan pengembalian pendapatan dari sektor perkebunan.

Informasi Lahan (IL) merupakan potensi dan sebagai dasar untuk pemungutan BPHTB, data yang ada di Kabupaten Sambas sejak BPHTB dialihkan pemungutan dan penagihannya kepada daerah hingga kini telah mencapai areal seluas 90.208 Ha (data Dinas Pertanian dan



Ketahanan Pangan), yang terdiri dari Penanaman Modal Asing 25.844 Ha (28.65%), Perkebunan Besar Swasta 45.104 Ha (45,10) dan Perkebunan Negara 23.679 Ha (26,25). Sedangkan untuk wilayah Kecamatan Subah Penanaman Modal Asing 15.760 Ha, Perkebunan Besar Swasta dan perseorangan 27.530 Ha dan Perkebunan Negara 14.479 Ha.

Jika dilihat dari target penerimaan BPHTB yang telah ditetapkan dalam APBD yaitu untuk tahun 2018 target BPHTB sebesar Rp 3,000 M, realisasi penerimaan tahun 2018 Rp 2,301 M (76,70%), tahun 2019 target BPHTB sebesar Rp 5,000 M, realisasi penerimaan tahun 2019 sebesar Rp 2,691 M (53,83%), dan untuk tahun 2020 target BPHTB sebesar Rp 7,000 M, realisasi penerimaan tahun 2020 sebesar Rp 3,575 M (51,08%). dan untuk tahun 2021 target BPHTB sebesar Rp 8,000 M, realisasi penerimaan tahun 2021 sebesar Rp 3,776 M (47,20%).

Penerimaan BPHTB tersebut hanya merupakan penerimaan dari Hak Guna Usaha Perkebunan, karena obyek BPHTB lainnya seperti hak milik, hak guna bangunan dan hak pengelolaan perkebunan belum terdata dengan baik sehingga belum dapat dilakukan penetapan dan penagihan BPHTB.

Jika di lihat dari data target dan realisasi penerimaan BPHTB sektor perkebunan di Kabupaten Sambas termasuk obyek yang terletak di wilayah Kecamatan Subah ternyata penerimaan BPHTB sektor perkebunan selama tiga tahun terakhir dapat dikatakan tidak pernah mencapai target, bahkan jika dihubungkan dengan potensi obyek BPHTB yang ada di kabupaten Sambas makin lebih jauh pencapaiannya. Dari uraian tersebut juga dapat dikatakan bahwa kebijakan baik Perda maupun Perbup yang berkaitan dengan pemungutan BPHTB belum dapat menggali potensi pendapatan yang ada di daerah dan target yang telah ditetapkan dalam APBD juga belum dapat tercapai.

Dengan melihat fenomena yang ada menunjukkan bahwa pertama, dalam pelaksanaan kebijakan BPHTB yang melibatkan banyak instansi mengakibatkan adanya ketidak-sinkronan yang disebabkan oleh berbagai permasalahan antara lain belum adanya pemahaman para stakeholder yang berkaitan dengan pajak daerah terutama tentang pajak BPHTB. Dengan tidak terkoordinasinya antar pihak yang berkaitan dengan penetapan luas lahan perkebunan sebagai dasar penetapan besarnya pajak. Penetapan luas perkebunan yang diajukan untuk memperoleh ijin perkebunan berada pada Dinas Pertanian dan Ketahanan Pangan, dimana dinas tersebut hanya mengukur luas perkebunan yang ada di lapangan, selanjutnya ijin perkebunan di urus sendiri oleh pemilik kebun ke Sekretariat Daerah. Sedangkan Badan Pengelolaan Pendapatan Keuangan Daerah sebagai pemungut pajak dalam menetapkan BPHTB harus mengukur kembali luas kebun dan menentukan harga lahan perkebunan sebagai dasar pemungutan BPHTB.

Dengan lamanya proses penetapan pemungutan BPHTB sehingga akan menurunkan kemauan para wajib pajak BPHTB untuk segera membayar kewajibannya. Kedua, prosedur dan sistem yang belum terintegrasi dengan baik, hal ini terlihat masih terdapat wajib pajak yang belum membayar BPHTB walaupun sudah memiliki Ijin perkebunan. Dengan banyaknya instansi yang terkait dalam pelaksanaan kebijakan BPHTB dan tidak mudah dikoordinir untuk melaksanakan tugas yang berkaitan dengan BPHTB, karena mereka memiliki tugas pokok masing-masing di instansinya.

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan pada latar belakang penelitian, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian lebih mendalam tentang kebijakan pajak daerah khususnya pemungutan BPHTB sektor perkebunan yang dituangkan dalam sebuah penelitian



dengan judul “Implementasi Kebijakan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Di Kecamatan Subah Kabupaten Sambas.

Metode Penelitian

Penelitian ini dimaksudkan untuk mendeskripsikan secara lengkap dan mendalam proses implementasi kebijakan pemungutan BPHTB di Kecamatan Subah Kabupaten Sambas serta faktor-faktor apa yang menjadi penghambat dan pendukung proses implementasi kebijakan, sedangkan pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu pendekatan kualitatif. Karena dengan pendekatan kualitatif peneliti dapat mendeskripsikan dan memahami fenomena yang terjadi pada kebijakan pemungutan BPHTB. Jadi dengan pendekatan kualitatif ini dimaksudkan untuk menginvestigasi dan memahami proses kebijakan pemungutan BPHTB pada setting sosial yang alami.

Subyek penelitian yang dijadikan informan dalam penelitian ini ditentukan secara purposive yaitu pihak-pihak terkait yang dianggap mempunyai informasi atau dapat memberikan informasi yang berhubungan dengan fokus penelitian. Berdasarkan pertimbangan tersebut informan dalam penelitian ini dapat dirinci sebagai berikut : 1. Unsur pemerintahan Kabupaten Sambas yaitu aparat di Badan Keuangan Daerah dan Kabag. Keuangan Daerah. 2. Unsur Pemerintahan Kecamatan, 3. Unsur Pemerintah Desa meliputi Kepala Desa, Sekretaris Desa, dan perangkat Desa, 3. Perusahaan Perkebunan Kelapa Sawit, 4. Notaris, 5. Masyarakat Wajib pajak BPHTB.

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi wawancara, observasi dan dokumentasi serta FGD (forum group discussion). Melalui FGD dapat digali informasi tentang pemungutan BPHTB secara umum dan faktor-faktor penghambat dan pendukung dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah dan bangunan di masing-masing Desa sebagai bahan untuk merumuskan sistem informasi manajemen pertanahan dan prosedur peralihan hak atas tanah dan bangunan yang baru dan mudah untuk dilakukan agar dan cepat sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Peserta FGD ditentukan oleh peneliti dengan harapan dapat mewakili semua unsur yang terlibat dalam pelaksanaan kebijakan pemungutan BPHTB maupun pihak yang terkait serta kelompok sasaran yaitu masyarakat wajib pajak.

Hasil Penelitian

1. Organisasi Pelaksanaan Kebijakan Peralihan BPHTB

Organisasi dalam konteks implementasi kebijakan merupakan aktivitas untuk membentuk badan-badan, unit-unit, beserta metode-metode yang diperlukan guna mencapai tujuan-tujuan yang terkandung di dalam kebijakan. Organisasi merupakan kesatuan orang-orang yang melakukan pekerjaan dalam ruang lingkup administrasi.

Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa pengorganisasian akan meliputi penataan sumber daya, unit pelaksana dan metodenya sesuai dengan tujuan kebijakan. Tahap ini terdiri dari beberapa komponen pelaksanaan kebijakan, seperti lembaga pelaksana kebijakan, anggaran yang diperlukan, sarana dan prasarana, penetapan tata kerja dan penetapan manajemen kebijakan. Pengorganisasian dalam proses kebijakan sangatlah



diperlukan agar tujuan kebijakan dapat dicapai sesuai dengan tujuan yang dikehendaki oleh pembuat kebijakan.

Dalam implementasi kebijakan komunikasi antara organisasi yang terkait sebagai pelaksana kebijakan sangat penting untuk menunjang efektivitas implementasi. Implementasi kebijakan dapat berjalan efektif jika para pelaksana yang terlibat dalam implementasi mengetahui secara jelas apa yang harus dilakukan. Hal ini mengandung makna bahwa mereka yang terlibat dalam implementasi suatu kebijakan publik harus melakukan komunikasi dengan baik karena dengan berkomunikasi secara baik mereka akan mengetahui dan memahami apa yang harus dilaksanakan serta bagaimana cara melaksanakannya. Komunikasi antar organisasi dalam implementasi kebijakan dapat ditinjau dari aspek kejelasan atau akurasi dan aspek konsistensi informasi yang disampaikan.

