

# IMPLEMENTASI PENGALIHAN PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) KE DAERAH DALAM MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH (PAD) DI KOTA PONTIANAK

Oleh:  
**DEBBIE YUARI SIALLAGAN**  
NIM. E01111007

Program Studi Ilmu Administrasi Negara Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas  
Tanjungpura Pontianak, 2015

Email: [debbieyuari@yahoo.com](mailto:debbieyuari@yahoo.com)

## ABSTRAK

Permasalahan dalam penelitian ini adalah masih adanya potensi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang belum tergalikan dan belum adanya pendataan ulang terhadap objek pajak. Permasalahan lain adalah tidak efektifnya pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Pontianak No. 6 tahun 2010 tentang Pajak Daerah Kota Pontianak. Penulisan Skripsi ini dimaksudkan untuk mengetahui sejauhmana pemerintah Daerah Kota Pontianak telah mengimplementasikan Peraturan tersebut, sehingga peneliti dapat mengetahui penyebab potensi BPHTB tidak tergalikan oleh Pemerintah Daerah Kota Pontianak. Implementasi Pengalihan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Pontianak cukup menarik untuk diteliti mengingat besarnya Potensi BPHTB di kota Pontianak. Dalam upaya menilai keberhasilan implementasi Peraturan Daerah Kota Pontianak No. 6 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah Kota Pontianak peneliti menggunakan teori Van Meter dan Van Horn dengan 6 variabel yaitu, Ukuran dan Tujuan kebijakan dalam Implementasi, Sumberdaya dalam Implementasi, Karakteristik Agen Pelaksana dalam Implementasi, Sikap/Kecendrungan Para Pelaksana dalam Implementasi, Komunikasi antar Organisasi dalam Implementasi dan Lingkungan Ekonomi, social dan Politik dalam Implementasi. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa implementasi peraturan daerah No 6 tahun 2010 tentang pajak daerah kota Pontianak kurang berjalan efektif. Standar atau ukuran kebijakan belum sepenuhnya di jalankan oleh Dinas Pendapatan Daerah Kota Pontianak. Sumberdaya manusia pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Pontianak belum memadai dalam aspek kualitas dan kuantitas. *Standart Oprasional Prosedur* belum dijalankan dengan baik. Sikap para pelaksana yaitu Dispenda kurang memberikan sanksi kepada wajib pajak yang berbuat curang dan Kurangnya koordinasi antar pihak-pihak terkait. Saran dari penelitian ini adalah kepada wajib pajak agar mengurus pajak BPHTB baiknya dilakukan sendiri tidak perlu bantuan notaries dan Dinas Pendapatan Daerah seharusnya melakukan pendataan ulang objek pajak.

Kata-kata Kunci: Implementasi Pengalihan Pemungutan, BPHTB, dan Pajak.

## ABSTRACT

The problem in this research is still the potential for Tax on Acquisition of Land and Building (BPHTB) untapped and there is no data collection of the tax. Another problem is the ineffective implementation of Pontianak City Regional Regulation No. 6 of 2010 on Local Taxes Pontianak. Thesis writing is intended to determine the extent of the Regional Government of Pontianak City has implemented the regulation, so that researchers can determine the cause potential BPHTB not explored by the Regional Government of Pontianak City. Implementation of Acquisition Fee Collection Transfer of Land and Building (BPHTB) in Pontianak is quite interesting to study by considering the enormous potential of BPHTB in Pontianak. In efforts to assess the success of the implementation of Pontianak City Regional Regulation No. 6 Year 2010 on Regional Taxes Pontianak City of researchers using the theory of Van Meter and Van Horn by 6 variables, namely, size and purpose of policy implementation, Resources in the implementation, Characteristics Agent Managing the Implementation, attitude / tendency of the executive in the implementation, communication between organizations in Implementation and Environmental Economics, Social and Political in implementation. This research uses descriptive research with a qualitative approach. Results from this study indicate that the implementation of local regulations No. 6 of 2010 on local taxes the town of Pontianak less effective. Standard or policy measures have not been fully run by the Regional Revenue Office of Pontianak. Human resources' Regional Revenue Office of Pontianak inadequate in quantity and quality of their aspects. Standard Operational Procedures have not been carried out. The attitude of the implementers in other word the revenue less impose sanctions on taxpayers who cheat and the lack of coordination among the relevant parties. Suggestions of this study was to taxpayers in order to take care of the good done BPHTB tax itself does not need the help of the notary and the Department of Revenue should perform data collection tax.

*Keywords: Implementation Transfer of polling, BPHTB, and Tax.*

## PENDAHULUAN

### Latar Belakang Masalah

Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang sehingga dapat dipaksakan dengan tiada mendapat balas jasa secara langsung. Pajak dipungut penguasa berdasarkan norma-norma hukum untuk menutup biaya produksi barang-barang dan jasa kolektif untuk mencapai kesejahteraan umum. Di kota Pontianak yang mengelola pembayaran pajak adalah dinas pendapatan daerah (DISPENDA) kota pontianak. Dasar pengelolaan pendapatan daerah adalah undang-undang nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Terbitnya Undang-Undang No 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Pemerintah Daerah diberikan kewenangan yang besar dalam pemungutan pajak. Di dalam Undang-undang No 28 tahun 2009 ini terdapat empat jenis pajak yang dialihkan ke Pemerintah Daerah salah satunya adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang sebelumnya menjadi wewenang Pemerintah pusat.

