

## PERSEPSI LURAH MENGENAI FAKTOR-FAKTOR YANG MEMENGARUHI KINERJA KELURAHAN DALAM PEMUNGUTAN PBB P2

Jaka Wiramanggala<sup>\*1</sup>, M Firdaus<sup>\*\*</sup>, dan Hendro Sasongko<sup>\*\*\*</sup>)

<sup>\*</sup>) Dispenda Kota Bogor

Jl. Pemuda No.31 Tanah Sareal Bogor

<sup>\*\*</sup>) Departemen Ilmu Ekonomi, Fakultas Ekonomi dan Manajemen, Institut Pertanian Bogor  
Jl. Kamper Wing 4 Level 5 Kampus IPB, Bogor, Jawa Barat 16680

<sup>\*\*\*</sup>) Fakultas Ekonomi, Universitas Pakuan  
Jl. Pakuan PO Box 452 Bogor 16143

### ABSTRACT

*The objective of the research is to analyze the distribution of P2 property tax receipts in Bogor, define the factors that influence the performance of the district in relation with the P2 property tax receipts and formulate the strategy in increasing the P2 property tax receipts. The method used to analysis the data is validity test, descriptive statistic analysis, logistic regression and Importance Performance Analysis (IPA). The analysis is to observe the suitable strategy to be used to increase the district performance in P2 property tax receipts. The entire data processing level in this research is using SPSS 17 software. The result shows that the distribution of P2 property tax receipts in Bogor is fairly balanced and proportional; other factors like the age, gender, education level of the District head (Lurah), the public awareness and the socialization of PBB have a positive impact in the achievement of PBB receipts. The strategic formulation to increase both the performance of the district and the property tax receipts have to consider these variables; the corresponding between PBB and the land area and building, government direct counseling on PBB, the government's regulation clarity on PBB, the public keep the PBB receipt proof, the balance between realization and proportional target and the target is assigned suitable to the zone/area/ZNT.*

*Keywords: kelurahan (district) performance, PBB P2 receipts, logistic regression analysis, IPA*

### ABSTRAK

*Penelitian ini bertujuan menganalisis sebaran penerimaan PBB P2 Kota Bogor, menganalisis faktor yang memengaruhi kinerja kelurahan dalam pemungutan PBB P2 dan merumuskan strategi untuk meningkatkan penerimaan PBB P2. Metode analisis data menggunakan uji validitas, analisis statistik deskriptif, regresi logistic dan Importance Performance Analysis (IPA). Analisis ini digunakan untuk mengetahui strategi apa saja yang dapat digunakan untuk meningkatkan kinerja kelurahan dalam hal penerimaan PBB P2 di Kota Bogor. Semua tahap pengolahan data penelitian ini menggunakan alat perangkat lunak SPSS 17. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sebaran penerimaan PBB P2 Kota Bogor cukup seimbang dan proporsional, faktor-faktor seperti usia lurah, jenis kelamin lurah, tingkat pendidikan lurah, kesadaran masyarakat dan sosialisasi PBB berpengaruh positif terhadap pencapaian target PBB P2 kelurahan. Perumusan strategi untuk meningkatkan kinerja kelurahan dalam hal peningkatan penerimaan PBB P2 harus memperhatikan variabel-variabel berikut yakni kesesuaian antara PBB dan luas tanah dan bangunan, penyuluhan pemerintah tentang PBB ke masyarakat secara langsung, kejelasan peraturan pemerintah mengenai PBB, masyarakat menyimpan bukti pembayaran PBB, keseimbangan antara realisasi dan target secara proporsional, dan target ditetapkan sesuai wilayah/area/ZNT.*

*Kata kunci: kinerja kelurahan, penerimaan PBB P2, analisis regresi logistik, IPA*

---

<sup>1</sup> Alamat Korespondensi:  
Email: [djwiramanggala@gmail.com](mailto:djwiramanggala@gmail.com)