Dalam implementasi kebijakan juga harus memperhatikan aspek sumber-sumber yang tersedia, karena sumber-sumber juga akan menentukan keberhasilan implementasi kebijakan. Sumber-sumber tersebut akan mencakup dana atau perangsang lain yang dapat mendorong dan memperlancar implementasi kebijakan menjadi lebih efektif. Ketersediaan sumber daya dalam suatu organisasi juga merupakan suatu hal yang harus dimiliki dan berpengaruh besar terhadap pencapaian keberhasilan implementasi kebijakan. Sumber-sumber yang tersedia atau terlibat dalam implementasi kebijakan selain dukungan pendanaan juga mencakup orang-orang yang mempunyai kompetensi yang memadai dari segi jumlah dan kemampuan, sarana dan prasarana termasuk akses terhadap informasi yang jelas dan cepat. Kesemua aspek sumber-sumber kebijakan tersebut tentunya juga mempunyai kontribusi masing-masing pada keberhasilan implementasi pemungutan BPHTB.

Pelaksanaan penagihan dan pemungutan BPHTB di Kabupaten Sambas melibatkan berbagai instansi yaitu Badan Keuangan Daerah sebagai penanggung jawab/ *Leading Sektor* implementasi kebijakan, Kecamatan, dan pemerintah Desa beserta perangkat desa, serta Bank Kalbar sebagai tempat pembayaran BPHTB. Dengan adanya instansi yang terkait tentu diperlukan struktur organisasi dan tugas dari masing-masing instansi dalam pelaksanaan kegiatan agar tujuan kebijakan dapat tercapai.

Dengan di berlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah selanjutnya pemerintah kabupaten Sambas membuat dan menetapkan Peraturan Daerah Kabupaten Sambas Nomor 6 tahun 2012 tentang Pajak Daerah yang di dalamnya termasuk pajak BPHTB. Untuk dapat di laksanakan Peraturan Daerah tersebut maka selanjutnya Bupati Sambas menetapkan Peraturan Bupati nomor 18 tahun 2013 tentang sistem dan prosedur pemungutan BPHTB, Peraturan Bupati ini memuat ketentuan-ketentuan teknis dalam pemungutan BPHTB di kabupaten Sambas. Ketentuan teknis ini diharapkan dapat menjadi acuan buat pelaksanaan tugas dalam penarikan BPHTB.

Perbup yang berkaitan dengan BPHTB pada dasarnya bertujuan untuk meningkatkan penerimaan pajak daerah, dalam pelaksanaannya melibatkan berbagai instansi antara lain BKD merupakan Satuan Kerja Perangkat Daerah Kabupaten Sambas yang diberi kewenangan dan bertanggungjawab dalam pengelolaan dan pemungutan Pajak BPHTB, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat Umum yang diberikan kewenangan untuk membuat Akta Otentik mengenai perbuatan hukum tertentu tentang peralihan Hak atas Tanah dan/atau Hak Milik atas tanah dan bangunan; Kantor Pertanahan Kabupaten Sambas yang membidangi urusan pengelolaan data base pertanahan di Kabupaten Sambas; Dinas Perkebunan menangani perijinan dan pengaturan teknis perkebunan; dan Bank daerah (Bank Kalbar) yang sekaligus sebagai kas daerah.



Berdasarkan penelusuran dokumen dan informasi yang diperoleh peneliti terhadap implementasi kebijakan peralihan pajak daerah baik yang telah diturunkan menjadi Perda dan Perbup yang berkaitan dengan BPHTB di Kabupaten Sambas tidak ditemukan adanya dokumen tentang struktur organisasi pelaksanaan kebijakan. Hal tersebut juga dijelaskan oleh Kabid Penagihan BKD Sambas menjelaskan bahwa :

Sejak ditetapkan Perda. No. 6 tahun 2012 tentang BPHTB, belum ditindaklanjuti dengan pembentukan organisasi yang khusus menangani BPHTB Namun demikian kami tetap berkoordinasi dengan instansi terkait dalam melaksanakan pendataan, penetapan maupun penagihan.

Hal yang sama juga dibenarkan oleh informan yang lain baik dari aparat kecamatan maupun para aparat desa yang menangani atau sering berurusan dengan pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kabupaten Sambas. Selanjutnya juga dijelaskan bahwa dalam pelaksanaan pengelolaan BPHTB tetap berdasarkan ketentuan-ketentuan yang sudah ada sebelumnya. hal ini dijelaskan oleh Camat Subah yang menyatakan bahwa :

Pihak Kecamatan hanya menjalankan perintah dan membantu BKD baik dalam pendataan dan menyampaikan atau pemberitahuan kepada masyarakat atau perusahaan perkebunan, selain itu jika ada masyarakat minta tolong melakukan pembayaran atau ada ketidaksesuaian data, kecamatan atau perangkat desa akan membantu menguruskan di Notaris atau BKD.

Berdasarkan informasi tersebut maka dapat diketahui bahwa dengan adanya penyerahan pengelolaan BPHTB ke pemerintah daerah belum diikuti dengan sistem yang lebih efektif, para pelaksana kebijakan masih menggunakan sistem yang telah ada, dimana perangkat desa hanya menjalankan perintah dari BKD dan menjadi perantara bagi masyarakat yang sedang berurusan dengan BPHTB.

Demikian juga dengan instansi yang terkait lainnya masih bertindak dan bertugas sesuai dengan bidangnya masing-masing, hal ini disebabkan karena dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB belum dibentuk tim khusus yang terdiri dari semua unsur yang terkait dengan pemungutan BPHTB sesuai dengan ketetapan Peraturan Bupati.

Standar prosedur operasional (SOP) dikembangkan sebagai respon internal terhadap keterbatasan waktu dan sumber daya dari pelaksana dan keinginan untuk keseragaman dalam bekerjanya organisasi-organisasi yang kompleks dan tersebar. SOP yang bersifat rutin didesain untuk situasi tipikal dengan tujuan untuk mempercepat pencapaian tujuan dari kebijakan yang hendak diimplementasikan. Standar operasional disusun sedemikian rupa melahirkan alur pelayanan dalam pemungutan pajak BPHTB di kabupaten Sambas. Sedangkan alur yang terdapat dalam Perda dan Perbup yang telah ditetapkan dan diberlakukan di kabupaten Sambas, maka dapat digambarkan sebagaimana tercantum dalam gambar halaman berikut. Gambar skema tersebut dibuat peneliti agar mudah memahami tentang alur pengurusan administrasi yang dibuat dalam Peraturan Bupati Nomor 18 tahun 2013.

Gambar 3.1
Proses Pemungutan Pajak BPHTB



Sumber: BKD Kabupaten. Sambas, diolah peneliti,

2. Interpretasi Pelaksana Kebijakan Peralihan BPHTB

Interpretasi merupakan usaha untuk mengerti apa yang dimaksud oleh pembuat kebijakan dan mengetahui betul apa dan bagaimana tujuan akhir itu harus diwujudkan atau direalisasikan. Agar tidak terjadi kebingungan apa yang akan dilakukan oleh para pelaksana kebijakan, maka para implementor yang melaksanakan keputusan haruslah tahu apa yang seharusnya mereka lakukan. Oleh sebab itu para implementor harus memahami tentang isi kebijakan. Untuk dapat dipahami dengan baik oleh para implementor dan kelompok sasaran, maka isi kebijakan itu sendiri haruslah jelas dan konsisten baik tentang proses yang harus dilakukan maupun estimasi ketersediaan sumber daya. Dengan demikian jelaslah bahwa interpretasi dari para pelaksana kebijakan harus mengetahui dengan baik mengenai substansi kebijakan, makna kebijakan, dan tujuan kebijakan agar penafsiran tidak menyimpang dari kebijakan yang telah ditetapkan tersebut. Hal ini dapat dimengerti bahwa standar/ isi kebijakan yang telah ditetapkan tidak hanya dipahami dan dilakukan, namun menyangkut bagaimana tujuan kebijakan dapat dicapai.

Dalam konteks kebijakan pengalihan pajak BPHTB dari Pemerintah Pusat ke Pemerintah Kabupaten dilakukan dengan tujuan untuk meningkatkan pendapatan asli daerah. Selama ini penerimaan Pemerintah Daerah hanya berasal dari Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan dari dana perimbangan yang notabene adalah subsidi dari Pemerintah Pusat. Rincian pendapatan daerah sesuai struktur anggaran daerah maka pendapatan daerah adalah meliputi: Pendapatan Asli Daerah yang terdiri atas pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah; Dana perimbangan yang terdiri atas dana bagi hasil pajak dan hasil bukan pajak, Dana Alokasi Umum (DAU), Dana Alokasi Khusus (DAK); Lain-lain pendapatan daerah yang sah yang terdiri atas pendapatan hibah, dana bantuan atau penyesuaian dari pemerintah atasnya.

