

POTENSI PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERKOTAAN DAN PERDESAAN KABUPATEN KARANGASEM

I Kadek Budiarsa^{1,*})

¹Universitas Triatma Mulya

*) Corresponding author: deck.udi@gmail.com

Abstract

Main purpose of this study is to determine the potential of Urban and Rural Land and Building Taxes in Karangasem Regency. From this research, it shows that the potential for Land and Building Taxes for Urban and Rural Areas of Karangasem Regency is in a potential position so that it can be intensified and extended, with an estimated amount of the potential amount of the Urban and Rural Land and Building Tax in 2019 of Rp. 10,179,247,584.00. Even though the calculation of the management effectiveness formula is classified as very effective, the revenue from Urban and Rural Land and Building Taxes still has the opportunity to increase considering that the target setting in 2019 is only 62.26% of the potential while the realization of the Urban and Rural Land and Building Tax in 2019 is 66.11% of potential. However, the management of the Urban and Rural Land and Building Tax in Karangasem Regency is classified as very efficient with the amount of management costs in the range of 8.48% to 16.67% of the amount of realization of the Urban and Rural Land and Building Tax. From the results of the SWOT analysis, optimization of the management of Urban and Rural Land and Building Taxes in Karangasem Regency can be prioritized with strategies: data collection of new taxpayers in collaboration with IMB licensing agencies, increasing use of information technology, implementing tax clearance, increasing apparatus integrity, internal inspection. in order to test taxpayer compliance in meeting tax obligations. Other strategies are also implemented by mapping the potential of Urban and Rural Land and Building Taxes, expanding access to payments, increasing human resource competence, utilizing information technology in monitoring, and increasing tax socialization and counseling through tax gatherings and goes to banjar.

Keywords: Potency, Effectiveness, Efficiency, Land and Building Tax

PENDAHULUAN

Pembangunan nasional sendiri merupakan suatu tindakan yang dilakukan secara berkelanjutan yang memiliki tujuan memajukan kesejahteraan masyarakat baik materiel maupun spiritual, (Waluyo&Wirawan, 2000). Undang-undang mengenai Perimbangan Keuangan Pusat dan Daerah Nomor 25 Tahun 1999, memberikan perubahan kepada mekanisme serta sistem pengelolaan pemerintah daerah. Undang-undang ini menegaskan untuk pelaksanaan keuangan, Pemerintah

Pusat menyerahkan Dana Perimbangan ke Pemerintah Daerah, yang terdiri dari Dana Alokasi Umum, Dana Alokasi Khusus, serta bagian untuk daerah yang berasal dari pembagian hasil pajak pusat. Pemda sendiri memiliki sumber keuangan berasal dari pinjaman daerah, Pendapatan Asli Daerah, serta pendapatan sah lainnya. Pemerintah Daerah diserahkan kebijakan untuk pengguna seluruh dana tersebut, (Prakosa, 2004 dalam Sarijan, 2013). Seperti yang telah diatur dalam Undang-undang mengenai Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) Nomor 28 Tahun 2009 yang mulai diterapkan semenjak 1 Januari 2011, Pemerintah Pusat melakukan penetapan Pajak Bumi dan Bangunan pada sektor Perkotaan juga sektor Perdesaan (PBB-P2) sebagai pajak kabupaten/kota. PBB-P2 yang dialihkan dari awalnya merupakan pajak pusat dan kemudian dijadikan pajak daerah adalah sebuah tindakan yang signifikan pada pelaksanaan desentralisasi fiskal di Indonesia. Hasil pemungutan PBB-P2 diserahkan kembali kepada daerah, untuk sebesar 16,2%, untuk kabupaten/kota 64,8%, sebagai biaya pemungutan sebesar 9%, dan juga bagian dari pemerintah pusat 10% diserahkan kembali ke kabupaten/kota di seluruh wilayah Indonesia (UU Nomor 28 Tahun 2009). Dengan pelimpahan wewenang tersebut banyak kemudahan yang didapat jika pemerintah daerah mengelola PBB P2 itu sendiri dengan tujuan meningkatkan transparansi, akuntabilitas, serta kemandirian daerah itu sendiri, Darwin (2011).

Pajak Bumi dan Bangunan yang dijadikan pajak daerah meliputi PBB Perkotaan serta Perdesaan (P2), tetapi untuk Pertambangan, Perhutanan, serta Perkebunan (P3) saat ini tetap berstatus pajak pusat. Pergantian PBB-P2 menjadi pajak daerah sendiri membuka kesempatan serta tantangan untuk memaksimalkan penerimaannya. Berdasarkan Undang-undang Nomor 25 Tahun 1999, kesempatan yang didapat dari peralihan PBB-P2 ini sendiri adalah penerimaan sebesar 10% dari PBB yang menjadi milik pemerintah pusat, serta yang menjadi Pemerintah Daerah sebesar 90%.

Pemberlakuan Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2009 mengenai Pajak Daerah dan Retribusi Daerah memiliki dua tujuan strategis serta mendasar yaitu : (1) Untuk memberikan Daerah wewenang lebih besar dalam perihal perpajakan serta retribusi daerah (*Local Taxing Power*), dan juga (2) Memberikan kepastian perihal jenis pungutan daerah serta kepada dunia usaha sekaligus menguatkan dasar dari hukum pengumpulan pajak daerah serta retribusi daerah (*Closed-list system*). Dua hal tersebut, *Local Taxing Power* serta *Closed-list System* merupakan fokus reformasi perpajakan dan retribusi di daerah. Satu sisi memberikan kepastian kepada investor mengenai pungutan daerah yang telah disahkan oleh Undang – Undang (*Closed-list System*) dan sisi lainnya dengan pelimpahan otoritas yang lebih besar ke Daerah (*Local Taxing Power*) diharapkan pendapatan asli daerah semakin meningkat, sehingga dapat mendorong peningkatan kekuatan ekonomi daerah Daerah untuk memperkuat kemandirian Daerah di dalam pelaksanaan otonomi.