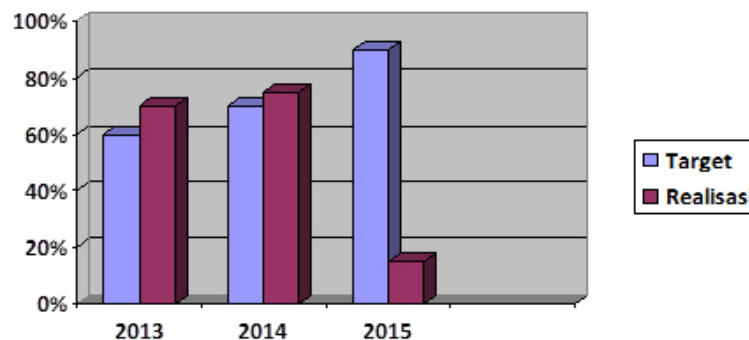
## PENDAHULUAN

Penerimaan utama negara, yaitu pajak digunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran pemerintah serta pembangunan. Pengeluaran pemerintah yang semakin besar untuk pembiayaan negara ini menuntut peningkatan penerimaan negara yang salah satunya berasal dari penerimaan pajak (Vergina dan Juwita, 2000). Menurut Rahmawati (2008) pajak merupakan modal utama untuk membiayai aktivitas pemerintah dalam menjalankan pembangunan. Sebagian besar sumber penerimaan negara adalah berasal dari pajak sehingga pajak sangat berperan dalam pembangunan suatu negara. Dilihat dari fungsinya pajak merupakan salah satu sumber untuk memperoleh dana guna membiayai penyelenggaraan pemerintahan (Jum, 2005). Salah satu jenis pajak yang menjadi potensi sumber pendapatan negara kita adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), yaitu iuran yang dikenakan terhadap orang atau badan yang secara nyata mempunyai hak, memiliki, menguasai dan memperoleh manfaat dari bumi dan bangunan (Rahman, 2011). Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan pajak pusat yang objeknya berada di daerah. Hasil penerimaan PBB merupakan penerimaan Negara, dalam hal ini Pemerintah Pusat dan disetor sepenuhnya ke rekening kas Negara. Semangat otonomi daerah dan desentralisasi fiskal telah meningkatkan peran dan tanggung jawab pemerintah daerah dalam mengelola pembangunan dan meningkatkan kesejahteraan masyarakatnya. Pemerintah menerbitkan Undang-Undang No. 32 Tahun 2004 yang disempurnakan oleh Undang-Undang No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah menjadi Landasan yuridis bagi pengembangan otonomi daerah di Indonesia. Sebagai konsekuensi pembebanan tugas dan tanggung jawab ke daerah yang semakin besar kepada

daerah telah diserahkan sumber pendanaan yang terus meningkat, termasuk dalam pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2). Bentuk kebijakan tersebut dituangkan ke dalam UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD). Konsekuensi dari pengalihan tersebut adalah setiap kegiatan proses pendataan, penilaian, penetapan, pengadministrasian, penagihan dan pelayanan PBB P2 dan akan diselenggarakan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota (Ditjen Pajak, 2011). UU No 28 Tahun 2009 menyatakan bahwa tujuan pengalihan pengelolaan PBB P2 menjadi pajak daerah.

Pada tahun 2013 pengelolaan PBB P2 mulai dikelola oleh Pemerintah Kota Bogor. Pasca peralihan PBB P2 menjadi Pajak Daerah, Pemerintah Kota Bogor mampu melaksanakan amanat dari UU PRDB tersebut. Berdasarkan laporan target dan realisasi penerimaan PBB P2 Kota Bogor diketahui bahwa pada tahun 2013, realisasi PBB P2 Kota Bogor dapat melampaui target sebesar 10,64%. Pada tahun berikutnya, realisasi PBB pada tahun 2014 mampu melampaui target yakni sebesar 9,29%. Tahun 2015 terjadi peningkatan target, yakni sebesar 22,98% dari target 2014 dan untuk realisasi hingga tanggal 30 Juni 2015, yakni sebesar 27,83%. Seperti terlihat di Gambar 1.

Proses implementasi pengalihan PBB P2 ternyata masih menghadapi berbagai permasalahan, salah satunya yaitu penerimaan PBB perkelurahan dimana jika dilihat secara keseluruhan realisasi PBB P2 Kota Bogor pada tahun 2013 dan 2014 melampaui target, namun jika dilihat dari penerimaan perkecamatan, ada beberapa kelurahan yang belum mampu melampaui targetnya (Tabel 1).



Gambar 1. Perkembangan target dan realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) Kota Bogor

Tidak tercapainya target mengindikasikan masih terdapat permasalahan dalam usaha pencapaian target tersebut. Mengingat PBB-P2 merupakan jenis pajak baru bagi daerah maka dalam pengelolaannya tentunya masih terdapat beberapa permasalahan yang dihadapi oleh daerah. Dispenda Kota Bogor sebagai Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) yang mengelola sumber pendapatan daerah termasuk PBB-P2 membutuhkan strategi pengelolaan yang baik. Penelitian ini memiliki

tujuan menganalisis sebaran penerimaan PBB P2 Kota Bogor di kelurahan Kota Bogor, menganalisis faktor yang memengaruhi kinerja kelurahan dalam pemungutan PBB P2 dan merumuskan strategi untuk meningkatkan penerimaan PBB P2. Agar penelitian ini lebih fokus maka penelitian ini dibatasi dengan ruang lingkup PBB P2, Objek PBB P2 terdapat di kelurahan Kota Bogor yang penerimaan PBB P2 tidak mencapai target, Penelitian di lakukan di Dispenda Kota Bogor.