Pelimpahan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menjadi pajak daerah sangat berdampak baik bagi Pendapatan Asli Daerah (PAD). Karena akan menambah jumlah objek

pajak yang tentunya akan meningkatkan jumlah Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Pelaksanaan pengalihan BPHTB dari pajak pusat menjadi pajak daerah telah berjalan lebih dari 3 (tiga) tahun, Tujuan dari pengalihan tersebut adalah untuk memperbaiki sistem pemungutan pajak juga untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Selain itu, pengalihan ini untuk meningkatkan efektivitas sistem pengawasan dimana sebagian besar daerah sudah melakukan pemungutan sejak tanggal 1 Januari 2011. Sebagaimana halnya dengan pajak daerah lainnya, pemungutan BPHTB hanya dapat dilakukan setelah adanya Peraturan Daerah (Perda). Perda tentang BPHTB merupakan dasar hukum yang mengatur kebijakan BPHTB di suatu daerah yang mencakup objek, subjek dan wajib pajak, tarif, dasar pengenaan, dan ketentuan lain yang diperlukan untuk pemungutan BPHTB sesuai dengan kondisi masyarakat dan karakteristik daerah masing-masing.

Untuk mendapatkan pengelolaan pajak yang maksimal, diperlukan suatu program pemerintah daerah kota Pontianak. Dasar dari program tersebut diatur dalam peraturan pemerintah daerah nomor 6 tahun 2010 tentang pajak daerah kota Pontianak. Peraturan daerah nomor 6 tahun 2010 tentang pajak daerah kota pontianak adalah peraturan yang mengatur tentang pajak di kota Pontianak khususnya

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Sejalan diberlakukannya peraturan tersebut setiap warga yang memiliki hak atas tanah dan bangunan wajib membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan setiap pergantian kepemilikan.

Meskipun target BPHTB di Pontianak terealisasi dengan baik di tahun 2011-2012 setelah didata dan menjumlahkan potensinya BPHTB ternyata lebih besar dari realisasinya. Data diatas menunjukkan bahwa Dinas Pendapatan Daerah Kota Pontianak Dapat menaikkan Target Pajak BPHTB dikarenakan setiap tahunnya Dispenda menentukan target yang sama. Untuk meningkatkan pendapatan asli daerah kota Pontianak Dispenda harus mendata ulang objek pajak yang sebenarnya sehingga dapat menentukan target pajak yang benar dan dapat meningkatkan pendapatan asli daerah kota Pontianak. Seperti yang sudah peneliti dapat potensi pajak BPHTB Pada tahun 2012 sebesar Rp.64,6 Milyar, tahun 2013 sebesar Rp.63,7 Milyar dan tahun 2014 sebesar Rp.68,6 Milyar. Potensi BPHTB ini diperoleh yaitu luas tanah dikali Rp. 1.000.000 per meter persegi dan bangunan dikali Rp. 3.000.000 per meter persegi kemudian dikurangi dengan NPOP-TKP ( Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak) yaitu Rp.60.000.000 kemudian di kali 5 persen. Berikut ini

hanya potensi dari perumahan saja belum diketahuinya potensi jual beli, hibah, tukar menukar, waris dan lain-lain. Berikut data yang diperoleh peneliti potensi pendapatan BPHTB perumahan di kota Pontianak.

Berdasarkan data tersebut baiknya pemerintah menggali lebih dalam lagi potensi BPHTB mengingat salah satu fungsi di alihkan dari pusat ke daerah agar pendapatan lebih besar lagi dikarenakan daerah lebih memahami masalah yang ada. Dan berdasarkan data yang diperoleh menunjukkan bahwa pemerintah daerah belum mendata ulang potensi sehingga pemerintah belum mengetahui bahwa penerimaan BPHTB targetnya bisa lebih besar lagi. Keberhasilan implementasi dari suatu kebijakan pemerintah kota Pontianak tergantung pada tingkat kinerja implementor kebijakan yang mana dalam hal ini dijalankan oleh Dinas Pendapatan Daerah Kota Pontianak. Apabila program kebijakan pemerintah yang telah disusun tidak di implementasikan dengan baik maka tidak menutup kemungkinan kebijakan tersebut tidak akan sampai dengan tujuan yang diinginkan oleh pembuat kebijakan. Proses implementasi kebijakan tersebut bukan hanya dilaksanakan oleh satu lembaga pemerintah saja melainkan antar lembaga. Lembaga-lembaga tersebut mengupayakan dan menata sumber daya manusia dan unit-unit yang mengarah pada upaya menjadi

hasil sesuai dengan tujuan dari kebijakan tersebut.

## KAJIAN TEORI

### A. Kebijakan Publik

James Anderson (dalam Agustino, 2008:7) memberi pengertian kebijakan publik sebagai serangkaian kegiatan yang mempunyai maksud dan tujuan tertentu yang diikuti dan dilaksanakan oleh seorang aktor atau sekelompok aktor yang berhubungan dengan suatu permasalahan atau suatu hal yang diperhatikan. Menurut Jones (1991:46) kebijakan publik adalah keputusan tetap yang dirincikan oleh konsistensi dan pengulangan (tepetitiveness) tingkah laku dari mereka yang membuat dan yang dari mereka yang mematuhi keputusan tersebut.