Sedangkan tugas dan fungsi pemerintah daerah tidaklah ringan, yaitu melaksanakan urusan wajib dan urusan pilihan yang telah ditetapkan dalam peraturan perundangan yang



ada, selain melaksanakan tugas pokok tersebut pemerintah daerah juga melaksanakan tugas-tugas yang berkaitan dengan program pemerintah pusat yang dilakukan di daerah. Untuk melaksanakan aktivitas pemerintahan tersebut tentu diperlukan pendanaan yang cukup. Sedangkan sumber penerimaan yang berasal dari PAD tentu sangat terbatas untuk dapat membiayai semua kewajiban pemerintah daerah. Oleh sebab itu untuk meningkatkan sumber penerimaan pendapatan daerah, Pemerintah Pusat mengalihkan sebagian objek pajak BPHTB menjadi pajak daerah dalam rangka memperbaiki kemampuan pendanaan dan struktur keuangan daerah. Dasar pengalihan pajak pusat menjadi pajak daerah tersebut yaitu dengan ditetapkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dan pelaksanaannya harus terlebih dahulu dibuat Peraturan Daerah.

Pelaksanaan Perda dan Perbup BPHTB yang melibatkan beberapa instansi terkait tersebut tentu isi kebijakan harus dapat dipahami oleh para pelaksana dan semua instansi terkait, karena dengan pemahaman tentang isi kebijakan maka tujuan kebijakan yang telah ditetapkan akan dapat dicapai. Perbup BPHTB Nomor 18 tahun 2013 yang telah ditetapkan oleh Bupati memuat tentang sistem dan prosedur penetapan dan pemungutan BPHTB yang harus dilakukan oleh para instansi terkait atau oleh para pelaksana kebijakan. Karena pemungutan BPHTB adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari pengumpulan data objek dan subjek pajak, penentuan besarnya pajak yang terutang sampai kegiatan penagihan pajak kepada wajib pajak serta pengawasan penyeterannya.

Dalam Perbup kabupaten Sambas Nomor 18 tahun 2013 merupakan kebijakan operasional dari Perda Kabupaten Sambas nomor 6 tahun 2012 menjelaskan bahwa subjek pajak BPHTB tidak hanya subjek perorangan yang memperoleh hak peralihan tanah dan bangunan saja, namun juga termasuk badan hukum baik karena ada peralihan hak maupun karena memperoleh hak guna usaha (HGU) karena perkebunannya menggunakan tanah negara. Hal ini terdapat dalam pasal 6 ayat 1 yang menyatakan bahwa Subjek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan. Dengan demikian bagi badan usaha yang memperoleh HGU perkebunan juga mempunyai kewajiban untuk melunasi pajak BPHTB sesuai dengan luas lahan yang dimiliki oleh badan usaha tersebut.

Berkaitan dengan pemungutan pajak BPHTB di kabupaten Sambas, HGU diterbitkan dan ditandatangani oleh Bupati setelah pemohon mempunyai surat ijin perkebunan penggunaan tanah negara dan telah membayar pajak BPHTB berdasarkan luas areal perkebunan yang telah di bangun/ ditanami baik oleh perseorangan maupun oleh badan hukum/ perusahaan.

Pemgutan pajak BPHTB yang berkaitan dengan HGU yang diberikan kepada wajib pajak badan tentu sangat berkaitan dengan instansi di luar BKD, dalam hal ini Dinas Perkebunan dan Kehutanan. Hal ini disebabkan karena sebelum HGU dibuat perusahaan yang mengusahakan lahan negara harus memiliki surat ijin usaha perkebunan dari dinas tersebut. Untuk mengetahui bagaimana pemahaman instansi terkait dengan standart dan tujuan kebijakan, berikut hasil wawancara dengan kasi perijinan perkebunan, sebagai berikut:

“jika ada perusahaan perkebunan akan mengurus HGU perkebunan, dinas perkebunan hanya membantu data-data yang diperlukan. Data tersebut antarlain lokasi perkebunan, luas lahan yang akan dijadikan perkebunan, pemilik lahan perkebunan. Berdasarkan data tersebut akan dijadikan dasar penerbitan Surat Ijin Perkebunan dan selanjutnya juga sebagai dasar penerbitan HGU yang ditandatangani oleh Bupati.



Sedangkan pemungutan Pajak BPHTB kewenangan BKD dan tidak ada kaitan dengan tugas Dinas Perkebunan.”

Dari transkrip hasil wawancara tersebut maka dapat dikatakan bahwa Dinas Perkebunan yang merupakan instansi terkait dalam implementasi kebijakan belum memahami keterkaitannya dalam pencapaian tujuan kebijakan pemungutan pajak BPHTB, yang salah satu obyek pajaknya HGU. Instansi tersebut menganggap bahwa pemungutan pajak BPHTB bukan merupakan urusan dinas. Tentu hal ini juga faktor yang mempengaruhi proses pelaksanaan kebijakan untuk dapat mencapai tujuan.

Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa tujuan kebijakan pelimpahan kewenangan pemungutan pajak BPHTB pada dasarnya diharapkan dapat meningkatkan PAD pemerintah kabupaten. Namun setelah di implementasikan kebijakan tersebut kenyataan yang ada di kabupaten Sanggau dengan adanya pajak BPHTB belum dapat meningkatkan PAD sesuai yang diharapkan, baik dari sisi jumlah nominal penerimaan pajak daerah maupun dalam usaha untuk pencapaian target yang telah ditetapkan. Pada tahun 2020 kontribusi BPHTB hanya sebesar Rp 9.436.105 atau 6,3% dari PAD Kabupaten Sambas sebesar Rp 148.840.279,-.

Berdasarkan transkrip hasil wawancara tersebut maka dapat dikatakan bahwa tujuan kebijakan sebenarnya telah diketahui atau dipahami oleh instansi terkait yang sekaligus juga merupakan para pelaksana kebijakan. Namun dalam implementasinya instansi terkait belum berusaha ikut melaksanakan pencapaian tujuan kebijakan, karena menganggap bahwa pencapaian tujuan kebijakan pemungutan pajak BPHTB merupakan tanggungjawab BKD sebagai pusat pelaksanaan kebijakan. Informasi yang jelas tentang pelaksanaan kebijakan yang melibatkan instansi lain belum ada petunjuk pelaksanaannya. Sehingga instansi yang terkait tidak memahami apa yang harus dilakukan untuk mencapai tujuan kebijakan.

Perda dan Perbup BPHTB merupakan standar / isi kebijakan yang seharusnya dipahami dengan benar oleh para pelaksana kebijakan sebelum di implementasikan, namun dengan telah disiapkan oleh pemerintah pusat tanpa dibahas dan disesuaikan dengan kondisi dan kemampuan pemerintah daerah sebagai pelaksana kebijakan tentu akan menimbulkan masalah dalam pelaksanaannya. Di satu sisi memang pengalihan pajak pusat menjadi pajak daerah akan segera dapat dilaksanakan karena dasar hukum dan ketentuan teknis pemungutan pajak telah tersedia, namun dengan ketersediaan landasan hukum tidak dapat menjamin bahwa pemungutan pajak dapat dilakukan dengan baik. Karena yang lebih penting dalam pelaksanaan kebijakan bahwa standar dan tujuan kebijakan harus dapat dipahami terlebih dahulu oleh para pelaksana kebijakan. Disisi lain dengan tidak adanya pembahasan dan penyesuaian ketentuan-ketentuan yang ada dalam Perda dan Perbup bertaitan dengan BPHTB di Kabupaten Sambas belum dapat mendorong atau meningkatkan penerimaan BPHTB. Karena dengan tidak di sesuaikannya Perda dan Perbup dengan kondisi daerah, maka tidak mendorong para pelaksana kebijakan untuk lebih aktif untuk mewujudkan tujuan kebijakan.

Berdasarkan dokumen yang ada yaitu Perda dan Perbup Kabupaten Sambas, semua ketentuan telah jelas untuk melaksanakan kebijakan, namun ternyata ketentuan-ketentuan tersebut hanya dipahami oleh pegawai BKD dan belum dipahami dan dilaksanakan oleh instansi lainnya. Hal ini yang menyebabkan intensifikasi pemungutan BPHTB di Kabupaten Sambas belum dapat ditingkatkan.

Demikian juga dengan para wajib pajak BPHTB terdapat perbedaan antara wajib pajak yang berada, mereka sebagian ada yang telah memahami tentang kewajiban membayar



BPHTB dan mudah melakukan pembayaran ditempat pembayaran (Bank Kalbar) namun sebagian besar mereka kurang memahai dan menyerahkan urusan pada orang lain atau Notaris dengan konsekwensi akan timbul biaya yang lebih besar.

Persyaratan pemungutan BPHTB yang utama selain persyaratan administrasi lainnya adalah adanya kelengkapan dan kejelasan dokumen kepemilikan tanah dan bangunan. Kelengkapan tersebut diperlukan agar dapat diketahui pasti pemiliknya, luas lahannya serta lokasinya. Camat sebagai penguasa wilayah kecamatan seharusnya turut memberikan pengesahan atas kepemilikan tanah dan bangunan yang dikuasai atau dimiliki oleh warganya. namun kenyataannya Camat sering melimpahkan hak kepemilikan tanah dan bangunan kepada pihak lain Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Hal ini seperti diungkapkan oleh salah satu Camat sebagai berikut :

Pengelolaan BPHTB saat ini tidak ada bedanya dengan sebelumnya, yang beda hanya penanggungjawab pemungutannya saja, dan urusan BPHTB di kantor kecamatan sudah ada korwil pajak daerah, jadi segala sesuatunya yang berkaitan dengan BPHTB sudah diurus oleh aparat desa dengan korwil. Sehingga pencapaian hasil penerimaan BPHTB itu bukan urusan Camat tetapi menjadi kewenangan BKD sepenuhnya.