Kabupaten dengan wilayah terluas keempat di Pulau Bali mempunyai luas wilayah seluas 839,54 Km² yang berada pada 08°33'07" - 08°10'00" Lintang Selatan dan 115°23'22" - 115°42'37" Bujur Timur, sebelah timur pulau Bali (BPS Bali, 2020). Terdapat 8 (delapan) kecamatan dari luas wilayah Kabupaten Karangasem yang terbagi menjadi, Kecamatan Bebandem, Kecamatan Karangasem, Kecamatan Kubu, Kecamatan Rendang, Kecamatan Abang, Kecamatan Manggis, , Kecamatan Selat, serta Kecamatan Sidemen. Penelitian ini memiliki tujuan untuk 1) Memahami besaran potensi pajak bumi serta pajak

bangunan perkotaan dan perdesaan pada Kabupaten Karangasem; 2) Mengkaji efektivitas serta efisiensi pengelolaan pajak bumi serta pajak bangunan perkotaan serta perdesaan pada Kabupaten Karangasem; serta 3) Merumuskan strategi yang memungkinkan untuk pengoptimalan potensi penerimaan pajak bumi dan pajak bangunan perkotaan serta perdesaan yang dimiliki Kabupaten Karangasem.

TINJAUAN PUSTAKA

Pendapatan Asli Daerah

Asal atau sumber ekonomi suatu daerah di mana diperoleh dari kawasan daerah terkait disebut dengan pendapatan asli daerah. berdasarkan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009, sumber ini mencakup, retribusi daerah, pajak daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah terpisah, serta pendapatan asli dan sah lainnya, sedangkan pajak daerah sendiri merupakan sebuah kontribusi yang harus dibayarkan seorang individu ataupun sebuah badan berdasarkan hukum kepada daerah, di mana memiliki sifat memaksa dan juga tidak memberikan timbal balik langsung. Pajak ini dimanfaatkan sebagai kebutuhan daerah demi kesejahteraan penduduk daerah sendiri.

Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sendiri adalah pajak oleh negara di mana pajak tersebut dikenakan terhadap bumi ataupun bangunan, berpegang pada Undang - undang Nomor 12 Tahun 1994 yang merupakan revisi dari Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 mengenai Pajak Bumi serta pajak Bangunan. Sifat dari Pajak Bumi dan Bangunan sendiri adalah bersifat benda, di mana berarti besaran pajak yang harus dibayarkan diukur dari kondisi objek (bangunan atau tanah) dan tidak dipengaruhi oleh kondisi subjek (pembayar pajak). Pengenaan pajak bumi serta pajak bangunan perdesaan dan bangunan perkotaan sendiri dikenakan berpatokan pada tanah ataupun bangunan yang dikuasai, dimiliki, ataupun dimanfaatkan oleh seorang individu maupun sebuah badan di mana mengecualikan kegiatan bisnis atau usaha di bidang pertambangan, bidang perhutanan, dan juga bidang perkebunan. Bumi dalam artian permukaan dari bumi yang di mana mencakup tanah, laut dan juga perairan pedalaman wilayah kabupaten/kota. Bangunan merupakan sebuah struktur teknik baik yang dilekatkan ataupun ditanam permanen di tanah maupun perairan pedalaman dan juga laut.

Potensi

Potensi penerimaan pajak memiliki definisi nilai penerimaan pajak yang semestinya dapat diperoleh dalam jangka waktu tertentu, berdasarkan data subjek dan objek pajak di suatu daerah dengan asumsi kondisi normal 100% (seratus persen). Optimalisasi penerimaan pajak dapat dicapai melalui berbagai upaya, seperti pengembangan dan pengelolaan potensi pajak, penguatan landasan hukum pemungutan pajak, serta intensifikasi pemungutan pajak. Persamaan digunakan untuk menghitung potensi pajak bumi dan bangunan perkotaan dan perdesaan (Hatta & Amalia, 2018) yaitu dengan tarif yang dikalikan dengan NJOPKP. Tarif dimaksud adalah tarif pengenaan atas nilai tanah dan bangunan yang ditentukan dalam keputusan kepala daerah. NJOPKP sendiri merupakan nilai jual objek pajak kena pajak. Potensi pajak bumi serta pajak bangunan perkotaan dan bangunan

perdesaan suatu daerah dapat dipahami dengan menggunakan persamaan tersebut. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah faktor utama pengenaan Pajak Bumi dan Pajak Bangunan (PBB). Setiap 3 tahun dengan Keputusan Bupati/Walikota, besar dari NJOP ditentukan, tetapi pada daerah tertentu NJOP ditetapkan setiap tahunnya yang disesuaikan sesuai perkembangan dari daerahnya, khususnya untuk daerah perkotaan dengan tingkat pertumbuhan dan perkembangan yang tinggi.

Penentuan nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) merupakan batas NJOP yang tidak kena pajak. Berdasarkan Keputusan Bupati, besar NJOPTKP PBB-P2, NJOPTKP Wajib Pajak ditentukan tertinggi senilai Rp 10.000.000, yang diatur oleh pemerintah daerah dengan Keputusan Bupati Karangasem Nomor 754/HK/2017. Hanya salah satu objek pajak yang memiliki nilai terbesar yang diberikan NJOPTKP apabila seorang Wajib Pajak memiliki beberapa objek pajak, sedangkan untuk objek pajak lainnya dikenakan secara penuh tanpa dikurangi NJOPTKP.

Sesuai dengan Keputusan Bupati Karangasem Nomor 754/HK/2017 mengenai pajak bumi dan bangunan sektor perdesaan dan perkotaan, besaran pajak disahkan menjadi 2 yaitu tarif 0,1% dikenakan untuk Luas Tanah x NJOP maksimal Rp 1.000.000.000 (satu milyar) serta tarif 0,2% dikenakan kepada Luas Tanah x NJOP melampaui Rp 1.000.000.001 (satu milyar satu).