David Easton (dalam Islamy, 1992:19), bahwa kebijakan publik hanya pemerintah yang syah berbuat secara sesuatu pada masyarakat dan pilihan pemerintah untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu tersebut dirupakan dalam bentuk pengalokasian nilai-nilai pada masyarakat. Hal ini mengandung makna bahwa bahwa rencana program, proyek, ataupun sebagai keputusan lain yang dikeluarkan suatu sistem administrasi untuk mencapai suatu tujuan atau untuk mengatasi suatu

persoalan, dapat diartikan secara umum sebagai suatu kebijakan.

### a) Implementasi Kebijakan Publik

Implementasi kebijakan merupakan suatu kajian mengenai studi kebijakan yang mengarah pada proses pelaksanaan dari suatu kebijakan. Sehingga Implementasi kebijakan selalu menarik dibicarakan dan untuk dikaji, baik oleh pihak yang terlibat dalam proses perumusan dan pelaksanaan kebijakan maupun pihak-pihak yang berada diluar lingkungan kebijakan

Van Meter dan Van Horn (dalam winarno, 2008 : 146) mengemukakan “ Implementasi kebijakan sebagai tindakan-tindakan yang dilakukan individu-individu (kelompok-kelompok) pemerintah maupun swasta yang diarahkan untuk mencapai tujuan –tujuan yang telah ditetapkan dalam keputusan-keputusan kebijakan sebelumnya”.

Ada 6 variabel menurut Van Meter dan Van Horn (dalam Agustino, 2008: 142). Menurut Meter dan Horn, ada 6 variabel yang mempengaruhi kinerja implementasi, yakni :

#### 1) Ukuran dan Tujuan Kebijakan.

Kinerja implementasi kebijakan dapat diukur tingkat keberhasilannya jika dan hanya jika ukuran dan tujuan dari kebijakan memang realistis dengan sosio-kultur yang mengada dilevel pelaksana

kebijakan. Ketika ukuran menjadi kebijakan atau tujuan kebijakan terlalu ideal (bahkan terlalu utopis) untuk dilaksanakan di level warga, maka agak sulit memang merealisasikan kebijakan publik hingga titik yang dikatakan berhasil.

## 2) Sumberdaya.

Keberhasilan proses implementasi kebijakan sangat tergantung dari kemampuan memanfaatkan sumberdaya yang terpenting dalam menentukan suatu keberhasilan proses implementasi. Tahap-tahap tertentu dari keseluruhan proses implementasi menurut adanya sumberdaya manusia yang berkualitas sesuai dengan pekerjaan yang diisyaratkan oleh kebijakan yang telah ditetapkan secara a-politik. Tetapi ketika kompetensi dan kapabilitas dari sumber-sumbernya itu nihil, maka kinerja kebijakan publik sangat sulit untuk diharapkan.

Tetapi diluar sumberdaya manusia, sumberdaya-sumberdaya lain yang perlu diperhitungkan juga, ialah : sumberdaya finansial dan sumberdaya waktu. Karena, mau tidak mau ketika sumberdaya yang tidak berkompeten dan kapabel telah tersedia sedangkan kucuran dana melalui anggaran tidak tersedia, maka memang menjadi persoalan pelik untuk merealisasikan apa yang hendak dituju oleh tujuan kebijakan publik. demikian pula dengan halnya sumberdaya waktu. Saat sumberdaya manusia giat bekerja dan

kucuran dana berjalan dengan baik, tetapi terbentur persoalan waktu yang terlalu ketat, maka hal itu pun dapat menjadi bagian ketidakberhasilan implementasi kebijakan.

## 3) Karakteristik Agen Pelaksana

Pusat perhatian pada agen pelaksana meliputi organisasi-organisasi formal dan organisasi informal yang akan terlibat pengimplementasian kebijakan publik. Hal ini sangat penting karena kinerja implementasi kebijakan akan sangat banyak dipengaruhi oleh ciri-ciri yang tepat serta para agen pelaksananya. Misalnya, implementasi kebijakan publik yang berusaha untuk merubah perilaku atau tindakan manusia secara radikal, maka agen pelaksana itu haruslah berkarakteristik keras dan ketat kepada aturan serta sanksi hukum. Sedangkan bila kebijakan publik itu tidak merubah perilaku dasar manusia, maka dapat saja agen pelaksana diturunkan tidak sekeras dan tidak setegas pada gambaran yang pertama.

Selain itu, cakupan atau luas wilayah memperhitungkan implementasi kebijakan perlu juga diperhitungkan manakala hendak menentukan agen pelaksana. Semakin luas cangkupan implementasi kebijakan, maka seharusnya semakin luas pula agen yang dilibatkan.

## 4) Sikap / kecenderungan (Disposition) para Pelaksana.

Sikap penerimaan atau penolakan dari agen pelaksana akan sangat banyak mempengaruhi keberhasilan atau tidaknya kinerja implementasi kebijakan publik. Hal ini sangat mungkin terjadi oleh karena kebijakan yang dilaksanakan bukanlah hasil formulasi warga setempat yang mengenal betul persoalan dan permasalahan yang mereka rasakan. Tetapi kebijakan yang implementor pelaksana ialah kebijakan dari atas (*top down*) yang sangat mungkin para pengambil keputusan tidak pernah mengetahui (bahkan tidak mampu menyentuh) kebutuhan, keinginan, atau permasalahan yang warga ingin selesaikan.