Dari hasil wawancara tersebut dapat dikatakan bahwa para implementor beranggapan pengelolaan BPHTB tidak berbeda dengan pengelolaan pajak daerah lainnya karena tatacara pengelolaannya dan sistem dan prosedurnya tidak ada hal yang baru. Dengan demikian jelas sudah bahwa dengan belum adanya SOP yang jelas dalam pengelolaan BPHTB, membuat para pelaksana merasa tidak memiliki tanggungjawab untuk berperan aktif dalam pencapaian tujuan kebijakan, dan cenderung saling melimpahkan tanggungjawab. Hal tersebut juga menggambarkan bahwa pelaksanaan kebijakan BPHTB di kabupaten Sambas sebenarnya belum ada konsistensi antara tujuan kebijakan dengan pelaksanaan di lapangan. Harapan yang diinginkan dengan adanya peralihan pengelolaan BPHTB agar lebih efektif dalam pemungutan pajak daerah sehingga dapat meningkatkan penerimaan, namun kenyataan yang ada peralihan BPHTB belum meningkatkan kinerja para implementor.

Pemahaman akan standar/ isi dan tujuan kebijakan merupakan hal yang harus di miliki oleh para pelaksana kebijakan, standar tidak hanya harus jelas tapi yang lebih penting harus dapat dipahami, Charles O Jones menegaskan bahwa indikator penilaian kinerja menilai sejauh mana ukuran-ukuran standar dan tujuan yang ada dapat dilaksanakan. Hal ini dapat dipahami bahwa jika implementasi diharapkan dapat berjalan secara efektif maka para pelaksana kebijakan harus dapat memahami standar dan tujuan kebijakan yang telah ditetapkan. Untuk dapat dipahami dengan baik oleh para implementor dan kelompok sasaran maka isi kebijakan itu sendiri haruslah jelas dan konsisten baik tentang proses yang harus dilakukan maupun estimasi ketersediaan sumber daya. Dengan demikian jelaslah bahwa interpretasi dari para pelaksana kebijakan harus mengetahui dengan baik mengenai substansi kebijakan, makna kebijakan, dan tujuan kebijakan agar penafsiran tidak menyimpang dari kebijakan tersebut. Hal ini dapat dimengerti bahwa standar/ isi kebijakan yang telah ditetapkan tidak hanya dipahami dan dilakukan, namun menyangkut bagaimana tujuan kebijakan dapat dicapai.

Berdasarkan paparan tentang pemahaman tujuan kebijakan tersebut diatas menggambarkan bahwa kontribusi pajak BPHTB dari tahun ketahun masih relatif kecil dibandingkan dengan potensi pajak yang ada yaitu masih banyak lahan yang belum mempunyai sertifikat dan dokumen kepemilikan obyek pajak yang belum terselesaikan.



Dengan terdatanya kepemilikan obyek pajak (tanah/perkebunan dan bangunan) dengan baik maka akan meningkatkan penerimaan BPHTB. Demikian juga jika para pelaksana dapat aktif dan mengetahui dengan pasti tugas dan tanggungjawabnya masing-masing dalam pengelolaan BPHTB dan juga masyarakat sadar akan kewajibannya akan pajak maka penerimaan BPHTB akan dapat ditingkatkan dan tunggakan pajak yang setiap tahun selalu menunjukkan tendensi peningkatan dapat diturunkan.

Pemungutan BPHTB juga mensyaratkan adanya kelengkapan dan kejelasan dokumen kepemilikan tanah dan bangunan. Kelengkapan tersebut diperlukan agar dapat diketahui pasti pemiliknya, luas lahannya serta lokasinya. Berdasarkan pengamatan dan informasi yang diperoleh dilapangan bahwa sebenarnya masih banyak masyarakat yang belum memiliki sertifikat tanah. Padahal lahan yang ada telah ditanami kelapa sawit atau didirikan bangunan baik rumah atau bangunan lain (rumah burung walet) bahkan telah menghasilkan. Selain itu lahan tersebut ada yang telah di perjual belikan atau di pindahkan haknya baik kepada perusahaan perseroan maupun kepada perorangan. Peristiwa jual beli yang dilakukan sebagian besar hanya adanya kepercayaan antara penjual dan pembeli.

Proses jual beli tanah dan bangunan termasuk lahan yang seharusnya sebelum dilakukan pengesahan peralihan hak atas lahan atau tanah yang dimiliki masyarakat harus ada surat pengantar dari pejabat wilayah yaitu Camat, namun karena Camat sendiri belum memahi sistem dan prosedur pemungutan BPHTB maka Camat membiarkan masyarakat langsung mengurus ke Notaris/PPAT tanpa surat pengantar camat sebagai pejabat di wilayah kecamatan yang juga sebagai salah satu pelaksana kebijakan BPHTB. Kantor Kecamatan yang seharusnya merupakan pusat data termasuk data kepemilikan tanah/lahan yang ada di wilayah kecamatan, namun kenyataannya data tersebut tidak dimiliki secara lengkap dan akurat oleh Kantor Kecamatan. Berkaitan dengan pemungutan BPHTB, dengan adanya kondisi tersebut akan menyulitkan atau menghambat proses pemungutan BPHTB terutama tentang pengisian SPOP BPHTB. Obyek pemungutan BPHTB salah satunya adalah adanya data atas kepemilikan tanah dan bangunan, jika tidak adanya data dan informasi tentang kepemilikan tanah dan bangunan yang valid maka dapat dipastikan obyek pajak yang telah terjadi akan lolos dari pengenaan BPHTB.

Berbagai paparan hasil penelitian tentang standar dan tujuan kebijakan pemungutan BPHTB, maka dapat dikatakan bahwa pada dasarnya standar dan sasaran/tujuan kebijakan telah ada dan telah ditetapkan sebagai acuan baik bagi para pelaksana kebijakan maupun kelompok sasaran, namun standart dan tujuan tersebut belum dipahami sepenuhnya oleh semua pihak yang berkepentingan baik mengenai sistem dan prosedur maupun pemahaman tentang tujuan kebijakan pengalihan pemungutan BPHTB. Lancarnya pembuatan dan penetapan Perda dan Perbup yang merupakan landasan hukum dan panduan pemungutan BPHTB di Kabupaten Sambas bukan berarti dalam implementasi kebijakan juga tidak mengalami hambatan, namun dengan dengan mengcopy apa yang telah ada dan pernah dilakukan oleh Kantor PBB Pratama justru menjadi penyebab kurang efektifnya implementasi. Karena dengan penyusunan Perda dan Perbup yang mengadopsi ketentuan yang telah dipersiapkan oleh pemerintah pusat belum disesuaikan dengan kondisi dan kemampuan pemerintah daerah, sehingga dalam implementasinya para pelaksana kebijakan menganggap bahwa pengelolaan BPHTB sama dengan yang sebelumnya dan tidak memberikan nuansa baru dan semangat baru dalam pelaksanaannya.

Kurangnya pemahaman karena belum adanya petunjuk pelaksanaan (SOP) yang jelas untuk melaksanakan kebijakan, sehingga para pelaksana menganggap bahwa pencapaian



tujuan kebijakan berada sepenuhnya di BKD. Kondisi ini merupakan faktor penghambat implementasi kebijakan pemungutan BPHTB di Kabupaten Sambas sehingga tujuan yang telah ditetapkan belum dapat tercapai. Kejelasan standar dan tujuan dalam implementasi kebijakan memang penting, namun lebih penting lagi jika standar dan tujuan tersebut dapat dipahami oleh semua para pelaksana kebijakan. Oleh sebab itu agar implementasi kebijakan pemungutan BPHTB di Kabupaten Sambas dapat berjalan efektif dan dapat mencapai sasaran atau pencapaian tujuan maka perlu adanya SOP baru dan sosialisasi serta mengadakan rapat atau pertemuan secara periodik untuk membahas langkah-langkah yang dapat ditempuh oleh para pelaksana kebijakan pemungutan BPHTB. Jika para pelaksana kebijakan dapat memahami dengan baik tentang ketentuan-ketentuan baru dalam pengelolaan BPHTB yang disesuaikan dengan kondisi yang ada baik ketentuan yang ada dalam Perda sebagai landasan hukum kebijakan maupun Perbub sebagai aturan pelaksanaan pemungutan maka tujuan kebijakan pemungutan BPHTB di Kabupaten Sambas khususnya Kecamatan Subah dapat mencapai sasaran yang telah ditetapkan.