Rasio Efektivitas

Efektivitas berkaitan dengan koneksi di antara hasil yang diinginkan dengan hasil riil yang didapatkan. Efektivitas sendiri ialah hubungan antara *output* dengan target, yang di mana program, kegiatan, maupun organisasi akan semakin efektif apabila semakin tinggi kontribusi dari *output* di dalam mencapai suatu tujuan. (Mahmudi, 2015)

Rasio efektivitas pajak daerah menunjukkan sejauh mana Pemerintah Daerah mampu mengumpulkan pajak sesuai dengan target penerimaan yang telah ditetapkan. Rasio Efektivitas pajak daerah dikategorikan baik ketika mencapai setidaknya angka 1 atau 100%..

Rasio Efisiensi

Rasio efisiensi sendiri dikalkulasi menggunakan cara melakukan perbandingan biaya yang dikeluarkan pemerintah daerah demi mendapatkan hasil pajak daerah, sehingga untuk melakukan perhitungan rasio efisiensi dibutuhkan data biaya yang diperlukan dalam pengumpulan pajak oleh pemerintah daerah. (Mahmudi, Analisis Laporan Keuangan Pemerintah Daerah, 2016)

Efisiensi sendiri merupakan suatu rasio, perbaikan efisiensi dapat dilaksanakan dengan cara sebagai berikut :

- 1) Menaikkan *output* dengan proporsi kenaikan *output* yang lebih tinggi dibanding dengan proporsi kenaikan *input*
- 2) Menaikkan *output* untuk jumlah *input* yang sama
- 3) Menurunkan *input* dengan proporsi penurunan yang lebih tinggi dibanding dengan proporsi penurunan *output*
- 4) Menurunkan *input* untuk jumlah *output* yang sama

Kriteria nilai efisiensi kinerja keuangan mengacu pada Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 690.900.327 Tahun 1996 perihal Pedoman Penilaian

Analisis SWOT

Analisis SWOT merupakan sebuah analisis pengidentifikasian beragam faktor untuk merumuskan strategi organisasi yang memanfaatkan cara sistematis. Analisis ini didasarkan pada logika memaksimalkan Kekuatan (*Strengths*), dan Peluang (*Opportunities*), akan tetapi di saat yang sama juga mampu mengecilkan Kelemahan (*weakness*) serta Tantangan (*Threats*). Langkah yang dilakukan dalam menarik sebuah keputusan strategis senantiasa berhubungan dengan pengembangan strategi, tujuan, misi, dan juga regulasi dari perusahaan. Oleh karena itu, perencanaan strategis (*strategic planner*) harus mengkaji faktor - faktor strategis perusahaan dalam kondisi saat ini (kekuatan, peluang, kelemahan, serta ancaman). Hal ini merupakan analisis situasi. Analisis SWOT sendiri merupakan model yang terkenal dengan analisis situasi. (Rangkuti, 2017).

Matriks SWOT dapat menghasilkan 4 kemungkinan alternatif strategi, yaitu :

- 1) Strategi *Strength – Opportunity (SO)* disebut juga strategi agresif yaitu strategi yang memanfaatkan kekuatan dan peluang sebesar – besarnya.
- 2) Strategi *Strength – Threat (ST)* adalah strategi yang memanfaatkan kekuatan dalam mengatasi ancaman
- 3) Strategi *Weakness – Oppurtininty (WO)* disebut juga strategi putar balik merupakan strategi yang mengecilkan kelemahan dan memanfaatkan peluang.
- 4) Strategis *Weakness – Threat (WT)* yaitu suatu strategi yang meminimalkan kelemahan untuk menghindari ancaman.

METODE PENELITIAN

Pajak bumi dan bangunan perkotaan dan perdesaan Kabupaten Karangasem merupakan objek dalam penelitian ini. Tujuan dari dilakukan untuk memahami serta mengkaji potensi pajak bumi dan bangunan perkotaan dan perdesaan yang ada di Kabupaten Karangasem. Metode yang digunakan adalah metode deskriptif kuantitatif yang mempunyai sifat menggambarkan fenomena, peristiwa dan gejala dengan pendekatan kuantitatif yang mengambil objek pada Kabupaten Karangasem. Data kuantitatif yang dipergunakan berupa data sekunder didapatkan dari Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Karangasem. Data sekunder berbentuk luas wilayah, tabel target serta realisasi pajak daerah, dan juga data pendukung lainnya yang berupa NJOP, data wajib pajak, nilai ketetapan pajak bumi dan bangunan perkotaan dan perdesaan yang diambil pada tahun 2020, dengan rentang data dari tahun 2015 hingga tahun 2019. Dalam penelitian ini metode observasi Non Partisipan serta Kuesioner digunakan untuk pengumpulan data. Teknik analisis penelitian ini adalah: 1) Katagori Potensi Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan Pemetaan kategori potensial, prima, berkembang, dan terbelakang dapat dilakukan dengan membuat matriks potensi pajak PBB P2; 2) Kriteria efektivitas dan Efisiensi kinerja keuangan sesuai dengan Keputusan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia tentang Pedoman Penilaian Kinerja Keuangan Nomor 690.900.327 Tahun 1996; dan Strategi Mengoptimalkan Penerimaan Potensi Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan, dilihat dari Matriks Internal – Eksternal.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1) Potensi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Kabupaten Karangasem

Potensi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Karangasem dilakukan dengan menghitung potensi yang dimiliki dengan berpatokan pada *Database* wajib Pajak Bumi dan Pajak Bangunan Perdesaan serta Perkotaan yang dimiliki Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Karangasem. Dasar perhitungan yang digunakan adalah :

- a. Total objek pajak dalam setiap tahunnya terhadap luas bumi serta bangunan serta NJOP bumi serta NJOP bangunan yang ada dalam basis data Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan pada Kantor Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah.
- b. Nilai ketetapan total yang muncul setelah dilakukan perhitungan ulang terhadap jumlah luas dan tarif serta perubahan lainnya dalam setiap tahunnya (kalibrasi).

Setiap tahunnya Jumlah objek pajak selalu mengalami peningkatan, hal ini tercermin dari jumlah penerimaan berkas pelayanan yang dilakukan di kantor BPKAD Kabupaten Karangasem rata - rata 3.000 (tiga ribu) berkas dalam setiap tahunnya pada bagian pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang. Berkas pelayanan tersebut terdiri dari pendaftaran objek pajak baru, mutasi kepemilikan, perbaikan luasan tanah, penambahan bangunan pada tanah kosong, pemecahan bidang tanah. Penambahan objek pajak dalam setiap tahunnya dapat diperhatikan pada tabel 1.