#### **5) Komunikasi Antarorganisasi dan Aktifitas Pelaksana.**

Koordinasi merupakan mekanisme yang ampuh dalam implementasi kebijakan publik. Semakin baik koordinasi diantara pihak-pihak yang terlibat dalam suatu proses implementasi, maka asumsinya kesalahan-kesalahan akan sangat kecil untuk terjadi. Dan, begitu pula sebaliknya.

Hal terakhir yang perlu diperhatikan guna menilai kinerja implementasi publik dalam persepektif yang ditawarkan oleh Van Meter dan Van Horn adalah, sejauh mana lingkungan eksternal turut mendorong keberhasilan kebijakan publik yang telah ditetapkan. Lingkungan sosial, ekonomi, politik yang tidak kondusif dapat menjadi

biang keladi dari kegagalan kinerja implementasi kebijakan. Karena itu untuk mengimplementasikan kebijakan publik harus pula memperhatikan kondusifitas kondisi lingkungan eksternal.

#### **6) Lingkungan Ekonomi, Sosial, dan Politik.**

Hal terakhir yang perlu diperhatikan guna menilai kinerja implementasi publik dalam persepektif yang ditawarkan oleh Van Meter dan Van Horn adalah, sejauh mana lingkungan eksternal turut mendorong keberhasilan kebijakan publik yang telah ditetapkan. Lingkungan sosial, ekonomi, politik yang tidak kondusif dapat menjadi biang keladi dari kegagalan kinerja implementasi kebijakan. Karena itu untuk mengimplementasikan kebijakan publik harus pula memperhatikan kondusifitas kondisi lingkungan eksternal.

### **B. Bagan Alur Pikir Penelitian**

Untuk memperjelas alur pikir dalam penelitian ini, berikut akan dipaparkan paradigma atau model penelitian dalam gambar berikut:

## Alur Pikir Penelitian

Peraturan Daerah Kota Pontianak No. 6 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah

Masalah:

1. Masih adanya potensi BPHTB yang belum tergali.
2. Belum adanya pendataan ulang terhadap objek pajak

Teori Van Meter Van Horn (Leo Agustino)

1. Ukuran dan tujuan kebijakan
2. Sumberdaya
3. Karakteristik agen pelaksana
4. Sikap/kecenderungan para pelaksana
5. Komunikasi antar organisasi dan aktifitas pelaksana
6. Lingkungan ekonomi, sosial

Implementasi kebijakan BPHTB dapat mencapai hasil sesuai dengan tujuan yang diharapkan yaitu meningkatnya PAD Kota Pontianak

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian deskriptif dengan tujuan menggambarkan atau mendeskripsikan berbagai kondisi situasi dan berbagai fenomena realitas sosial.

Berdasarkan permasalahan diatas peneliti menggunakan metode penelitian kualitatif. Menurut Meolong (2009:6) metode penelitian kualitatif, penelitian yang untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian misalnya perilaku, persepsi, motivasi, tindakan dll. Peneliti menggunakan jenis penelitian deskriptif dikarenakan peneliti ingin benar-benar mencari fakta dari permasalahan pajak BPHTB dan peneliti ingin menjelaskan kondisi atau fakta-fakta yang terjadi dilapangan.

## PEMBAHASAN

### A. Ukuran dan Tujuan Kebijakan

## METODE PENELITIAN

Dalam usaha mendeskripsikan Implementasi Pengalihan Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ke Daerah Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Di Kota Pontianak maka penelitian ini dilakukan dengan jenis penelitian deskriptif. Usaha pendeskripsian ini dilakukan melalui pendekatan kualitatif.

Berkenaan dengan SOP dalam pemungutan BPHTB di Kota Pontianak, telah ditetapkan SOP pelayanan pajak BPHTB yang didasarkan atas Peraturan Daerah Kota Pontianak Nomor 6 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah dan Perwako Pontianak Nomor 40 Tahun 2011 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Pontianak.

Mengenai ukuran dan tujuan kebijakan peneliti menanyakan mengenai isi kebijakan pada peraturan daerah No. 6 tahun 2010 tentang pajak daerah kota pontianak tersebut yaitu mengenai SOP (Standart Oprasional Prosedur) pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Pontianak. Untuk mengetahui bagaimana SOP tersebut dijalankan peneliti mewawancarai ibu Arwani Kepada bidang pendaftaran, penetapan dan piutang. Dan berikut kutipan wawancara Beliau:

*“Selama ini pihak Dinas Pendapatan Daerah sudah menjalankan SOP dengan baik sesuai dengan menjalankan Peraturan daerah No.6 Tahun 2010 tentang pajak daerah kota Pontianak”.*

Kemudian peneliti menanyakan bagaimana pihak Dispenda dalam menghitung pajak BPHTB apakah sesuai dengan SOP dalm perda tersebut. Dan ibu Arwani mengatakan:

*“Pihak Dispenda selama ini menghitung tarif BPHTB yang akan dibayar oleh wajib pajak yaitu dengan cara Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) dan dikali 5 persen. Namun selama ini banyak masyarakat yang menemui saya untuk mengurangi tarif BPHTB dikarenakan tidak mampu membayarnya. Dan banyak alasan-alasan lain yang berikan kepada saya dan kami menurutinya”*

Namun ketika peneliti menanyakan cara perhitungan untuk pengurangan bagi warga yang tidak mampu Ibu Arwani tidak memberitahu cara perhitungannya dengan alasan menjaga kerahasiaan yang Dispenda miliki.