Tabel 1. Target dan realisasi penerimaan PBB Kota Bogor 2013–2014

Kelurahan	Target PBB 2013 (Rp)	Realisasi PBB 2013 (Rp)	Tingkat Capaian (%)	Target PBB 2014 (Rp)	Realisasi PBB 2014 (Rp)	Tingkat Capaian (%)
<b>Kecamatan Bogor Utara</b>						
Ciluar	576.544.855	469.610.678	81,45	498.656.851	641.086.264	128,56
Cibuluh	2.347.508.967	2.060.310.960	87,77	1.822.610.017	2.143.746.300	117,62
<b>Kecamatan Bogor Timur</b>						
Katulampa	2.405.981.639	2.381.488.425	98,98	2.942.480.029	2.611.433.837	88,75
<b>Kecamatan Bogor Selatan</b>						
Lawang Gintung	204.087.957	201.017.289	98,50	231.819.887	291.680.638	125,82
Cikaret	265.466.669	233.389.694	87,92	322.470.079	409.297.084	126,93
Empang	493.730.339	474.852.237	96,18	525.366.631	598.794.663	113,98
Rancamaya	265.431.432	264.326.428	99,58	304.507.289	348.375.862	114,41
Ranggamekar	774.868.871	614.014.511	79,24	808.692.193	829.478.598	102,57
Mulyaharja	2.518.811.443	2.914.327.623	115,70	2.911.055.567	1.925.412.285	66,14
Pamoyanan	645.347.843	803.977.596	124,58	881.846.342	792.699.177	89,89
<b>Kecamatan Bogor Barat</b>						
Sindangbarang	794.728.137	544.531.257	68,52	635.639.436	667.512.689	105,01
Balumbang Jaya	353.450.464	249.562.494	70,61	360.395.271	308.283.889	85,54
Pasir Jaya	294.982.681	214.304.988	72,65	232.113.481	278.830.445	120,13
Situ Gede	220.269.707	188.667.466	85,65	209.855.299	217.156.868	103,48
Curug	590.612.721	552.844.371	93,61	483.576.789	613.226.405	126,81
Gunung Batu	230.960.365	227.191.111	98,37	220.502.075	257.683.888	116,86
Loji	393.059.868	388.881.196	98,94	381.595.105	530.902.412	139,13
Margajaya	352.192.365	461.574.674	131,06	505.638.012	420.520.454	83,17
Semplak	502.549.006	386.169.391	76,84	514.396.906	642.343.156	124,87
Menteng	803.596.373	1.088.912.354	135,50	1.721.865.981	1.392.581.887	80,88
<b>Kecamatan Bogor Tengah</b>						
Kebon Kalapa	977.154.852	571.283.401	58,46	479.761.335	469.584.420	97,88
Gudang	797.054.767	495.773.179	62,20	472.576.429	865.922.955	183,23
Ciwaringin	968.285.922	643.129.435	66,42	554.013.620	663.576.022	119,78
Cibogor	621.507.219	469.083.809	75,48	562.453.384	676.113.097	120,21
Sempur	494.347.736	378.958.528	76,66	394.203.999	453.305.515	114,99
<b>Kecamatan Tanah Sareal</b>						
Kayu Manis	609.976.683	586.952.686	96,23	630.392.945	552.952.633	87,72
Tanah Sareal	1.274.742.974	1.234.812.375	96,87	1.075.205.453	1.218.956.874	113,37
Kedung Badak	1.404.776.232	1.473.240.469	104,87	2.414.743.456	1.747.514.626	72,37
Sukaresmi	181.422.118	269.888.775	148,76	367.939.003	282.706.312	76,84

## METODE PENELITIAN

Data primer merupakan data yang diperoleh dari lurah yang menjabat di kelurahan-kelurahan Kota Bogor. Adapun alat yang digunakan dalam pengumpulan data primer berupa kuesioner yang disebar kepada lurah yang menjabat di kelurahan-kelurahan Kota Bogor. Sebaliknya, data sekunder diperoleh melalui data internal instansi dan studi pustaka berupa dokumen, jurnal-jurnal, buku, artikel majalah dan sumber lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini, yaitu PBB P2.

Pengumpulan data dan informasi penelitian ini diambil di kelurahan-kelurahan yang berada di Kota Bogor dan Dispenda Kota Bogor. Data yang digunakan dalam penelitian ini dikumpulkan melalui teknik pengumpulan data wawancara terstruktur dengan menggunakan alat bantu kuesioner dilakukan dengan cara memberikan daftar pertanyaan yang telah tertulis dan daftar isian untuk mendapatkan data dan informasi dari responden yang dipilih yakni lurah-lurah yang menjabat di Kota Bogor di 29 Kelurahan dan Studi Pustaka dalam penelitian ini dilakukan dengan cara mengkaji data-data mengenai strategi penerimaan PBB, peraturan dan kebijakan yang telah dilakukan, artikel-artikel, internet, jurnal maupun buku-buku yang sesuai dengan topik penelitian.

Teknik pengambilan contoh yang dilakukan oleh penulis adalah secara sengaja (*purposive sampling*) kepada kelurahan di Kota Bogor yang penerimaan PBB nya meningkat dari tahun 2013 hingga 2014 dan kelurahan yang penerimaannya menurun dari tahun 2013 hingga 2014. Jumlah responden pada penelitian ini adalah 29 lurah. Jumlah responden ini diharapkan dapat merepresentasikan kondisi kelurahan di Kota Bogor dalam mengelola penerimaan PBB. Pemilihan sampel berkaitan dengan bagaimana memilih responden yang dapat memberikan informasi yang terpercaya untuk mendapatkan data yang diperlukan (Sanapiah, 2007). Populasi penelitian ini merupakan jumlah kelurahan di Kota Bogor yang penerimaan PBB P2 tidak tercapai target pada tahun 2013 dan 2014.