Tabel 1
Jumlah Objek pajak tahun 2015-2019 di Kabupaten Karangasem

TAHUN	OBJEK PAJAK	LUAS BUMI TOTAL (M)	LUAS BANGUNAN TOTAL (M)	NJOP BUMI TOTAL (Rp.)	NJOP BANGUNAN TOTAL (Rp.)
2015	166.884	574.823.105	1.291.057	8.116.107.838.200	921.903.565.000
2016	169.129	575.997.255	1.309.021	8.164.844.104.650	985.519.341.000
2017	171.730	577.880.145	1.330.031	8.196.501.287.050	1.063.599.491.000
2018	173.777	578.639.502	1.341.732	8.223.015.154.300	1.101.068.602.000
2019	176.425	579.417.156	1.359.243	8.243.938.655.050	1.121.645.760.000

Sumber : Data statistik rekapitulasi Pajak PBB P2 Kabupaten Karangasem, 2020

Pada tabel 1 terlihat bahwa dalam setiap tahunnya terdapat peningkatan jumlah objek pajak yang terhimpun, hal ini berpengaruh kepada tingkat luasan bumi dan luasan bangunan yang bertambah. Penambahan dari objek pajak sekitar 2.400 (dua ribu empat ratus) objek rata-rata dalam setiap tahunnya, atau sekitar 1,12% . Begitu

juga dengan peningkatan luas bumi dan luas bangunan yang mengikuti pertambahan objek pajak secara konstan dan stabil.

Dengan melihat pertambahan jumlah objek pajak yang stabil, maka dapat dipastikan bahwa untuk nilai ketetapan dalam setiap tahunnya tidak akan jauh dari nilai penambahan tersebut, yang di mana dijabarkan pada tabel 2 :

Tabel 2
Potensi Nilai Pajak dan Pelunasan berdasarkan DHKP

TAHUN	2015	2016	2017	2018	2019
DHKP	9.890.638.947	10.066.622.690	10.242.913.691	10.348.031.295	10.348.031.296
TARGET	6.766.473.055	6.976.571.332	6.481.574.999	6.893.593.373	6.529.171.469
RASIO	68,41%	69,30%	63,28%	66,62%	63,10%

Sumber : Data rekapitulasi Pajak PBB P2 Kabupaten Karangasem, 2020

Dengan melihat Tabel 2 bahwa pelunasan atas ketetapan pajak yang ditetapkan adalah rata-rata sebesar 66,14% (enam puluh enam koma empat belas persen) dilihat dari rasio pelunasan atas ketetapan yang tertuang dalam DHKP. Dengan demikian bahwa penetapan atas target dari Pemerintah Kabupaten Karangasem adalah rata-rata 66,14% (enam puluh enam koma empat belas persen) dari nilai ketetapan dalam DHKP. Hal ini dilakukan karena dalam penetapan target Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan berdasar atas jumlah pelunasan dari tahun sebelumnya. Tunggakan atas ketetapan yang telah terbit tersebut merupakan ketetapan atas SPPT yang mempunyai permasalahan ataupun memang tidak dilunasi oleh wajib pajak dengan beberapa kendala. Adapun ketetapan yang masih menjadi tunggakan dalam setiap tahunnya yang cukup besar dengan rata-rata 33,86% (tiga puluh tiga koma delapan enam persen) dilakukan penagihan dengan beberapa upaya, di antaranya penerbitan Surat Tunggakan Pajak Daerah (STPD). Tetapi dengan melihat jumlah wajib pajak yang tinggi, sehingga kebijakan dari Pemerintah Kabupaten Karangasem dalam penerbitannya dilakukan skala prioritas, yaitu di Kecamatan Karangasem yang perkembangan ekonomi dan pembangunannya paling tinggi jika dilihat terhadap kecamatan lainnya.

Perkembangan penerimaan atas Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebagai salah satu komponen Penerimaan Asli Daerah dari tahun 2015 hingga dengan 2019 mengalami kenaikan, dilihat dari tabel 3.

Tabel 3
Perkembangan Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan

No.	Tahun	Target(Rp.)	Realisasi (Rp.)	Persentase (%)
1	2015	6.346.100.000,00	6.766.473.055,00	106,62
2	2016	6.541.761.000,00	6.976.571.332,00	106,65

3	2017	6.000.000.000,00	6.481.574.999,00	108,03
4	2018	6.800.000.000,00	6.893.593.373,00	101,38
5	2019	6.000.000.000,00	6.529.171.469,00	108,82

Sumber : Data perkembangan target dan realisasi PAD, 2020.

Dengan melihat tabel 3, bahwa perkembangan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan tidak terjadi peningkatan signifikan, bahkan cenderung datar-datar saja baik dari segi pemasangan target maupun realisasi. Dengan melihat nilai realisasi secara rata-rata dalam persentase adalah sebesar 106,03% (seratus enam koma kosong tiga persen), yang berarti kemungkinan untuk menggunakan nilai persentase satuan masih memungkinkan, supaya target dan realisasi mengalami peningkatan secara pasti.

Secara keseluruhan, kontribusi dari Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan terhadap total penerimaan pajak daerah selaku komponen Pendapatan Asli Daerah dapat dilihat dari tabel di bawah.