Kemudian peneliti mengkonfirmasi hal tersebut kepada Pihak BPN yaitu bapak Mur'ie beliau mengatakan:

*“Dispenda itu seenak mereka saja menentukan tarif BPHTB, banyak juga masyarakat yang mengeluh kepada kami tentang tariff BPHTB”*

Dari hasil wawancara tersebut dapat dilihat bahwa dalam menjalankan ukuran dan tujuan kebijakan pemungutan BPHTB tersebut belum benar-benar dijalankan dengan baik. Hal tersebut dapat dilihat dari pernyataan bapak Mur'ie dari pihak BPN yang mengatakan bahwa pihak Dispenda seenaknya menentukan tarif pajak BPHTB dan dari pernyataan ibu Arwani yang tidak bersedia menjelaskan cara perhitungan pengurangan tarif BPHTB bagi masyarakat yang kurang mampu. Hal tersebut akan berpotensi menyimpang dari SOP yang sudah ditetapkan pemerintah. Hal ini seharusnya tidak boleh dilakukan oleh pihak Dispenda karena pendapatan pajak BPHTB yang seharusnya tinggi karena hal tersebut pendapatan pajak BPHTB rendah. Karena sifat pajak adalah memaksa dan perlunya keadilan dalam pemungutan pajak BPHTB

ini dapat membuat masyarakat merasa adil dan mampu berusaha membayarnya. Dan sebagai implementor Dispenda seharusnya menjalankan pemungutan pajak sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan. Dalam hal ini Dispenda belum bisa dikatakan menjalankan standar atau ukuran kebijakan dengan baik dan benar. Dari hal tersebut juga dapat dilihat bahwa tujuan dari pengalihan BPHTB belum terpenuhi.

## **B. Sumberdaya**

Berdasarkan hasil wawancara penulis lakukan terhadap ibu Arwani selaku Kabid pendaftaran, penetapan dan piutang, mengatakan bahwa” kesiapan SDM Dinas Pendapatan Daerah Kota Pontianak dalam hal mempersiapkan pemungutan BPHTB sebagai pajak daerah dari segi kuantitas belum mencukupi, dikarenakan Dispenda masih kekurangan pegawai dalam bagian penijauan lapangan untuk memastikan luas lahan yang akan diukur dan dari segi kualitas beliau mengatakan bahwa pegawai Dispenda yaitu kurang mengikut sertakan para pegawai Dispenda pada diklat-diklat yang dilaksanakan oleh Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan Republik Indonesia.

Setelah mengetahui mengenai kualitas dan kuantitas Sumberdaya di Dispenda peneliti menanyakan mengenai dukungan fasilitas kerja yaitu sarana dan

prasarana yang dimiliki oleh Dispenda dalam melaksanakan Perda No. 6 Tahun 2010 tersebut. Dan beliau mengatakan bahwa:

*“Dinas Pendapatan Daerah Kota Pontianak kurang memiliki sarana dan prasarana yang memadai dalam menjalankan tugas dan karena hal ini menghambat kami dalam pelaksanaan kerja khususnya para pegawai peninjau lapangan yaitu belum tersedianya kendaraan oprasional”.*

Tidak hanya sumberdaya manusia saja yang peneliti tanyakan tetapi mengenai sumber finansial dan sumberdaya waktu juga salah satu pendukung untuk menjalankan kebijakan tersebut Beliau mengatakan”

*“tidak adanya masalah dalam sumberdaya finansial dalam mengimplementasikan kebijakan tersebut karena sumber dana telah di anggarkan dalam APBD Kota Pontianak sesuai dengan kebutuhan. Hal tersebut sama dengan sumberdaya waktu ia mengatakan tidak mengalami kendala karena waktu yang ditentukan cukup lama”*

Berkeaan dengan dukungan fasilitas kerja yang dimiliki oleh Dispenda Kota Pontianak dalam melaksanakan pengelolaan BPHTB berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa Dispenda Kota Pontianak masih memiliki keterbatasan sarana dan prasarana,

sehingga menghambat pelaksanaan kerja pengelolaan BPHTB, apalagi BPHTB merupakan pajak baru yang diserahkan kepada daerah. Sarana dan prasarana tersebut antara lain adalah perangkat komputer dan kendaraan operasional petugas. Perangkat computer sudah cukup tersedia, namun kendaraan operasional bagi petugas peninjau lapangan kurang tersedia.