3. Aplikasi Kebijakan Peralihan BPHTB

Penerapan seringkali merupakan suatu proses dinamis dimana para pelaksananya ataupun para petugas diarahkan oleh pedoman program maupun patokan-patokannya, ataupun secara khusus diarahkan oleh kondisi yang aktual. Aplikasi pelaksanaan kebijakan publik merupakan suatu proses aktif dan selalu berubah. Hal ini tidak hanya menunjuk pada sebuah kemungkinan kecil yang akan terjadi/ mempengaruhi penerapan suatu peraturan, tetapi juga menunjukkan bahwa mereka yang membuat kebijakan mengantisipasi menghadapi permasalahan dalam organisasinya. Aplikasi ini merupakan suatu varian dengan konsep administrasi serta ilmu manajemen yang menekankan pada terciptanya tujuan kebijakan yang efektif dan efisien serta dilaksanakan secara objektif. Aplikasi juga harus mempertimbangkan aspek politik, dimana politik selalu melibatkan kepentingan berbagai pihak dan juga rawan konflik. Aplikasi dalam konteks kebijakan BPHTB yaitu penerapan rencana implementasi kebijakan ke kelompok sasaran kebijakan (*target group*) dalam hal ini wajib pajak, yang berupa penyediaan layanan, pembayaran, tarif atau pelaksanaan instrumen atau tujuan yang telah disepakati bersama.

Agar dapat mencapai yang diharapkan tersebut dalam pelaksanaan kebijakan harus diawali dengan adanya tim koordinasi antar instansi terkait yang ada di pemerintahan daerah yang ditetapkan dengan keputusan Bupati. Tim ini akan berkoordinasi dengan instansi lain dalam penyiapan, perumusan dan penyelenggaraan kebijakan pengelolaan dan pemungutan BPHTB. Untuk itu tim koordinasi bertugas merumuskan kebijakan makro dan mikro dengan mengikutsertakan berbagai stakeholder yang meliputi instansi pemerintah, organisasi non pemerintah, organisasi profesi dari segenap unsur masyarakat di Kabupaten Sambas.

Jika tim koordinasi dapat dibentuk akan menunjukkan bahwa implementasi sebuah kebijakan publik tidak hanya menyangkut operasionalisasi kebijakan publik ke dalam mekanisme birokratis, tetapi juga terkait dengan tujuan kebijakan tersebut agar dapat diterima, dipahami dan didukung oleh kelompok sasaran. Implementasi kebijakan juga perlu memperhatikan berbagai jaringan kekuatan politik, ekonomi dan sosial yang berpengaruh pada perilaku semua pihak yang terlibat. Proses implementasi kebijakan tidak hanya bersifat



linear dan mekanistik yang patuh kepada rangkaian mekanisme birokratis. Keberhasilan implementasi kebijakan lebih banyak ditentukan melalui proses negosiasi, ataupun lobi untuk menghasilkan kompromi. Kapasitas lembaga pelaksana juga tetap diperlukan untuk mengelola berbagai kepentingan yang terlibat.

Dalam implementasi kebijakan terdapat faktor karakteristik pelaksana, untuk mengetahui karakteristik pelaksana kebijakan yang dapat mempengaruhi implementasi kebijakan yaitu dengan indikator fragmentasi. Fragmentasi berupa pembagian tugas dan tanggung jawab antara setiap bidang dan individu sehingga tidak terjadi ketimpangan atau penumpukan tugas dan tanggungjawab pada satu individu atau bidang.

Berdasarkan hasil wawancara peneliti dengan Sekban BKD diperoleh penjelasan sebagai berikut :

Dalam pelaksanaan kebijakan BPHTB, meskipun belum dilengkapi dengan SOP kami berpedoman pada isi Perda yang telah ditetapkan. Karena isi Perda sudah kami anggap jelas tujuan yang diinginkan. Sehingga masing-masing instansi dapat menjalankan tugasnya sesuai dengan tupoksi instansinya. Walaupun demikian kami menyadari bahwa dengan banyak melibatkan instansi terkait jika tidak terkoordinir dengan baik akan banyak kendala dan bekerja tidak fokus, karena masing-masing petugas tentu mempunyai tugas pokok di kantornya dan tidak khusus mengurus BPHTB.

Berdasarkan informasi tersebut, maka dapat dikatakan bahwa fragmentasi pada implementasi kebijakan BPHTB di Kabupaten Sambas berdasarkan pada pola hubungan antar instansi yang terkait dalam implementasi kebijakan. Dimana masing-masing instansi menjalankan tugas dan kewajibannya sesuai dengan tupoksi yang dimiliki dan bukan tupoksi yang di buat khusus untuk organisasi pelaksanaan kebijakan pengelolaan BPHTB. Hal ini dapat dimengerti karena sejak ditetapkannya Perda Nomor 6 tahun 2012 tidak pernah dibentuk organisasi yang berkaitan dengan implementasi kebijakan BPHTB di Kabupaten Sambas. Penanggungjawab (BKD) menganggap bahwa pengelolaan BPHTB bukan hal baru, BPHTB seperti pajak daerah lainnya dan sudah dipahami oleh semua pelaksana kebijakan.

Selanjutnya juga diperoleh informasi bahwa selama ini rapat koordinasi yang membahas tentang BPHTB tidak pernah mengikut sertakan kelompok sasaran dalam hal ini perwakilan dari wajib pajak, tentu akan menyulitkan pelaksanaan kegiatan pengelolaan BPHTB yang dilakukan oleh BKD. Kebijakan yang dilakukan secara *top-down* dan tidak mengikut sertakan kelompok sasaran dalam tataran aplikasinya akan selalu mendapat hambatan.

Dari informasi tersebut dapat dikatakan bahwa proses implementasi kebijakan PBB-P2 tidak pernah dibentuk suatu tim yang sifatnya tetap untuk mengkoordinir para implementor atau instansi terkait. Namun koordinasi hanya dilakukan jika akan melakukan kegiatan pendataan obyek/ subyek pajak. Dengan tidak dibentuknya tim kebijakan tentu pencapaian tujuan kebijakan BPHTB tidak akan berjalan optimal.

Kebijakan pengalihan kewenangan pengelolaan dan pemungutan pajak BPHTB tentunya perlu juga dilihat bagaimana efektivitas pemungutannya. Pendapat Sterrs (Halim 2004:166) mendefinisikan efektivitas secara umum menunjukkan bahwa sampai seberapa jauh tercapainya suatu tujuan yang telah ditentukan sebelumnya. Efektivitas merupakan hubungan antara keluaran dengan tujuan atau sasaran yang harus dicapai. Kegiatan operasional dikatakan efektif apabila proses kegiatan mencapai tujuan dan *spending wisely* (sasaran akhir kebijakan). Demikian juga Mardiasmo (2009: 132) menjelaskan indikator



efektivitas pajak menggambarkan jangkauan akibat dan dampak (*outcome*) dari keluaran (*output*) kebijakan dalam mencapai tujuan kebijakan. Semakin besar kontribusi keluaran yang dihasilkan terhadap pencapaian tujuan atau sasaran yang ditentukan, maka semakin efektif proses kerja yang dilakukan suatu unit organisasi.

Dengan demikian tingkat efektivitas pemungutan dan pengelolaan BPHTB dapat diukur dengan cara membandingkan target penerimaan BPHTB dengan realisasi BPHTB dalam tahun yang sama. Selanjutnya juga dijelaskan oleh Mardiasmo bahwa kriteria penilaian efektivitas perpajakan dapat diukur dari perbandingan antara realisasi pajak dengan target pajak.

Berdasarkan penelusuran data dan informasi yang diperoleh peneliti di lapangan dapat digambarkan bahwa setelah BPHTB dilaksanakan di Kabupaten Sambas kontribusi BPHTB hanya sebesar 6,3% dari PAD. Jika dilihat rata-rata selama empat tahun pelaksanaan pemungutan dan pengelolaan BPHTB yang dilakukan oleh Kabupaten Sambas realisasi penerimaan dibanding dengan target yang ditetapkan hanya sebesar 58,70%. Hal tersebut maka dapat dikatakan bahwa kebijakan pengelolaan BPHTB di Kabupaten Sambas belum efektif.

Disamping efektivitas, keberhasilan organisasi juga perlu didukung dengan adanya efisiensi. Adapun pengertian efisiensi menurut Pasolong (2007:180), menyangkut pertimbangan tentang keberhasilan organisasi pelayanan publik dalam mendapatkan manfaat dengan memfaktakan faktor-faktor produksi dengan pertimbangan rasionalitas ekonomis. Dengan demikian efisiensi dapat dikatakan perbandingan antara hasil riil yang dicapai seseorang dengan standar hasil minimumnya. Apabila hasil riil itu diatas standar minimum yang telah ditetapkan, berarti kerjanya efisien. Apabila hasilnya sama dengan standar hasil yang dikatakan berarti kerjanya normal. Tetapi apabila hasilnya riil itu berada dibawah standar minimum, berarti kerjanya tidak efisien.