Tabel 4
Perkembangan Kontribusi PBB P2 Terhadap Total Penerimaan Pajak Daerah di Kabupaten Karangasem Tahun 2015 sd 2019

No.	Tahun	Total Penerimaan Pajak Daerah		Penerimaan PBB P2		PBB Thd Pajak Daerah (%)
		Jumlah (Rp.)	Perubahan (%)	Jumlah (Rp.)	Perubahan (%)	
1	2015	139.626.191.925,60	-	6.766.473.055,00	-	4,85%
2	2016	117.782.188.084,34	-16%	6.976.571.332,00	3,10%	5,92%
3	2017	96.850.262.306,72	-18%	6.481.574.999,00	7,10%	6,69%
4	2018	91.995.240.970,84	-5%	6.893.593.373,00	6,36%	7,49%
5	2019	108.373.667.756,32	18%	6.529.171.469,00	5,29%	6,02%

Sumber : BPKAD Kab. Karangasem, 2020

Penerimaan pajak daerah dalam kurun waktu dari tahun 2016 sampai dengan tahun 2018 mengalami penurunan yang cukup berarti, hal ini disebabkan oleh beberapa faktor di antaranya adalah penurunan yang cukup tajam pada sektor penerimaan Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan (MBLB) di mana terdapat selisih cukup besar antara target yang dipasang dengan realisasi. Terlebih di tahun 2017 triwulan ketiga, Kabupaten Karangasem mengalami bencana alam yaitu Gunung Agung meletus, yang sangat berpengaruh terhadap penerimaan Pemerintah Daerah sektor pajak. Sementara untuk sektor Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan mempunyai kontribusi yang cukup stabil setiap tahunnya dengan rata-rata 6% (enam persen) dari penerimaan pajak secara total.

Analisis potensi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan pada Tahun 2020 juga dilakukan dalam rangka mengetahui apakah Pajak Bumi dan

Bangunan Perdesaan dan Perkotaan tersebut termasuk kategori potensial, prima, berkembang ataukah terbelakang (*analisis overlay*).

$$\Delta Y_i = \frac{Y_{i,tahun\ t} - Y_{i,tahun\ (t-1)}}{Y_{i,tahun\ t}} \times 100\%$$

$$= (5,58 \%)$$

$$\Delta Y = \frac{Y_{tahun\ t} - Y_{tahun\ (t-1)}}{Y_{tahun\ t}} \times 100\%$$

$$= 15,11\%$$

$$\frac{Y_i}{\bar{Y}} = \text{Proporsi suatu jenis pajak } i \text{ dari rerata pajak daerah}$$

$$= \frac{6.529.171.469}{10.837.366.775,63} = 0,60$$

$$\frac{\Delta Y_i}{\Delta Y} = \text{Proporsi tambahan suatu jenis pajak } i \text{ dari total tambahan penerimaan pajak daerah}$$

$$= (36,92 \%)$$

Sehingga posisi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Karangasem dapat dilihat pada Tabel 5 :

Tabel 5
Analisis Overlay Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan
Kabupaten Karangasem

PROPORSI PROPORSI	$\frac{Y_i}{\bar{Y}} \geq 1$	$\frac{Y_i}{\bar{Y}} < 1$
	$\frac{\Delta Y_i}{\Delta Y} \geq 1$	PRIMA
$\frac{\Delta Y_i}{\Delta Y} < 1$	POTENSIAL	TERBELAKANG

Sumber : Data diolah dalam penelitian, 2020

2) Efektivitas dan Efisiensi Pengelolaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perkotaan Dan Perdesaan Di Kabupaten Karangasem.

Analisis efektivitas dan efisiensi dilakukan untuk mengetahui kinerja pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Karangasem.

a. Rasio Efektivitas

Perhitungan efektivitas kinerja manajemen Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Karangasem diperhatikan melalui capaian realisasi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan terhadap target yang ditentukan. Perhitungan efektivitas menunjukkan hasil bahwa

realisasi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Karangasem telah melampaui target yang telah ditetapkan atau persentase tingkat capaian melebihi 100% untuk setiap tahunnya dalam periode Tahun 2015 hingga dengan Tahun 2019.

Tabel 6
Rasio Efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Karangasem Tahun 2015 sampai dengan 2019

No.	Tahun	Target (Rp)	Realisasi (Rp.)	Persentase (%)	Kriteria
1	2015	6.346.100.000,00	6.766.473.055,00	106,62	Sangat Efektif
2	2016	6.541.761.000,00	6.976.571.332,00	106,65	Sangat Efektif
3	2017	6.000.000.000,00	6.481.574.999,00	108,03	Sangat Efektif
4	2018	6.800.000.000,00	6.893.593.373,00	101,38	Sangat Efektif
5	2019	6.000.000.000,00	6.529.171.469,00	108,82	Sangat Efektif

Sumber : BPKAD Kab. Karangasem, 2020

Tabel 6 menunjukkan dalam lima tahun terakhir realisasi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Karangasem lebih tinggi dibanding target yang ditetapkan atau persentase realisasi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan lebih dari 100%, yang di mana sesuai dengan Keputusan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia tentang Pedoman Penilaian Kinerja Keuangan Nomor 690.900.327 Tahun 1996, rasio efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dalam periode lima tahun terakhir tergolong sangat efektif. Namun demikian, dalam pengelolaannya masih perlu mendapat kajian lebih mendalam dari berbagai analisis lainnya, mengingat mekanisme penetapan target pendapatan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Karangasem masih bersifat *incremental* yaitu target ditetapkan dengan melihat histori realisasi tahun-tahun sebelumnya tanpa memperhitungkan potensi real pada masing-masing wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

Perhitungan potensi rata-rata Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan pada Kabupaten Karangasem setiap tahunnya sesuai dengan Tabel 1 memperoleh nilai Rp. 10.179.247.584 sehingga apabila realisasi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan rata-rata pertahunnya sebesar Rp. 6.729.476.845,60 dibandingkan dengan perkiraan potensi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sehingga diketahui bahwa realisasi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan per tahunnya hanya 66.11% dari perkiraan potensi. Sedangkan target rata-rata penerimaan tahunan yang ditetapkan untuk Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebesar Rp.6.337.572.200,00 hanya 62,26% dari perkiraan potensi.

b. Rasio Efisiensi

Rasio efisiensi pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Kabupaten Karangasem dilakukan menggunakan cara menghitung total biaya pengumpulan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dibanding jumlah penerimaannya.

Pendanaan kegiatan terkait pengelolaan pajak daerah yang dilaksanakan oleh BPKAD Kabupaten Karangasem bersifat menyeluruh untuk semua jenis pajak yang menjadi kewenangan Pemerintah Kabupaten Karangasem, sehingga sulit untuk memperoleh angka pasti besarnya anggaran yang direalisasikan untuk pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan. Untuk mendapat perkiraan besar biaya yang dikeluarkan untuk pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Karangasem dilakukan dengan memperhitungkan proporsi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan terhadap total penerimaan pajak daerah lalu dikalikan dengan total realisasi anggaran kegiatan dalam rangka pengelolaan pajak daerah.