### C. Karakteristik Agen Pelaksana

Peneliti menanyakan mengenai struktur birokrasi antar agen pelaksana yaitu Dispenda, BPN, kelurahan dan Notaris/PPAT. Dalam hal pemungutan BPHTB dijalankan sesuai dengan *system assessment*, apakah dalam menjalankan sistem ini ada beberapa tahapan-tahapan yang tidak dijalankan, kemudian ibu Arwani mengatakan bahwa:

*“Dalam menjalankan sistem ini ada kendala yang kami hadapi, sistem ini menjelaskan bahwa dalam membayar pajak dibutuhkan partisipasi wajib pajaknya langsung untuk membayar, tetapi selama ini 70 persen yang membayarnya adalah Notaris/PPAT. Dan itu dapat menghambat kami karena adanya tindak kecurangan yang dilakukan mereka dalam hal nilai objek pajak sehingga kecilnya tariff yang akan dibayar”.*

Setelah adanya sistem ini Dispenda masih kesulitan dalam hal pemungutan

pajak BPHTB ini karena masyarakat atau wajib pajak 70 persen menggunakan jasa Notaris/PPAT dalam menghitung dan membayar pajak BPHTB ini. Hal ini dikatakan ibu Arwani berdasarkan wawancara beliau mengatakan wajib pajak seharusnya menjalankan sistem ini agar semuanya berjalan dengan lancar. Selama ini pajak BPHTB ini 70 persennya dibayarkan oleh Notaris. Kami sudah menghimbau agar wajib pajak dapat mengurusnya tetapi masih saja itu terjadi sehingga banyaknya tindak kecurangan yang dilakukan Notaris.

Hal tersebut langsung dikonfirmasi oleh ibu Notaris Ratna Helena Purba beliau mengatakan bahwa:

*“selama saya menjadi notaris sering saya dengar hal itu, banyak notaris/PPAT yang melakukan tindak kecurangan tersebut. Tetapi saya selama ini sebagai Notaris tidak pernah melakukannya.”*

### D. Sikap/Kecendrungan Para Pelaksana

Berdasarkan hasil wawancara yang penulis lakukan bahwa pelaksana kebijakan atau pegawai Dispenda merasakan kesulitan dikarenakan selama ini tidak pernah mendapatkan pembekalan atau pelatihan-pelatihan tentang mengimplementasikan kebijakan BPHTB, mereka kurang memahami langkah-langkah apa yang hendak dilaksanakan

bahkan ada yang melakukan tetapi tidak sesuai dengan tujuannya, ini dikarenakan kurangnya persiapan atau pelatihan yang dilakukan. Bahkan banyak para pelaksana kebijakan khususnya pegawai bagian peninjau lapangan yang mendapat penolakan dari masyarakat yang di survei oleh pegawai Dispenda dikarenakan tidak sesuai dengan apa yang dilaporkan. Begitu juga dengan pegawai Dispenda yang bekerja di bagian pelayanan pembayaran BPHTB banyak yang mengeluh bahkan tidak segan-segan marah kepada petugas pelayanan karna mahal nya pajak yang dibayar.

Tantangan yang didapat oleh Dispenda sebagai pelaksana kebijakan ternyata bukan dari penolakan warga saja tetapi dari notaris/PPAT juga. Hal ini langsung dikonfirmasi oleh ibu arwani bahwa adanya kecurangan yang dilakukan oleh Notaris/PPAT dalam menentukan nilai jual beli tanah atau bangunan sehingga Dispenda kesulitan dalam menentukan harga pajak BPHTB yang harus dibayar karena merasa tidak sesuai dengan nilai yang sebenarnya. Ibu arwani menegaskan bahwa tidak adanya sanksi yang diberikan Dispenda kepada wajib pajak maupun PPAT yang melakukan kecurangan tersebut.

Kepala Dispenda Kota Pontianak dalam hal ini harus sesegera mungkin melakukan upaya menanggulangi

permasalahan ini dengan memberikan pelatihan-pelatihan kepada pegawai yang melakukan pelaksana kebijakan. Pentingnya pelatihan yang diberikan akan membawa manfaat kepada pelaksana kebijakan agar para pelaksana siap ketika dilapangan. Penolakan yang dilakukan oleh masyarakat seharusnya bisa ditangani dan melibatkan satuan polisi pamong praja ketika dilapangan guna melindungi para pelaksana yaitu pegawai Dispenda ketika survei lapangan. Selain itu Dispenda harus memiliki sikap yang tegas dan memberi sanksi kepada PPAT apabila ditemukannya kecurangan data yang dilakukan dan tidak sesuai dengan apa yang ada dilapangan.

#### **E. Komunikasi Antar Organisasi**

Berdasarkan hasil wawancara yang penulis lakukan dengan salah satu pejabat Dinas Pendapatan Daerah Kota Pontianak yang saat ini menjabat sebagai Kabid pendaftaran, penetapan dan piutang yaitu ibu Arwani, M.Si mengatakan bahwa Komunikasi kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kurang maksimal dikarenakan wajib pajak yang membayar atau mengurus BPHTB 70 persen menggunakan jasa notaris/PPAT, namun ketika saya mewawancarai lebih dalam mengenai ketaatan dalam membayar pajak beliau mengatakan sering terjadi adanya permainan yang dilakukan oleh Notaris/PPAT dengan wajib pajak

mengenai harga Objek Pajak, yang dimaksud adanya permainan itu adalah tidak sesuainya harga Jual beli dengan yang sebenarnya agar wajib pajak tidak terlalu besar membayar Pajak BPHTB. Setelah penulis menanyakan komunikasi Dispenda dengan Notaris, penulis juga menanyakan komunikasi dengan Kelurahan yaitu Kelurahan Siantan Hilir Kecamatan Pontianak Utara karena Kecamatan Pontianak Utara memiliki Potensi pendapatan BPHTB lebih besar. Menurut ibu Arwani pihak Dispenda tidak pernah berkoordinasi dengan Pihak kelurahan/Kecamatan di kota Pontianak mengenai pemungutan BPHTB dikarenakan tidak jelasnya struktur komunikasi dalam pemungutan BPHTB sehingga pihak Dispenda merasa tidak perlunya koordinasi dengan pihak Kelurahan. Hal tersebut dibenarkan oleh Kelurahan Siantan Hilir Bapak Pariansyah yang menjabat sebagai Administrasi Umum Pemerintahan, beliau mengatakan bahwa Pihak Dispenda tidak pernah berkoordinasi dengan kelurahan namun ketika saya tanyakan alasannya pihak kelurahan tidak mengetahui apa penyebabnya, namun pihak kelurahan meminta agar pihak Dispenda seharusnya berkoordinasi dengan kelurahan sebagai pemilik wilayah agar tidak mengganggu pelayanan BPHTB.