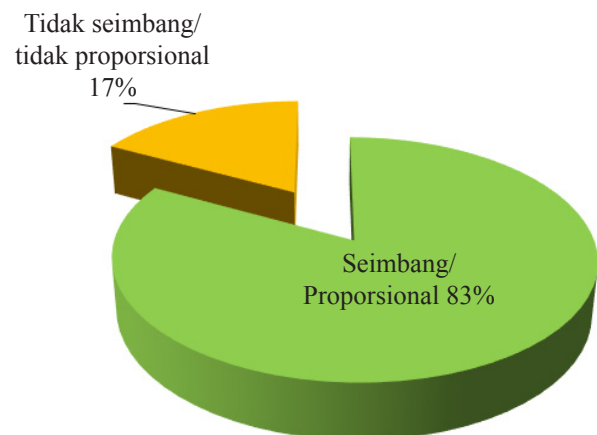
Penelitian dilakukan dengan mengumpulkan data-data dan informasi dari pihak internal Dispenda Kota Bogor dan sumber pendukung seperti jurnal, hasil penelitian makalah, prosiding seminar dan dokumen terkait. Selanjutnya, akan dilakukan penyebaran kuesioner. Kuesioner yang disebar akan dianalisis dengan metode

regresi logistik. Variabel yang dikotomik/biner adalah variabel yang hanya mempunyai dua kategori saja, yaitu kategori yang menyatakan kejadian sukses atau dalam penelitian ini adalah kelurahan yang mencapai target penerimaan PBB ( $Y=1$ ) dan kategori gagal atau dalam penelitian ini adalah kelurahan yang tidak mencapai target penerimaan PBB ( $Y=0$ ). Setelah dilakukan analisis regresi logistik, penelitian ini dianalisis oleh metode IPA (*Importance Performance Analysis*). Metode IPA ini digunakan dengan tujuan untuk mengukur hubungan antara persepsi kelurahan dan pemerintah daerah Kota Bogor. IPA mempunyai fungsi utama untuk menampilkan informasi berkaitan dengan faktor yang memengaruhi kinerja kelurahan/ Dispenda Kota Bogor dalam hal memungut PBB.

## HASIL

### Sebaran Penerimaan PBB Kota Bogor

Hasil penelitian disimpulkan bahwa menurut responden, penentuan target PBB yang ditetapkan adalah seimbang dan proporsional dibandingkan dengan tahun sebelumnya yaitu target tidak terlalu besar, sesuai dengan potensi yang ada. Hal ini bisa dilihat dari Gambar 2. Sebagian besar lurah di kota bogor atau sebanyak 83% dari total responden berpendapat bahwa untuk penentuan target pada tahun 2014 dan 2015 ini seimbang dan proporsional dibandingkan dengan tahun-tahun sebelumnya. Di pihak lain, sebagian responden lain, yakni sebesar 17% dari total responden berpendapat bahwa target yang ditentukan tidak seimbang dan tidak proporsional.



Gambar 2. Target dan realisasi tahun 2014 dibandingkan tahun sebelumnya

Sebaran penerimaan PBB Kota Bogor untuk tahun 2014 cukup seimbang dan proporsional dibandingkan dengan tahun 2013. Hal ini dapat dilihat pada Tabel 1, pada tahun 2014 realisasi penerimaan PBB per kelurahan sebagian besar tercapai dan mampu melampaui target yang ditetapkan pemerintah. Meskipun demikian, masih ada beberapa kelurahan yang mengalami penurunan performa. Hal ini dapat dilihat dari realisasi penerimaan PBB kelurahan yang tidak mencapai target seperti kelurahan Katulampa, Mulyaharja, Pamoyanan, Balumbang Jaya, Margajaya, Menteng, Kebon Kalapa, Kayu Manis, Kedung Badak dan Sukaresmi. Penentuan target penerimaan PBB ditetapkan pemerintah dengan melihat potensi-potensi yang ada pada setiap daerah/desa/kelurahan. Dengan memaksimalkan potensi-potensi penerimaan PBB di setiap daerah/desa/kelurahan maka penerimaan dari sektor PBB akan optimal setiap tahunnya. Namun demikian, penetapan target ditentukan oleh pemerintah, tetapi tidak semua daerah/desa/kelurahan mampu mengoptimalkan penerimaan PBB ini. Persepsi sebagian responden atau lurah menyatakan bahwa penetapan target penerimaan PBB masih terlalu besar sehingga dapat menghambat kinerja lurah tersebut. Oleh karena itu, penetapan target penerimaan PBB untuk tahun mendatang sebaiknya disusun bersama, baik dari pihak kelurahan, dispenda, anggota dewan hingga walikota.

### Faktor yang Memengaruhi Kinerja Kelurahan terhadap Pencapaian Target PBB P2

Faktor-faktor yang berpengaruh terhadap pencapaian target PBB pada kelurahan terdiri dari kriteria variabel yang dianalisis menggunakan analisis *binary logistic regression* dengan *software* SPSS 17.0 variabel bebas yang diteliti diantaranya adalah X1 (US) usia, X2 (JK) jenis kelamin, X3 (PL) pendidikan lurah, X4 (JS) jumlah staf, X5 (PM) pendidikan masyarakat, X6 (TR) target dan realisasi, X7 (KM) kesadaran masyarakat, X8 (SPBB) sosialisasi PBB dan X9 (JRK) jarak hingga ke tempat pembayaran. *Hosmer and lemeshow Test* merupakan pengujian yang menunjukkan keseuaian antara data yang diamati dengan model yang dihasilkan oleh analisis *binary logistic regression*. Tabel 3 menunjukkan hasil *test* untuk *hosmer and lemeshow test*. Dasar pengambilan keputusan untuk *test* ini adalah nilai *goodness of fit test* yang diukur dengan *Chi square*. Jika nilai *p-value* >  $\alpha$  (taraf nyata) maka model yang dihasilkan sesuai dengan data. Pada tabel dapat dilihat bahwa nilai *p-value* yang diperoleh adalah sebesar 0,715 pada taraf nyata 5% (tingkat kepercayaan

95%). Nilai *p-value* (0,715) >  $\alpha$  (0,05) maka H0 tidak ditolak karena model yang dihasilkan layak (tidak ada perbedaan nyata antara klasifikasi yang diprediksi dengan yang diamati).