Fluktuasi realisasi anggaran kegiatan yang terkait dengan pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dari Tahun 2015 sampai dengan Tahun 2019 cenderung stabil, sedangkan dari sisi realisasi biaya manajemen Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan cenderung mengalami penurunan. Hal ini disebabkan karena perkiraan biaya yang dikeluarkan dalam pengelolaannya sendiri memperhitungkan proporsi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan terhadap total pajak daerah, di mana proporsi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan terhadap pajak daerah cenderung tetap. Untuk mengetahui rasio efisiensi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Karangasem Tahun 2015 hingga Tahun 2019 dapat diketahui dalam tabel 7.

Tabel 7
Rasio Efisiensi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Kabupaten Karangasem Tahun 2015 sampai dengan 2019

No.	Tahun	Realisasi Target PBB-P2	Perkiraan Biaya Pengelolaan PBB-P2 (Rp)	Rasio Efisiensi	Keterangan
1	2015	6.766.473.055	1.058.199.990	15,64%	Efisien
2	2016	6.976.571.332	1.163.245.208	16,67%	Efisien
3	2017	6.481.574.999	872.539.271	13,46%	Efisien
4	2018	6.893.593.373	584.523.614	8,48%	Sangat Efisien
5	2019	6.529.171.469	614.161.300	9,41%	Sangat Efisien

Sumber : BPKAD Kab. Karangasem, 2020

Rasio efisiensi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Karangasem Tahun 2015 sampai dengan 2019 berkisar antara 8,48% sampai dengan 16,67%, sehingga sesuai standar efisiensi kinerja keuangan Keputusan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia tentang Pedoman Penilaian Kinerja Keuangan Nomor 690.900.327 Tahun 1996, selama lima tahun tersebut rasio efisiensinya tergolong Efisien.

Tingkatan efisiensi pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Karangasem sendiri jika dilihat dari perbandingan antara penerimaan dengan pengeluaran biaya pemungutannya yang cenderung mengalami penurunan disebabkan oleh biaya pendampingan pasca pendaerahan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dari pusat kepada daerah yang mana Kabupaten Karangasem sendiri bekerja sama dengan Pusat Studi Ekonomi dan Kebijakan Publik (PSEKP) Universitas Gajah Mada Yogyakarta selama kurun waktu hampir 4 (empat) tahun dari tahun 2014 hingga tahun 2017, sehingga setelah selesai pendampingan pendaerahan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan biaya pengumpulan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan menjadi berkurang.

Berdasarkan hal tersebut pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Karangasem sangat layak untuk dilaksanakan sesuai dengan peraturan undang - undang yang berlaku.

3) Strategi yang dapat dilakukan untuk mengoptimalkan penerimaan dari potensi pajak bumi dan bangunan perkotaan dan perdesaan yang dimiliki Kabupaten Karangasem

Strategi peningkatan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan diharapkan dapat meningkatkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dari potensi yang ada. Analisis SWOT adalah metode yang dapat dimanfaatkan dalam penyusunan strategi optimalisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Karangasem, di mana dalam penelitian ini dilakukan dengan menggunakan observasi non partisipan dan instrumen kuesioner SWOT kepada responden yang ditetapkan. Analisis SWOT dilakukan untuk melakukan identifikasi dan meneliti faktor – faktor yang mempengaruhi dalam menentukan strategi yang akan diambil oleh pengambil keputusan.

Tabel 8
Matriks SWOT Optimalisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Karangasem

	Kekuatan (<i>Strengths</i>)	Kelemahan (<i>Weakness</i>)
Faktor Internal	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dukungan anggaran (biaya) yang memadai 2. Sumber daya manusia memadai dan potensial 3. Komitmen dan kinerja organisasi sebagai pengelola pajak PBB P2 4. Sinergisitas kinerja dengan instansi terkait yang baik 5. Mekanisme pemungutan pajak yang jelas 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kompetensi sumber daya manusia pengelola pajak PBB P2 lemah 2. <i>Database</i> potensi pajak PBB P2 belum memadai 3. Sistem pemantauan perpajakan masih lemah 4. Kemudahan akses pembayaran oleh wajib pajak terbatas 5. Kurangnya sosialisasi dan penyuluhan kepada wajib pajak 6. Menurunnya kualitas pelayanan akibat tingginya mobilitas pegawai yang kurang didukung proses kaderisasi
Faktor Eksternal		

Peluang (<i>Opportunities</i>)	Strategi S-O	Strategi W-O
<ol style="list-style-type: none"> 1. Potensi penerimaan pajak PBB P2 dengan adanya perkembangan pembangunan daerah tinggi 2. Kesadaran wajib pajak untuk memenuhi kewajiban perpajakan meningkat 3. Peraturan perundang – undangan memberikan kewenangan kepada Daerah dalam melakukan inovasi mekanisme perpajakan 4. Terbukanya kesempatan mengikuti Diklat pengembangan kompetensi perpajakan 5. Pesatnya perkembangan teknologi informasi yang dapat dimanfaatkan untuk mengoptimalkan penerimaan pajak PBB P2 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pendataan wajib pajak baru bekerja sama dengan instansi terkait yang menerbitkan rekomendasi penerbitan SPPT (S4, S5, O1, O2, O3) 2. Peningkatan pemanfaatan teknologi informasi dalam pengelolaan pajak PBB P2 (S1, S2, O3, O4, O5) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Mapping</i> potensi pajak PBB P2 (W2, O1, O2,O3) 2. Memperluas akses pembayaran pajak (W4, O2, O3, O5) 3. Peningkatan kompetensi SDM (W1, W6, O4) 4. Pemanfaatan teknologi informasi dalam pemantauan pajak PBB P2 (W2, W3, O3, O5)
Ancaman (<i>Threats</i>)	Strategi S-T	Strategi W-T
<ol style="list-style-type: none"> 1. Adanya motif penghindaran pembayaran pajak oleh wajib pajak 2. Krisis kepercayaan wajib pajak kepada petugas pengelola pajak 3. Berpeluang terjadinya kolusi dalam penetapan besarnya pajak 4. Meningkatnya jumlah tunggakan pajak PBB P2 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Penerapan <i>tax clearance</i> bekerja sama dengan instansi menerbitkan rekomendasi penerbitan SPPT. (S4, T1, T4) 2. Menjaga dan meningkatkan integritas aparatur pengelola pajak PBB P2 (S3, T2, T3) 3. Pemeriksaan dalam rangka menguji kepatuhan wajib pajak dalam memenuhi kewajiban perpajakan 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Meningkatkan sosialisasi dan penyuluhan pajak PBB P2 melalui <i>tax gathering</i> dan <i>Goes To Banjar</i>(W5, T1, T2, T3)