Efisiensi dalam hubungannya dengan optimalisasi peningkatan penerimaan BPHTB sangat ditentukan oleh beberapa jumlah biaya yang diperlukan dan dikeluarkan sebagai biaya pungut dan penggunaan jumlah petugas pemungutan pajak, juga ketersediaan sarana dan prasarana yang digunakan dalam pelaksanaan kegiatan pemungutan pajak tersebut agar bisa mencapai hasil pajak yang tinggi dan dapat meningkatkan PAD. Oleh sebab itu dalam rangka optimalisasi pemungutan BPHTB yang perlu diperhatikan pelaksanaan sistem dan prosedur pemungutan, petugas pemungutan dan sarana dan prasarana serta pengawasan yang dilakukan, karena bagaimana pun tingginya kesadaran masyarakat namun jika pemungutannya tidak dilaksanakan dengan baik maka upaya tersebut tetap tidak akan mampu mewujudkan suatu tingkat penerimaan pajak seperti yang diharapkan.

Pemungutan BPHTB di Kabupaten Sambas menggunakan *system official assessment*, dalam arti bahwa wewenang untuk menentukan besarnya pajak yang terhutang berada pada aparat pajak. Hal ini dikarenakan bahwa peranan aparat pajak (fiskus) sangat besar dalam proses pemungutan BPHTB. Hal ini juga ditegaskan dalam wawancara dengan Kasi Penagihan Pajak Daerah “sistem pemungutan yang dipakai adalah *Official Assesment System* atau menyerahkan kewenangan untuk menentukan besarnya hutang pajak kepada pemerintah yang berwenang melakukan pemungutan pajak, dalam hal ini tentunya aparat dari BKD. Kemudian lebih lanjut menyampaikan terkait kewenangan menetapkan besarnya hutang pajak yaitu : “Sistem ketetapan maksudnya adalah dengan menetapkan besarnya hutang pajak yang harus dibayar oleh Wajib Pajak dengan mendata terlebih dahulu objek pajak yang dimiliki oleh Wajib Pajak“.



Dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB sebagai sebuah organisasi/kantor, BKD tidak terlepas dari sebuah sistem dan prosedur kerja dalam mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Sistem dan prosedur merupakan faktor yang sangat penting dalam pelaksanaan tugas/pekerjaan, tetapi juga dalam bidang perkantoran. Sebab didalam kegiatan perkantoranlah sistem dan prosedur dibuat atau diciptakan, untuk digunakan dalam langkah kegiatan. Adapun sistem yang digunakan dalam pemungutan BPHTB di Kabupaten Sambas berdasarkan Perbub 18 tahun 2013, yang secara singkat dapat dijelaskan bahwa penetapan BPHTB berdasarkan SPOP kemudian dikeluarkannya SPPT, selanjutnya wajib pajak membayar melalui Bank Kalbar.

Berdasarkan informasi dan data yang ada tentang system pemungutan dan manajemen pertanahan, maka dapat dikatakan bahwa dengan sistem yang ada belum dipahami oleh semua pihak dan belum adanya SOP yang jelas, maka sering terjadi penerimaan pajak yang tidak disetor dengan baik/ hilangnya penerimaan pajak. Wajib pajak tidak mempunyai kekuatan untuk mengelak atau mengajukan keberatan atas hutang pajak yang harus dibayar, hal ini terjadi karena prosedur pengisian SPOP yang seharusnya dilakukan oleh wajib pajak setiap tahun tidak dilakukan, pengisian SPOP dilakukan oleh petugas dengan alasan untuk mempercepat proses SPPT. Demikian juga dengan belum dibuatnya SOP yang jelas dan pengawasan yang memadai akan menimbulkan hilangnya penerimaan pajak.

Dalam Perbub Kabupaten Sambas No. 18/ 2013 telah diatur tempat pembayaran PBB-P2 yaitu di Bank Kalbar, namun dengan luasnya wilayah dan lokasi desa yang tersebar jauh dari jangkauan pelayanan perbankan maka akan menyulitkan wajib pajak untuk melakukan pembayaran. Dengan kondisi tersebut maka aparat desa dan pihak lain menjadi andalan untuk menagih pajak.

Kemampuan dan motivasi petugas pajak dalam hal melakukan kegiatan pemungutan pajak sebagian masih rendah, hal ini disebabkan karena belum jelasnya siapa yang sebenarnya yang ditunjuk menjadi pemungut pajak dan insentif yang diberikan belum memadai (biaya/ transportasi yang dikeluarkan dengan insentif yang diterima tidak sebanding). Kondisi yang demikian tersebut disebabkan belum adanya SOP sebagai panduan pelaksanaan operasional sebuah kebijakan termasuk kebijakan pengelolaan BPHTB. Dengan tidak adanya SOP maka kejelasan tanggungjawab dari para pelaksana kebijakan jadi kabur, yang pada akhirnya tujuan kebijakan belum dapat berjalan efektif.

Lingkungan implementasi kebijakan dapat memberikan pengaruh terhadap pencapaian tujuan kebijakan. Kondisi lingkungan yang dapat mempengaruhi kebijakan diantaranya dukungan elit politik, dan dukungan kelompok kepentingan lainnya. Untuk menilai kinerja implementasi kebijakan yang perlu dipertimbangkan adalah sejauhmana lingkungan eksternal / dukungan politik turut mendorong keberhasilan kebijakan publik yang telah ditetapkan. Jika lingkungan politik yang tidak kondusif dapat menjadi penyebab dari kegagalan kinerja implementasi kebijakan. Kondisi lingkungan implementasi kebijakan pemungutan BPHTB di Kabupaten Sambas dapat di deskripsikan berikut ini. Implementasi kebijakan publik sangat memerlukan adanya pendanaan yang cukup sesuai dengan ruang lingkup dari kebijakan yang akan dilaksanakan. Standar dan tujuan kebijakan yang telah ditetapkan tidak akan berarti jika dalam implementasinya tidak didukung dengan adanya pendanaan yang memadai. Untuk dapat menggerakkan para pelaksana kebijakan agar dapat bekerja secara optimal dalam pencapaian tujuan kebijakan harus ada insentif yang memadai agar para pelaksana kebijakan bersedia melaksanakan kebijakan sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan, selain insentif juga diperlukan fasilitas yang cukup agar para pelaksana kebijakan dapat



melaksanakan tugas dengan lancar dalam mencapai sasaran kebijakan. Hal-hal tersebut yang menjadi alasan mengapa implementasi kebijakan publik diperlukan adanya pendanaan yang cukup.

Berdasarkan penelusuran data dan informasi yang diperoleh, pendanaan implementasi kebijakan pemungutan BPHTB di Kabupaten Sambas tidak disediakan anggaran tersendiri, pendanaan implementasi kebijakan pemungutan BPHTB pada dasarnya berasal dari pemerintah daerah (APBD) khususnya anggaran yang dialokasikan melalui BKD Kabupaten Sambas. Anggaran tersebut untuk membiayai kegiatan-kegiatan mulai dari persiapan membuat Perda sebagai landasan hukum dan Perbup sebagai ketentuan dasar pemungutan BPHTB sampai kebijakan tersebut di implementasikan. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa semua biaya yang diperlukan dalam implementasi kebijakan pemungutan BPHTB menggunakan anggaran BKD Kabupaten Sambas.

Berdasarkan informasi yang diperoleh dari Sekban BKD pada awal pembentukan Perda dan Perbup kebijakan pemungutan BPHTB, BKD mengalami kesulitan pendanaan karena dalam perencanaan anggaran kegiatan yang berkaitan dengan kebijakan BPHTB tidak dianggarkan secara khusus oleh BKD. Dalam pelaksanaan kebijakan pengelolaan BPHTB diperlukan sarana dan prasarana yang memadai baik SDM maupun peralatan yang dapat mendukung terlaksananya kebijakan agar dapat mencapai sasaran dengan baik.

Kebijakan yang melibatkan beberapa instansi terkait yang mempunyai tugas pokok masing-masing di instansinya tentu para pelaksana kebijakan yang berada di instansi lain tersebut lebih mengutamakan tugas pokoknya dari pada tugas tambahan yang berkaitan dengan implementasi kebijakan pemungutan BPHTB. Namun jika dalam tugas tambahan di luar tugas pokok tersebut ada perangsang yang memadai, maka akan menjadi dorongan bagi para pelaksana kebijakan pemungutan BPHTB untuk dapat melaksanakan tugas tambahan. Tentu hal ini akan memerlukan adanya dukungan anggaran atau pendanaan yang memadai.