*Omnibus Test of Model Coefficient* (pengujian bersama koefisien model) merupakan pengujian model secara keseluruhan. *Omnibus Test of Model Coefficient* juga menggunakan nilai *goodness of fit test* yang diukur dengan nilai *Chi-square* sebagai dasar pengambilan keputusan hipotesis diuji. Jika nilai *p-value* <  $\alpha$  (taraf nyata) maka minimal terdapat satu variabel bebas yang berpengaruh terhadap kelancaran nyata. Tabel 2 menunjukkan bahwa taraf nyata 5% nilai G2 sebesar 42,793 dengan nilai *p-value* (0,012) yang diperoleh lebih kecil dari  $\alpha$  (0,05). Maka dapat ditarik kesimpulan minimal terdapat satu variabel bebas yang berpengaruh terhadap pencapaian target PBB (variabel terikat) sehingga tolak H0. Odds sendiri dapat diartikan sebagai rasio peluang kejadian sukses dengan tidak sukses dari peubah respon. Adapun rasio *odd* mengindikasikan seberapa lebih mungkin, kaitannya dengan nilai *odd* munculnya kejadian sukses pada suatu kelompok dibandingkan dengan kelompok lainnya (Firdaus *et al.* 2011). Untuk mengetahui variabel-variabel bebas yang berpengaruh terhadap variabel pencapaian target PBB maka pengujian dilanjutkan dengan analisis *binary logistic regression* (Tabel 3). Hasil analisis ini menunjukkan hasil pengujian analisis *binary logistic regression* untuk seluruh variabel bebas.

Tabel 2. *Hosmer lemeshow test* dan *omnibus test of model coefficients*

Step 1	<i>Chi-square</i>	df	Sig.
1	5,719	6	0,715
<i>Step</i>	42,793	8	0,012
<i>Block</i>	42,793	8	0,012
<i>Model</i>	42,793	8	0,012

Pada Tabel 3 terdapat lima variabel bebas yang diukur dengan uji wald, memiliki nilai *p-value* yang lebih kecil dari  $\alpha$  (0,05) pada taraf nyata 5%, yaitu usia, jenis kelamin, pendidikan lurah, kesadaran masyarakat dan sosialisasi PBB. Dengan begitu dapat disimpulkan bahwa variabel-variabel tersebut berpengaruh secara signifikan terhadap pencapaian target PBB. Sementara itu, variabel bebas yang tidak berpengaruh nyata terhadap pencapaian target PBB adalah jumlah staf, pendidikan masyarakat, target realisasi dan jarak hingga tempat pembayaran PBB.

Tabel 3. Faktor-faktor yang berpengaruh terhadap pencapaian target PBB

Variabel	B	Sig.	Odd ratio
Usia (US)	2.251	.044	9.497
Jenis Kelamin (JK)	3.617	.010	3.227
Pendidikan Lurah (PL)	2.278	.049	9.756
Jumlah Staf (JS)	6.910	.997	1.520
Pendidikan Masyarakat	-3.981	.309	.019
Target Realisasi (TR)	-7.499	.060	.010
Kesadaran Masyarakat (KM)	-3.347	.034	.035
Sosialisasi PBB (SPBB)	7.794	.047	4.496
Kelurahan BJB (JRK)	-2.758	.218	.063
<i>Constant</i>	-.310	.624	.734

Pada variabel bebas X1 US (usia) memiliki koefisien regresi bernilai positif sebesar 2,251. Artinya, usia berpengaruh positif terhadap pencapaian target PBB dimana semakin tinggi usia lurah maka peluang kelurahan mencapai target penerimaan PBB semakin besar. Nilai *p-value* 0,044 < 0,05 menunjukkan bahwa usia berpengaruh secara signifikan terhadap pencapaian target PBB dalam taraf nyata 5%. Nilai *odd ratio* sebesar 9,497 menunjukkan bahwa lurah kelompok usia > 50 tahun memiliki peluang lebih besar dalam pencapaian target PBB sebesar 9,497 kali.

Variabel bebas X2 JK (jenis kelamin) memiliki koefisien regresi bernilai positif sebesar 3,617. Artinya, jenis kelamin lurah berpengaruh positif terhadap pencapaian target PBB. Nilai *p-value* 0,010 < 0,05 menunjukkan bahwa jenis kelamin lurah berpengaruh secara signifikan terhadap pencapaian target PBB dalam taraf nyata 5%. Nilai *odd ratio* sebesar 3,227 menunjukkan bahwa lurah yang berjenis kelamin laki-laki memiliki peluang lebih besar dalam pencapaian target PBB sebesar 3,617 kali.

Variabel bebas X3 PL (pendidikan lurah) memiliki koefisien regresi bernilai positif sebesar 2.278, artinya pendidikan lurah berpengaruh positif terhadap pencapaian target PBB. Nilai *p-value* 0,049 < 0,05 menunjukkan bahwa pendidikan lurah berpengaruh secara signifikan terhadap pencapaian target PBB dalam taraf nyata 5%. Nilai *odd ratio* sebesar 9,756 menunjukkan bahwa pendidikan lurah S1 memiliki peluang lebih besar dalam pencapaian target PBB sebesar 9,756 kali.