Sumber : Data diolah, 2020

Berdasarkan matriks SWOT pada Tabel 8 dirumuskan strategi yang dapat kelompokkan menjadi empat, yaitu :

- a. Strategi Kekuatan (*Strength*) – Peluang (*Opportunity*) atau disebut dengan Strategi S-O
 - 1) Pendataan wajib pajak baru bekerja sama dengan instansi yang menerbitkan rekomendasi dalam penerbitan SPPT
 - 2) Peningkatan pemanfaatan teknologi informasi pada pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan
- b. Strategi Kekuatan (*Strength*) – Ancaman (*Threats*) atau disebut Strategi S-T
 - 1) Penerapan *tax clearance* bekerja sama dengan instansi yang mengeluarkan rekomendasi penerbitan SPPT
 - 2) Menjaga dan meningkatkan integritas aparatur pengelola Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Pemeriksaan guna menguji kepatuhan wajib pajak dalam memenuhi kewajiban perpajakan

- c. Strategi Kelemahan (*Weakness*) – Peluang (*Opportunity*) atau disebut Strategi W-O
- 1) *Mapping* potensi Pajak Bumi serta Pajak Bangunan Perdesaan dan Perkotaan
 - 2) Peningkatan kompetensi SDM
 - 3) Memperluas akses pembayaran pajak
 - 4) Pemanfaatan teknologi informasi dalam pemantauan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan
- d. Strategi Kelemahan (*Weakness*) – Ancaman (*Threats*) atau disebut dengan Strategi W-T
- 1) Meningkatkan sosialisasi dan penyuluhan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dengan *tax gathering* dan Program *Goes To Banjar*.

Hasil interaksi faktor strategis internal (IFAS) serta faktor strategis eksternal (EFAS) menghasilkan strategi yang bernilai paling tinggi adalah Strategi Kekuatan (*Strength*) – Peluang (*Opportunity*) atau S-O yang merupakan strategi menggunakan kekuatan demi memanfaatkan kesempatan yang ada. Kondisi ini menguntungkan Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Karangasem karena memiliki kekuatan yang lebih tinggi dibandingkan dengan kelemahannya. Demikian pula faktor eksternal, peluang yang ada lebih tinggi dari ancaman yang dihadapi dalam upaya optimalisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Karangasem.

Tabel 9
Prioritas Strategi Berdasarkan Skor Faktor Internal – Eksternal

Prioritas	Strategi	Skor
I	Kekuatan (<i>Strength</i>) – Peluang (<i>Opportunity</i>)	5,896
II	Kelemahan (<i>Weakness</i>) – Peluang (<i>Opportunity</i>)	5,662
III	Kekuatan (<i>Strength</i>) – Ancaman (<i>Threats</i>)	5,243
IV	Kelemahan (<i>Weakness</i>) – Ancaman (<i>Threats</i>)	5,009

Sumber : Data diolah dalam penelitian, 2020

SIMPULAN DAN SARAN

Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian Potensi Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan di Kabupaten Karangasem, dapat disimpulkan bahwa :

1. Potensi Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan di Kabupaten Karangasem dari analisis *overlay* menunjukkan pada posisi Potensial sehingga dapat dilakukan intensifikasi dan ekstensifikasi. Berdasarkan analisis mikro dengan data wajib pajak tahun 2019, perkiraan potensi rata-rata Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan Kabupaten Karangasem sebesar Rp.10.179.247.584

2. Berdasarkan kinerja penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan di Kabupaten Karangasem Tahun 2015 sampai dengan 2019 dalam target terpasang menunjukkan persentase tingkat capaian terhadap target penerimaan di atas 100% sehingga tergolong efektif. Demikian pula dari segi efisiensi di mana perkiraan biaya yang dikeluarkan untuk pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan tergolong Efisien. Namun pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan perlu dioptimalkan lagi mengingat apabila dibandingkan dengan perkiraan potensi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang ada masih sangat memungkinkan untuk dimaksimalkan.. Hal ini disebabkan karena penetapan target setiap tahunnya hanya menggunakan metode secara inkremental hanya berdasarkan realisasi tahun sebelumnya tanpa memperhitungkan potensi real yang dimiliki.
3. Berdasarkan hasil analisis SWOT, optimalisasi manajemen Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Karangasem bisa dilaksanakan prioritas dengan strategi – strategi : pendataan wajib pajak baru bekerja sama dengan instansi perizinan, peningkatan pemanfaatan teknologi informasi, penerapan *tax clearance* dalam pengurusan IMB, penerbitan sertifikat tanah (BPN), peningkatan integritas aparatur, pemeriksaan dalam rangka menguji ketaatan wajib pajak untuk memenuhi kewajiban perpajakan. Strategi yang lain juga dilaksanakan dengan *mapping* potensi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan berdasarkan wilayah kemajuan ekonomi, memperluas akses pembayaran dengan bank persepsi dan rekan bisnisnya serta kegiatan *goes to banjar*, peningkatan kompetensi SDM pendampingan pendaerahan (PSEKP UGM), pemanfaatan teknologi informasi dalam informasi syarat pengajuan pelayanan serta meningkatkan sosialisasi dan penyuluhan perpajakan melalui *tax gathering* serta kebijakan relaksasi denda pajak di tahun 2020.