Dalam implementasi kebijakan publik memerlukan kondisi politik yang kondusif, kondisi politik yang sarat dengan kepentingan yang ada di masyarakat juga akan berpengaruh terhadap implementasi kebijakan. Dalam politik yang paling utama adalah tercapainya kepentingan, dan kepentingan tersebut selalu berubah setiap saat. Karena dalam politik tidak ada komitmen yang pasti, komitmen yang pasti ada hanya pada kepentingan itu sendiri. Demikian juga dalam konteks pengalihan kewenangan pemungutan BPHTB di Kabupaten Sambas, Pada saat pembahasan Perda yang akan menjadi dasar hukum pemungutan BPHTB, semua anggota dewan menyetujui dan bahkan tanpa adanya sanggahan apapun dari Raperda yang diajukan oleh pihak pemerintah daerah, karena pada saat pembahasan dan penetapan Perda tentang BPHTB semua anggota dewan mempunyai kepentingan yang sama yaitu kepentingan untuk meningkatkan pendapatan asli daerah, namun setelah di implementasikan kebijakan pemungutan BPHTB mulai timbul masalah tentang kurangnya anggaran dalam pelaksanaan operasional baik untuk menyusun perangkat hukumnya (aturan turunan kebijakan), perlunya fasilitas yang memadai untuk mendukung keakuratan data subyek/obyek pajak dan perlunya insentif yang memadai bagi para pelaksana kebijakan, ternyata para anggota dewan belum mendukung dengan berbagai alasan. Hal tersebut terlihat bahwa kepentingan yang ada telah berubah dari kepentingan bersama untuk meningkatkan pendapatan asli daerah melalui implementasi kebijakan pemungutan BPHTB, berubah menjadi kepentingan pribadi atau kelompok tertentu. Kondisi politik tersebut merupakan lingkungan yang mempengaruhi implementasi kebijakan pemungutan BPHTB di Kabupaten Sambas dalam mencapai tujuan.



Aplikasi dalam tataran proses kebijakan merupakan kegiatan yang sangat penting dan menentukan berhasil atau tidaknya suatu kebijakan untuk mencapai tujuannya. Jones, menjelaskan bahwa aplikasi kebijakan merupakan penerapan rencana implementasi kebijakan ke kelompok sasaran kebijakan (*target group*), sebelum kegiatan dilakukan tentu harus direncanakan dengan baik, tahapan-tahapan kegiatan yang harus dilakukan. Tanpa adanya perencanaan yang baik tentu akan mempengaruhi pelaksanaan kegiatan dan selanjutnya tujuan kebijakan akan sulit dicapai. Aplikasi ini merupakan suatu varian dengan konsep administrasi serta ilmu manajemen yang menekankan pada terciptanya tujuan kebijakan yang efektif dan efisien serta dilaksanakan secara objektif. Aplikasi juga harus mempertimbangkan aspek politik, dimana politik selalu melibatkan kepentingan berbagai pihak dan juga rawan konflik.

Berdasarkan uraian diatas tentang aplikasi dalam proses kebijakan pengelolaan BPHTB di Kabupaten Sambas, maka dapat diketahui bahwa dalam aplikasi kebijakan belum dirumuskan SOP kegiatan yang akan dilakukan untuk mencapai tujuan dan juga belum di bentuk tim koordinasi untuk melakukan penyusunan perumusan kegiatan yang harus dilakukan oleh masing-masing implementor maupun kegiatan bersama. Instansi terkait dalam melakukan kegiatan masih berdasarkan tupoksi masing-masing yang tentu tidak semua pelaksana kebijakan dapat menjalankan tugasnya secara maksimal.

Pemahaman dan penafsiran para implementor masih beragam dan mengakibatkan ketentuan objek, tarif, nilai perolehan, batasan/definisi pajak yang diatur dalam Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 belum dapat diimplementasikan dengan baik, keterbatasan kemampuan aparat pemerintah daerah dalam menyusun Perda dan Perbub tentang BPHTB, serta kurangnya kesiapan pemerintah daerah dalam mengelola jenis pajak baru akibat belum tersedianya sarana dan prasarana termasuk sistem, organisasi dan SOP, minimnya kompetensi SDM untuk pendataan, penilaian, administrasi, dan pelayanan, belum dilakukannya pemutakhiran data objek, subjek, wajib pajak, dan piutang, dan kurangnya sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat.

Dalam pelaksanaan kebijakan pengelolaan BPHTB agar dapat mencapai tujuan secara optimal maka seharusnya pemerintah daerah telah menyiapkan : *Pertama*, peraturan-peraturan yang menjadi dasar hukum maupun pelaksanaan operasional seperti Perda, Perbub dan SOP. *Kedua*, sarana prasarana yang mendukung kelancaran pengelolaan BPHTB seperti Perangkat IT *software* (aplikasi dan sistem) dan *hardware* (*server*, PC, *printer*, modem, mesin *copy*, dan GPS), tempat pembayaran yang mudah diakses oleh wajib pajak. *Ketiga*, pembiayaan yang memadai untuk pendataan, insentif penagihan dan dialokasikan dalam RKA-OPD. *Keempat*, menyiapkan personil (SDM) yang memadai dan berkemampuan seperti tenaga *Operator Consule* (OC) dan tenaga Penilai yang berkaitan dengan perpajakan. *Kelima*, sosialisasi kepada masyarakat secara periodik agar dapat memahami pentingnya BPHTB dan juga tentang proses penetapan dan penagihan serta tempat-tempat pembayaran BPHTB. Berdasarkan hasil pengamatan saat penelitian ini dilakukan, hanya sebagian dari persiapan yang harus dilakukan telah tersedia.

Hal tersebut dapat dijelaskan bahwa peraturan-peraturan yang seharusnya sudah dibuat sebelum pelaksanaan pengelolaan BPHTB ternyata SOP dan struktur organisasi dan tupoksi para pelaksana kebijakan belum tersedia, hal ini tentu akan mengakibatkan saling lempar tanggungjawab jika terjadi masalah. Sarana prasarana dalam pengelolaan BPHTB hanya berupa mesin copy SPPT, *hardware server*, *printer* aplikasi sistem yang berhubungan dengan Bank Kalbar, untuk aplikasi sistem yang berkaitan dengan pendataan subyek/ obyek pajak



untuk mengecek kebenaran SPOP sebagai dasar penetapan pajak belum tersedia dan masih dilakukan secara manual, demikian juga GPS yang dapat menghubungkan lokasi obyek pajak juga belum dimiliki sehingga para petugas harus datang kelokasi untuk membuktikan letak yang sebenarnya obyek pajak. SDM yang ada yang berkaitan langsung dengan BPHTB sebagian besar mengandalkan perangkat desa dan mereka tidak ada yang mempunyai kualifikasi bidang perpajakan, sedangkan yang berkaitan dengan IT, BKD hanya memiliki satu orang tenaga *Operator Consule* (OC). Pendanaan atau anggaran yang dimiliki oleh BKD sebagai penanggungjawab pelaksanaan kebijakan BPHTB hanya di biayai dari biaya operasional OPD dan belum memasukan pembiayaan secara khusus untuk mengelola BPHTB dalam RAK-OPD dan menjadi bahasan serta persetujuan DPRD pada saat pembahasan APBD. Berdasarkan hal-hal tersebut menyebabkan aplikasi kebijakan BPHTB di Kabupaten Sambas belum optimal yang pada akhirnya pengelolaan BPHTB tidak berjalan secara efektif.

Berdasarkan uraian di atas baik temuan dilapangan maupun hasil analisa, secara keseluruhan menunjukkan bahwa proses implementasi kebijakan pengelolaan BPHTB di Kabupaten Sambas yang terdiri dari tiga tahapan (pengorganisasian, interpretasi dan aplikasi) merupakan proses yang dinamis. Keberhasilan implementasi kebijakan ini memerlukan pendekatan *top-down* dan *bottom-up* sekaligus. Dengan pendekatan *top-down*, implementasi kebijakan harus berfokus pada ketersediaan dan kesiapan unit pelaksana (birokrasi), standart pelaksanaan, kewenangan, koordinasi dan fasilitas/ SDM. Sedangkan dengan pendekatan *bottom-up* lebih menekankan pada strategi-strategi yang digunakan oleh pelaksana saat menentukan tujuan-tujuan yang hendak dicapai yaitu meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang merupakan salah satu penerimaan pemerintah daerah guna membiayai pembangunan di daerah.

Simpulan

Berdasarkan hasil analisis data dan pembahasan yang telah dipaparkan pada bagian sebelumnya maka dapat dirumuskan simpulan penelitian sebagai berikut. Implementasi kebijakan pengelolaan BPHTB di Kabupaten Sambas dalam proses implementasinya belum adanya pengorganisasian dengan baik. Hal ini dapat diketahui bahwa kebijakan tersebut belum dibuat SOP pelaksana kebijakan, sehingga tupoksi dari masing-masing instansi tidak dapat diketahui dengan jelas, koordinasi belum berjalan dengan baik. Dengan belum adanya kebijakan turunan dan organisasi pelaksana kebijakan belum dibentuk mengakibatkan dukungan pendanaan kebijakan tidak memadai dan sarana prasarana untuk aktivitas kegiatan baik kegiatan pendataan dan penagihan tidak tersedia dengan cukup, Standar dalam melayani wajib pajak belum dibuat sehingga masing-masing instansi terutama aparat desa masih menggunakan standar pelayanan yang berbeda. Dengan kondisi yang demikian akhirnya tujuan kebijakan belum dapat tercapai sesuai tujuan yang diharapkan.