Berdasarkan temuan dilapangan tersebut, terdapat koordinasi yang kurang tepat dan kurang memahami tugas dan fungsi masing-masing karena seharusnya tugas dan fungsi BPN yang melakukan survei dilapangan mengenai ukuran untuk mengetahui luas lahan bukan pihak Dispenda yang melaksanakan karena sudah jelas salah satu tugas fungsi BPN untuk melaksanakan survei dan pengukuran tanah. Dalam hal ini Pemerintah Kota Pontianak harus sesegera mungkin melakukan upaya menanggulangi permasalahan ini dengan menegaskan kembali tugas dan fungsi masing-masing instansi dalam mengimplementasikan Pemungutan BPHTB.

#### **F. Lingkungan Ekonomi, Sosial dan Politik**

Pentingnya pengawasan yang dilakukan oleh anggota dewan sangat bermanfaat agar apa yang dilakukan oleh eksekutif dalam hal ini pelaksana kebijakan dapat berjalan dengan baik.

Adapun pertumbuhan ekonomi kota Pontianak pada tahun 2011 sebesar 5,39, tahun 2012 sebesar 5,88 tahun 2013 sebesar 6,07 tahun 2014 sebesar 6,91. Dari data berikut membuktikan bahwa setiap tahun nya pertumbuhan ekonomi Kota Pontianak meningkat. Dan dari data tersebut dapat disimpulkan bahwa kesejahteraan masyarakat kota Pontianak

meningkat dari tahun ke tahun, berkurangnya kemiskinan dikota Pontianak membuktikan bahwa sedikit demi sedikit pendapatan masyarakat kota Pontianak meningkat setiap tahunnya oleh karena itu kemampuan masyarakat kota Pontianak dalam membayar pajak dapat dikatakan mampu dikarenakan melihat dari kesejahteraan dan pendapatan masyarakat kota Pontianak.

## **KESIMPULAN DAN SARAN**

### **A. Kesimpulan**

Implementasi Pengalihan Pemungutan BPHTB tidak berjalan dengan baik. Hal tersebut dikarenakan Ukuran dan tujuan kebijakan pengalihan pemungutan BPHTB ke daerah sudah mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Dan mengenai ukuran atau standar kebijakan pihak Dispenda belum menjalankan sepenuhnya. Sumberdaya dalam hal ini Dispenda masih adanya masalah sumberdaya manusia yang belum memadai dalam rangka mempersiapkan diri melakukan pemungutan BPHTB yang dialihkan menjadi pajak Daerah. Untuk melakukan pengelolaan BPHTB dibutuhkan beberapa keahlian khusus dari setiap pegawai terutama dalam melakukan aspek kualitas, kuantitas SDM Dispenda juga harus tersedia sesuai dengan kebutuhan. Jumlah

pegawai yang sesuai kebutuhan harus dipersiapkan karena para pegawai tersebut tidak hanya melakukan tugas dikantor tetapi juga melakukan peninjauan lapangan terhadap potensi BPHTB di kota Pontianak yang mungkin dapat ditingkatkan dalam menerapkan kebijakan pengalihan pemungutan BPHTB. Karakteristik agen pelaksana menunjukan bahwa Dispenda sudah memiliki kebijakan oprasioanal (SOP) dalam menjalankan pemungutan BPHTB tersebut yang menjadi pedoman bagi para petugas yang menjalankan pemungutan BPHTB dan mengenai SOP Dispenda menentukan Target BPHTB berdasarkan pertumbuhan ekonomi kota Pontianak dan melihat target dari tahun-tahun sebelumnya. Sikap para pelaksana dalam hal ini sudah menerima pengalihan pemungutan BPHTB dari pusat ke daerah, selain itu sikap Dispenda kurang tegas dalam memberi sanksi kepada PPAT atau wajib pajak yang berbuat curang mengenai harga jual beli tanah atau bangunan. Kurangnya koordinasi antara pihak-pihak terkait dengan pelaksanaan pemungutan dan pengelolaan pajak daerah BPHTB seperti Dinas Pendapatan Daerah Kota Pontianak, Badan Pertanahan Nasional, Notaris/PPAT dan Kelurahan. Terbukti bahwa Dispenda kurang koordinasi kepada PPAT dalam hal nilai pajak yang harus dibayar, dan juga Dispenda tidak pernah berkoordinasi kepada kelurahan di Kota

Pontianak sebagai pemilik wilayah. Lingkungan Sosial, Ekonomi dan Politik dalam hal ini bahwa situasi ekonomi masyarakat kota Pontianak meningkat baik terbukti bahwa pertumbuhan ekonomi kota Pontianak meningkat begitu juga situasi sosial dan politik masyarakat kota Pontianak.