Saran

Adapun saran dalam rangka optimalisasi pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Karangasem berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan adalah :

- 1) Pemerintah Kabupaten Karangasem memiliki *database* wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang lebih akurat lagi sehingga dapat digunakan sebagai pedoman dalam penetapan target penerimaan dengan melakukan kegiatan *mapping* potensi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan serta bekerja sama dengan instansi yang menangani perizinan IMB dan penerbitan sertifikat tanah. *Database* potensi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan juga hendaknya dilakukan pemutakhiran data wajib dan objek pajak (*sismiop*) sehingga dapat di-*update* setiap saat dan dapat memberikan gambaran potensi real dengan akurat.
- 2) Pemerintah Kabupaten Karangasem perlu menerapkan *tax clearance* untuk kedisiplinan wajib pajak dalam melunasi tunggakan pajak serta membentuk kedisiplinan wajib pajak sendiri dalam memenuhi kewajiban administrasi bekerja sama dengan instansi yang menangani perizinan dan instansi yang menangani penertiban. Penerapan *tax clearance* akan lebih akurat apabila

didukung dengan pemanfaatan teknologi informasi dalam pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

- 3) Pemerintah Kabupaten Karangasem perlu meningkatkan kualitas SDM khususnya di pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan secara berkesinambungan karena SDM merupakan salah satu faktor kunci keberhasilan dalam pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan. Mengikuti perkembangan teknologi dan informasi untuk mendapatkan kemudahan dalam hal pengelolaan maupun pemantauan potensi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan. Mempertahankan dan pengembangan integritas pengelola pajak secara keseluruhan merupakan hal yang mutlak untuk dilakukan karena bersentuhan dengan wajib pajak yang sangat rentan dengan tindakan yang tidak sesuai dengan integritas pengelola pajak.
- 4) Bagi penulis selanjutnya diharapkan dapat dilakukan dengan lebih cermat, spesifik dan akurat baik dari data yang didapatkan maupun variabel-variabel lain yang dapat mempengaruhi potensi Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perkotaan dan Perdesaan.

DAFTAR PUSTAKA

- Adelina, R. (2011). *Analisi Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Daerah di Kabupaten Gresik*. Surabaya, Universitas Negeri Surabaya.
- Darwin. (2013). *Pajak Bumi dan Bangunan dalam Tataran Praktis*, Jakarta : Kencana (Edisi 2).
- Dwi, A. Y. (2016). *Potensi Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)(studi kasus di Kabupaten Malang ditinjau dari Perbedaan Harga Pasar Wajar dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi yang berlaku*. Malang. *Jurnal Perlajakan (JEJAK)*.8(1).
- Fitria. A. & Purwanto, T. A. (2015). *Perbandingan Pengenaan PBB sektor Perdesaan dan Perkotaan di Provinsi DKI Jakarta, Bekasi & Depok berdasarkan SPPT PBB tahun 2014 & 2015*. *Jurnal Vokasi Indonesia* . 3(1)
- Fitriani, H. & Dewi., A.(2013) *Analisis Potensi dan dan Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten GunungKidul*. Yogyakarta. UAD
- Indah,E. K. (2013). *Analisis Pelaporan danKontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (studi pada dinas PPKAD Kabupaten Kepulauan Sangihe)*. Manado: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Jurusan Akuntansi, Universitas Sam Ratulangi Manado
- Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 690.900.327 Tahun 1996 Tentang Pedoman Penilaian Kinerja Keuangan.

Keputusan Bupati Karangasem Nomor 754/HK/2017 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan

Mahmudi. (2015). *Manajemen Kinerja Sektor Publik*. Yogyakarta: UPP STIE YKPN.

Mahmudi. (2016). *Analisis Laporan Keuangan Pemerintah Daerah*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN.

Makhfatih, A. & Saptono, C. A. (2010). *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Berdasar Undang - Undang Nomor 28 Tahun 2009*. Yogyakarta: Metha Studio.

Manullang, P. D. A. D. (2014). *Teori dan Aplikasi Manajemen : Komprehensif Integralistik*. Jakarta: Mitra Wacana Media.

Mardiasmo. (2002). *Otonomi dan Manajemen Keuangan Daerah*, Yogyakarta : Andi

Marlinda, P. K. & Alia, A.(2017). Potensi Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan Kota Yogyakarta dan Kontribusinya terhadap Kemandirian Daerah. *Riset Akuntansi dan Keuangan Indonesia*. II(1)

Muhammad, S. (2017). *Manajemen Strategik : Konsep dan Alat Analisis*. VI ed. Yogyakarta: UPP STIM YKPN.

Prakosa, K., B. (2004). *Analisis Pengaruh Dana Umum (DAU) dan Pendapatan Asli Daerah (PAD) terhadap Prediksi Belanja Daerah*. Yogyakarta, UII

Rahman. (2011). *Intesifikasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Kecamatan Soreang Kota Parepare*. Manado. Universitas Sam Ratulangi.

Rangkuti, F. (2017). *Analisis SWOT: Teknik Membedah Kasus Bisnis*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.

Sayekti, S. N. W. d. (2016). *Strategi Peningkatan Pendapatan Asli Daerah dalam Mendukung Sinergi Pembangunan Pusat dan Daerah (Studi di Daerah Badung dan Tanggerang)*, Jakarta: Pusat Penelitian Badan Keahlian Dewan Perwakilan Rakyat RI.

Sugiyono, P.,(2017). *Metode Penelitian Bisnis (Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, Kombinasi dan R&D)*. Bandung: Alfabeta.

Suratman, P. D. E. (2013). *Evaluasi Pelaksanaan Undang - Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan Pengaruhnya terhadap Peningkatan Pendapatan Daerah*, Jakarta: Kementerian Keuangan Republik Indonesia.

Undang - Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Undang- undang Nomor 25 Tahun 1999 tentang Perimbangan Keuangan Pusat dan Daerah.

Waluyo.& Wirawan, B. I., 2000. *Perpajakan Indonesia*, Jakarta: Salemba Empat, Cet. II, Hal. 2.