Kebijakan yang telah ditetapkan dan dilaksanakan oleh beberapa instansi yang terkait, maka dalam proses pelaksanaannya harus menyamakan persepsi terlebih dahulu. Interpretasi tentang isi dan tujuan kebijakan harus di pahami baik oleh implementor maupun kelompok sasaran. Berdasarkan hasil penelitian interpretasi tentang isi kebijakan belum dipahami sepenuhnya oleh implementor. Dengan belum dipahaminya isi kebijakan maka para implementor menjalankan kegiatannya berdasarkan tupoksinya masing-masing. Demikian juga dengan kelompok sasaran dalam hal ini para wajib pajak BPHTB juga belum memperoleh sosialisasi tentang tujuan kebijakan maka mereka masih menganggap sama dengan PBB sebelumnya. Dengan adanya perbedaan interpretasi atau kurangnya



pemahaman karena belum adanya petunjuk pelaksanaan yang jelas untuk melaksanakan kebijakan, sehingga para pelaksana kebijakan menganggap bahwa pencapaian tujuan kebijakan pengelolaan BPHTB berada sepenuhnya di BKD.

Dalam aplikasi/ penerapan kebijakan memerlukan perencana dan perumusan kegiatan yang terperinci, untuk itu perlu dibentuk tim koordinasi yang bersifat tetap yang dapat mengkoordinir semua implementor dengan baik agar tujuan kebijakan dapat dicapai secara efektif dan efisien. Berdasarkan hasil penelitian penerapan kebijakan BPHTB di Kabupaten Sambas belum dipersiapkan dengan baik, hal ini dapat diketahui bahwa kebijakan pengelolaan BPHTB belum dibuatnya peraturan-peraturan yang berkaitan dengan operasional kegiatan yang jelas sehingga masing-masing instansi belum termotivasi untuk mengoptimalkan pengelolaan BPHTB terutama dalam pendataan obyek/ subyek pajak. Belum terpotivasinya para aparat atau implementor kebijakan disebabkan belum tersedianya sarana dan prasarana yang memadai dan juga belum di dukungnya adanya pendanaan/ anggaran yang cukup untuk melaksanakan kegiatan, yang pada akhirnya pengelolaan BPHTB yang telah diserahkan dan dilaksanakan oleh Kabupaten Sambas belum berjalan secara optimal.

Belum efektifnya implementasi kebijakan pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di kecamatan Subah Kabupaten Sambas maka kiranya dapat diajukan saran-saran sebagai berikut :

- 1) Diperlukan adanya Petunjuk Pelaksanaan kebijakan pemungutan BPHTB di Kabupaten Sambas untuk mengatur tugas dan tanggungjawab dari masing-masing instansi terkait dalam bentuk Peraturan Bupati.
- 2) Menetapkan Peraturan Daerah tentang Daftar Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) BPHYB yang berlaku di Kabupaten Sambas dan disesuaikan nilainya secara periodik, serta membentuk tim verifikasi yang mengikut sertakan instansi terkait dalam menentukan harga perolehan yang wajar.
- 3) Untuk meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap penggunaan hasil pungutan pajak perlu adanya peningkatan pelayanan publik sebagai bentuk realokasi hasil pungutan pajak BPHTB ke wilayah obyek pajak secara proposional.
- 4) Untuk mengoptimalkan pemungutan BPHTB, perlu adanya koordinasi secara periodik antar instansi terkait dan berusaha mengkaikan pemungutan BPHTB dengan sistem-sistem pelayanan yang telah ada di instansi yang terkait dengan pemungutan BPHTB.
- 5) Untuk meningkatkan kualitas pelayanan dan mendekatkan pelayanan pada wajib pajak maka perlu membentuk Unit Pelayanan Teknis Daerah (UPTD) di daerah-daerah yang mempunyai potensi pajak, dan menambah jumlah kendaraan/ mobil pelayanan keliling dan sekaligus dapat digunakan sebagai sarana sosialisasi tentang pajak daerah termasuk BPHTB.
- 6) Membuat Sistem Informasi Manajemen Pertanahan, yang akan memudahkan untuk mengetahui hak kepemilikan pertanahan atau perubahan hak kepemilikan tanah dan bangunan dengan cepat dan akurat.

Referensi

Bovenberg, A. Lans. 2003. *“Tax Policy and Labor Market Performance” dalam CESifo Working Paper No. 1305*, tersedia pada www.CESifo.de

Ciamarra, Ugo Pica. 2009. *Basic in Policy Analyssi: How Governments Should Design and Impelemnt Policies*. Washington: Easypol. FAO.



- Creswell, John W., 2010, *Research Design: Pendekatan kualitatif, kuantitatif, dan Mixed*, Yogyakarta; Pustaka Pelajar.
- Denzin, Norman K. dan Yvonna Lincoln. 2005. *The SAGE Handbook of Qualitative Research*. Thousand Oaks: Sage Publication.
- Dye, Thomasd R. 2000. *Understanding Public Policy*. New York: Perentice Hall.
- EdwardIII,GeorgeC. 1980.*ImplementingPublicPolicy*.Washington: CongressionalQuarterly Press.
- Harun, Hamrolie, 2004. *Analisis Peningkatan PAD*, Yogyakarta: BPFÉ.
- Halim, Abdul, dan Muhammad Iqbal, 2012. *Pengelolaan Keuangan Daerah*, Yogyakarta: UPP STIM YKPN.
- Hartoyo,HarrydanUntungSupardi.2010. *MembedahPengelolaanAdministrasiPBB &BPHTB*. Jakarta: MitraWacanaMedia.
- Hill, Michael, dan Peter Hupe. 2002. *Implementing Public Policy*. London: Sage Publication.
- Husein,MuhammadFakhridanAmin Wibowo,2002, *SistemInformasiManajemen*, UPP AMP YKPN, Yogyakarta.
- Islamy. M. Irfan. 2000. *Prinsip-Prinsip Kebijaksanaan Negara*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Jogiyanto, 2005. *Analisis dan Desain Sistem Informasi*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Jones, O. Charles. 1984, *An Introduction to the Study ofPublic Policy Third Edition*, California: Brooks/Cole Publishing Company.
- Kosasih, Eva Maria S, Abdul Yusuf, 2012, *Analisis Sistem Pajak BPHTB Dari Pajak Pusat Menjadi Pajak Daerah Terhadap PAD Kabupaten Karawang*, Banten: Unsika.
- Kumorotomo, W. (2008). *Desentralisasi fiskal: Politik dan perubahan kebijakan 1974-2004*. Jakarta: Prenada Media.
- Khusaini, M. (2006). *Ekonomi publik: Desentralisasi fiskal dan pembangunan daerah*. Malang: Badan Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Brawijaya (BPFÉ Unibraw).
- Larasati S, Endang,2007.*Regulasi Pelayanan Publik Di Indonesia*, Badan Penerbit UniversitasDiponegoroSemarang.
- Mazmanian, Daniel A. Sabatier, Paul A. 1983. *Implementation and Publik Policy*. USA: Scott, Foresman and Company.
- Mardiasmo, 2009. *Perpajakan Edisi Revisi 2009*, Yogyakarta: ANDI.



- Mc.Nabb, David E. 2002. *Research Method in Public Administration and Nonprofit Management: Quantitative and Qualitative Approach*. M.E. Sharpe, Armonk, New York.
- Mile, Matthew. B. dan A. Michael Huberman. 1994. *Qualitative Data Analysis*. Second Edition. London.
- Moleong, L.J.. 2002. *Metode Penelitian Kualitatif* (Cetakan ke 6), Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Musgrave, Richard A and Peggy Musgrave. 1989. *Public Finance in Theory and Practice*. New York, McGraw Hill, 5th edition.
- Muluk, M. R. K. (2006). *Desentralisasi dan pemerintahan daerah*. Malang: BayumediaPublishing.
- Neuman, W. Lawrence,2013. *Metodologi Penelitian Sosial : Pendekatan Kualitatif dan Kuantitatif*, Jakarta: Indeks.
- Nugroho, Riant , 2004, *Kebijakan Publik, Formulasi, Implementasi, dan Evaluasi*, Jakarta: PT. Elex Media Komputindo.
- Rusjdi,Muhammad.2005, *Pajak Bumi dan Bangunan, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dan Bea Meterai*. Jakarta: PT.Indeks.
- Siahaan, Marihot P, 2005. *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Supriyanto, Heru. 2010. *Cara Menghitung PBB, BPHTB, dan Bea Meterai*. Jakarta: PT.Indeks.
- Tachjan. H, 2006, *Implementasi Kebijakan Publik*, Bandung: AIPI.
- Tjahjono, Achmad dan Triyono Wahyudi, 2005. *Perpajakan Indonesia :Pendekatan Soal Jawab dan Kasus*. Jakarta: PT. RajaGrafindo,
- Wahab, Solichin Abdul. 2006. *Analisis Kebijakan; dari Formulasi ke Implementasi Kebijaksanaan Negara*. Jakarta: Penerbit PT. Bumi Aksara.