### Saran-saran

1. kekurangan yang dirasakan terutama dalam sistem koordinasi yang belum jelas yang seharusnya dilakukan Dispenda kepada kelurahan.
2. Dinas Pendapatan Daerah Kota Pontianak menyarankan kepada masyarakat kota Pontianak untuk mengurus pajak BPHTB baiknya dilakukan sendiri tidak perlu bantuan PPAT.
3. Dinas Pendapatan Daerah Kota Pontianak seharusnya melakukan pendataan ulang objek pajak karena potensi objek pajak di Kota Pontianak sangat besar, maka dapat meningkatkan Pendapatan Asli Daerah kota Pontianak. Dan berdasarkan temuan dilapangan selama ini Dispenda yang melakukan survei ke lapangan, hal tersebut telah menyalahi tugas dan fungsi Dispenda karena seharusnya BPN yang melakukan lebih memahami tugas dan fungsi

yang telah ditetapkan walikota Pontianak.

### DAFTAR PUSTAKA

#### Buku-buku:

Agustino, Leo. 2008. *Dasar-Dasar Kebijakan Publik*, Bandung : Alfabeta.

Badjuri, Abdulkahar. Teguh yuwono. 2003. *Kebijakan Publik: konsep dan strategi*. Semarang: Universitas Diponegoro

Humaidi, S.U. 1993. *Mengenal Ilmu Kebijakan Publik*. Pasuruan: Garoeda Buana indah.

Islamy, Irfan. 1992. *Prinsip-prinsip Perumusan Kebijaksanaan Negara*. Jakarta: Bumi Aksara.

Moleong Lexy. 2009. *Metode Penelitian Kualitatif*. Jakarta : PT Remaja Rosada Karya

Nawawi, Ismail. 2009. *Public Policy: Analisis, Strategi Advokasi Teori dan Praktek*. Surabaya:CV. Putra Media Nusantara.

Nazir, Moh. 1998. *Metode Penelitian*. Bandung : Balai Aksara

Pahala, Marihot. 2010. *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Jakarta. PT Raja grafindo persada.

Putra, Fadillah. 2003. *Paradigma Kritis Dalam Study Kebijakan Publik*. Yogyakarta. Pustaka Pelajar

Subarsono, A. G. 2013, *Analisis Kebijakan Publik, Konsep, Teori, dan Aplikasi*. Yogya: Pustaka pelajar

Sugiyono. 2002. *Metode Penelitian Administrasi*. Bandung: Alfabeta

..... . 2011. *Memahami Penelitian Kualitatif*. Bandung: Alfabeta

Tangkilisan, H.N.S. 2003. *Kebijakan Publik Yang Membumi*, Yogyakarta: Lukman Offset

Widodo, Joko. 2008. *Analisis Kebijakan Publik, Konsep dan Aplikasi Analisis Proses Kebijakan Publik*. Malang: Bayumedia.

Winarno, Budi. 2008. *Kebijakan Publik Teori dan Proses*, Jakarta : PT. Buku Kita

**Peraturan perundang-undangan**

Undang-Undang No 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Pemerintah Daerah.

Peraturan Pemerintah Daerah No. 6 Tahun 2010 tentang Pajak daerah Kota Pontianak.



LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH / PUBLIKASI  
KARYA ILMIAH UNTUK JURNAL ELEKTRONIK MAHASISWA

Sebagai sivitas akademika Universitas Tanjungpura, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama Lengkap : Debbie Yuari Siallagan  
NIM / Periode lulus : E01111007/IV  
Tanggal Lulus : 8 Juli 2015  
Fakultas/ Jurusan : ISIP / Ilmu Administrasi Negara  
E-mail address/ HP : [debbieyuari@yahoo.com](mailto:debbieyuari@yahoo.com) / 089632649007

demi pengembangan ilmu pengetahuan dan pemenuhan syarat administratif kelulusan mahasiswa (S1), menyetujui untuk memberikan kepada Pengelola Jurnal Mahasiswa Publika\*) pada Program Studi Ilmu Administrasi Negara Fakultas Ilmu sosial dan Ilmu Politik Universitas Tanjungpura, Hak Bebas Royalti Non-eksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul\*\*):

IMPLEMENTASI PENGALIHAN PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) KE DAERAH DALAM MENINGKATAN PENDAPATAN ASLI DAERAH (PAD) DI KOTA PONTIANAK

beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif ini, Pengelola Jurnal berhak menyimpan, mengalih-media/ format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/ mempublikasikannya di Internet atau media lain):

- Secara *fulltext*  
 *content* artikel sesuai dengan standar penulis jurnal yang berlaku.

untuk kepentingan akademis tanpa tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/ pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Pengelola Jurnal, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.



Dibuat di : Pontianak  
Pada tanggal : 31 Agustus 2015

Debbie Yuari Siallagan  
NIM. E01111007

Catatan :  
\*tuliskan nama jurnal sesuai prodi masing-masing  
(Publika/Governance/Aspirasi/Sociodev/Sosiologtque)

Setelah mendapat persetujuan dari pengelola Jurnal, berkas ini harus di scan dalam format PDF dan dilampirkan pada step4 upload supplementary sesuai proses unggah penyerahan berkas (submission author)