Variabel bebas X7 KM (kesadaran masyarakat) memiliki koefisien regresi bernilai kriteria sebesar -3,347. Artinya, kesadaran masyarakat memiliki

pengaruh riteria terhadap pencapaian target PBB. Nilai *p-value* 0,034 < 0,05 menunjukkan bahwa kesadaran masyarakat berpengaruh secara signifikan terhadap pencapaian target PBB dalam taraf nyata 5%. Nilai *odd ratio* sebesar 0,035 menunjukkan bahwa kesadaran masyarakat memiliki peluang lebih besar dalam pencapaian target PBB sebesar 0,035 kali. Semakin rendah kesadaran masyarakat akan menurunkan tingkat pencapaian target PBB sebesar 0,035 kali.

Variabel bebas X8 SPBB (sosialisasi PBB) memiliki koefisien regresi bernilai positif sebesar 7,794. Artinya, sosialisasi PBB memiliki pengaruh positif terhadap pencapaian target PBB. Nilai *p-value* 0,047 < 0,05 menunjukkan bahwa sosialisasi PBB berpengaruh secara signifikan terhadap pencapaian target PBB dalam taraf nyata 5%. Nilai *odd ratio* sebesar 4,496 menunjukkan bahwa semakin rutin sosialisasi PBB dilakukan maka peluang pencapaian target PBB lebih besar 0,035 kali.

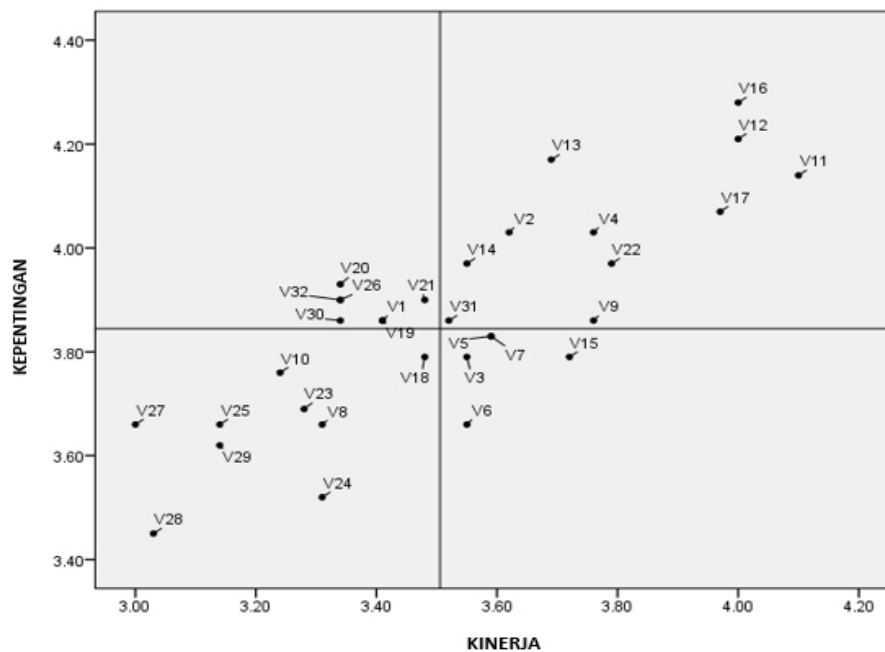
Salah satu tujuan penelitian ini adalah menganalisis faktor-faktor yang memengaruhi kinerja kelurahan dalam hal penerimaan PBB agar diketahui variabel yang berpengaruh terhadap terhambatnya pencapaian target kelurahan di Kota Bogor sehingga dapat dirumuskan kriteria dan strategi yang menjadi prioritas peningkatan kinerja kelurahan di Kota Bogor. Hal ini dapat dilakukan dengan meneliti kriteria kelurahan yang dilihat dari karakteristik usia, jenis kelamin, pendidikan lurah, jumlah staf, rata-rata pendidikan masyarakat, target dan realisasi, kesadaran masyarakat, sosialisasi PBB dan jarak hingga tempat pembayaran PBB. Variabel-variabel yang mempunyai pengaruh signifikan terhadap pencapaian target PBB dapat dijadikan referensi bagi kelurahan dan pihak-pihak lainnya dalam menilai karakteristik kelurahan. Dari

hasil pengujian menggunakan *regresi logistic* dengan uji wald menunjukkan bahwa variabel-variabel yang berpengaruh signifikan terhadap pencapaian target adalah usia, jenis kelamin, pendidikan lurah, kesadaran masyarakat dan sosialisasi PBB sehingga dapat digunakan model persamaan regresi untuk memprediksi pencapaian target PBB menggunakan model *binary logistic regression*:

$$Y = -0,310 + 2,251 US + 3,617 JK + 2,278 PL - 3,347 KM + 7,794 SPBB$$

### Analisis Kinerja

Importance-Performance Analysis (IPA) digunakan untuk mengukur kinerja, IPA menurut Oktaviani dan Suryana (2006) terdiri dari komponen analisis kuadran dan analisis kesenjangan (*gap*). Berdasarkan hasil penelitian maka atribut-atribut pelayanan dapat dikelompokkan menjadi empat kuadran (Gambar 3). Adapun garis pembagi dalam Analisis Kuadran tersebut adalah nilai rata-rata dari skor rata-rata tingkat kinerja sebesar 3,50 dan rata-rata dari skor rata-rata tangkat kepentingan sebesar 3,85 dengan penjelasan berikut:



Keterangan:

- |   |   |   |
|---|---|---|
| V1 : Kesesuaian antara PBB dengan Luas Tanah & Bangunan | V12 : Peran aktif Pemerintah Kota Bogor           | V23 : Kesadaran masyarakat  |
| V2 : Dasar penetapan PBB                                | V13 : Kemudahan Lokasi Pembayaran PBB             | V24 : Pengetahuan masyarakat  |
| V3 : Beban PBB terjangkau                               | V14 : Loker khusus pembayaran PBB                 | V25 : Kepekaan masyarakat terhadap jatuh tempo pembayaran PBB                     |
| V4 : Perhitungan PBB di SPPT                            | V15 : Metode pembayaran PBB                       | V26 : Penyimpanan bukti pembayaran PBB oleh masyarakat                            |
| V5 : Realisasi pembangunan di kelurahan                 | V16 : Bukti pembayaran legal dan terpercaya       | V27 : Ketepatan waktu pembayaran PBB  |
| V6 : Penetapan denda keterlambatan pembayaran PBB       | V17 : Kenyamanan tempat pelayanan                 | V28 : Jumlah masyarakat yang menunggak PBB  |
| V7 : Kualitas pelayanan PBB                             | V18 : Toleransi waktu                             | V29 : Perbedaan target penerimaan PBB   |
| V8 : Birokrasi urusan PBB                               | V19 : Sosialisasi PBB melalui kelurahan           | V30 : Target proporsional dan seimbang  |
| V9 : Kecepatan pembayaran PBB                           | V20 : Sosialisasi PBB secara langsung             | V31 : Target ditetapkan sesuai dengan realisasi pencapaian tahun-tahun sebelumnya |
| V10 : Penanganan keluhan PBB                            | V21 : Kejelasan peraturan Pemerintah mengenai PBB | V32 : Penetapan target sesuai Wilayah/Area  |
| V11 : Tidak adanya pungutan liar                        | V22 : Tingkat kepercayaan masyarakat              |   |

Gambar 3. Hasil *importance performance analysis*

### 1. Kuadran A (Prioritas Utama)

Kuadran ini menunjukkan atribut-atribut pelayanan yang tingkat kepentingannya yang tinggi, sedangkan tingkat kinerja dinilai rendah. Dengan demikian, atribut-atribut pelayanan yang berada dalam kuadran ini, kinerjanya harus ditingkatkan dengan melakukan perbaikan secara berkesinambungan. Berdasarkan hasil analisis kuadran, atribut yang termasuk di kuadran A adalah atribut keseuaian antara PBB dengan luas tanah dan bangunan, kejelasan peraturan pemerintah, sosialisasi PBB secara langsung, penyimpanan bukti pembayaran PBB, target proporsional dan seimbang serta penetapan target sesuai wilayah/area.

### 2. Kuadran B (Pertahankan Prestasi)

Kuadran ini terdiri dari atribut-atribut pelayanan yang tingkat kepentingan dan tingkat kinerja yang tinggi. Atribut-atribut yang termasuk dalam kuadran ini dapat dipertahankan dan harus terus dikelola dengan baik karena memiliki keunggulan. Atribut yang termasuk dalam kuadran ini adalah dasar penetapan PBB, perhitungan PBB di SPPT, kecepatan pembayaran PBB, tidak ada pungutan liar, peran aktif Pemerintah Kota Bogor, kemudahan lokasi pembayaran PBB, loket khusus pembayaran PBB, bukti pembayaran legal, kenyamanan tempat pelayanan, menjaga tingkat kepercayaan masyarakat dan penentuan target sesuai realisasi tahun sebelumnya.

### 3. Kuadran C (Prioritas Rendah)

Kuadran ini memuat atribut-atribut pelayanan yang memiliki tingkat kepentingan dan tingkat kinerja yang rendah. Atribut-atribut yang termasuk dalam kuadran ini tetap perlu diwaspadai, dicermati dan dikontrol karena tingkat kepentingan dapat berubah. Atribut yang termasuk di kuadran ini antara lain atribut penanganan keluhan PBB, birokrasi urusan PBB, toleransi waktu, sosialisasi PBB melalui kelurahan, kesadaran masyarakat, pengetahuan masyarakat, kepekaan masyarakat terhadap jatuh tempo PBB, ketepatan waktu pembayaran PBB dan perbedaan target penerimaan PBB dengan tahun lalu.

### 4. Kuadran D (Berlebihan)

Kuadran D terdiri dari atribut-atribut kualitas pelayanan yang memiliki tingkat kepentingan yang rendah sedangkan tingkat pelaksanaannya tinggi

sehingga dirasakan terlalu berlebihan oleh penerima. Atribut yang termasuk di kuadran ini adalah atribut realisasi pembangunan di kelurahan, beban PBB terjangkau, kualitas pelayanan PBB, penetapan denda keterlambatan PBB dan metode pembayaran PBB.

Hasil penelitian dengan menggunakan metode IPA, dapat dilakukan perbaikan manajerial terhadap atribut pelayanan sebagai berikut:

1. Bagi pihak Dispenda Kota Bogor dapat mengkaji kembali kesesuaian antara PBB dengan luas tanah dan bangunan. Masih banyak pencantuman luas tanah dan bangunan yang tidak sesuai kenyataan di lapangan. Hal ini dipengaruhi oleh ketidaksesuaian antara luas tanah dan bangunan yang terdapat di bukti kepemilikan dengan yang ada di Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Oleh karena itu, dengan melakukan penilaian kembali terhadap objek pajak PBB diharapkan akan mengurangi ketidaksesuaian antara PBB dengan luas tanah dan bangunan.
2. Bagi pihak Dispenda Kota Bogor dapat meningkatkan kegiatan sosialisasi PBB secara langsung ke masyarakat. Sosialisasi PBB diharapkan dapat memberikan pengetahuan kepada masyarakat akan pentingnya pajak terutama PBB bagi pembangunan daerah khususnya pada kelurahan-kelurahan yang mereka tinggal. Selain itu sosialisasi tentang kejelasan peraturan pemerintah tentang PBB harus dilakukan. Dasar-dasar hukum apa saja yang menjadi dasar pembayaran PBB. Selain itu penyimpanan bukti pembayaran PBB pun dianggap penting untuk di sosialisasikan. Ada beberapa permasalahan tentang pembayaran PBB terutama dalam hal bukti pembayaran PBB. Pada tahun-tahun sebelumnya, masyarakat masih cenderung membayar pada seseorang yang dianggap dapat dipercaya. Hal ini menjadi *risiko*, bisa saja pembayaran tersebut tidak disetorkan ke tempat pembayaran PBB. Selain itu, piutang-piutang pada tahun sebelumnya bias saja muncul karena pada masa itu pembayaran belum berbasis *online* atau kesalahan pada proses sinkronisasi yang dilakukan oleh sistem.
3. Bagi Pemerintah Kota Bogor perlu mengkaji lagi penetapan target kelurahan sehingga target tersebut seimbang dan proporsional. Penetapan target tidak lepas dari realisasi tahun-tahun sebelumnya. Selain itu penetapan target dipengaruhi juga oleh penetapan nilai tanah dan bangunan sesuai dengan wilayah atau area. Penyesuaian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dirasa memang perlu dilakukan agar penetapan PBB



adil dan tidak memberatkan masyarakat, khususnya masyarakat yang mempunyai objek pajak di sekitar area atau wilayah jalan-jalan protokol dan jalan-jalan utama namun dipisahkan oleh tebing atau objek pajak berada di dalam gang yang terdapat di sekitar jalan-jalan tersebut. Perbaikan-perbaikan manajerial ini diharapkan dapat mengurangi permasalahan yang ada dalam pengelolaan PBB ini sehingga target pencapaian PBB dapat terpenuhi.

### **Implikasi Manajerial**

Dispenda Kota Bogor harus memantau kinerja kelurahan-kelurahan di Kota Bogor dalam pencapaian target penerimaan PBB terutama faktor-faktor yang berpengaruh terhadap pencapaian target penerimaan PBB. Seperti usia lurah yang berusia > 50 tahun yang dirasa tidak cukup produktif untuk ukuran usia lurah yang tugas dan fungsi-fungsi pokoknya sangat luas dan menyangkut urusan masyarakat yang tinggal di sekitar kelurahannya. Tugas dan fungsi-fungsi pokok ini memaksa lurah harus sering melakukan observasi langsung ke masyarakat terutama dalam hal pencapaian target penerimaan PBB. Begitupun juga dengan jenis kelamin lurah. Lurah yang berjenis kelamin laki-laki lebih pantas dan lebih diunggulkan, walaupun ada beberapa lurah yang berjenis kelamin perempuan lebih pantas dan diunggulkan. Akan tetapi, dengan kondisi masyarakat yang kompleks, lurah yang berjenis kelamin laki-laki dipercaya lebih mudah bergerak mengatasi keluhan-keluhan masyarakat terutama dalam hal pencapaian target PBB. Selain itu, tingkat pendidikan lurah yang tinggi diharapkan memiliki wawasan yang luas dan mempunyai inisiatif lebih tinggi. Lurah yang berpendidikan tinggi diharapkan dapat menjawab persoalan-persoalan pencapaian target PBB di lingkungan masyarakatnya dan memberikan solusi-solusi yang efektif dan efisien.

Tingkat kesadaran masyarakat pun memang berpengaruh terhadap pencapaian target PBB. Masyarakat dengan tingkat kesadaran yang baik, akan menyadari bahwa pentingnya pajak khususnya PBB dalam membangun pembangunan di sekitar lingkungan yang mereka tinggal. PBB yang masyarakat bayarkan akan berdampak secara tidak langsung, hal ini disebabkan PBB ini bersifat tahunan dan dibayarkan satu tahun sekali dan kemungkinan akan dirasakan manfaatnya di tahun-tahun mendatang. Selain itu tingkat kesadaran masyarakat pun tidak lepas dari pelaksanaan sosialisasi PBB baik dari kelurahan

setempat maupun dari Pemerintah Kota Bogor/Dispenda Kota Bogor. Dengan pelaksanaan sosialisasi PBB yang rutin dapat mengubah paradigma masyarakat tentang pajak khususnya PBB. Pajak pada dasarnya memang bersifat wajib dan cenderung memaksa. Tetapi hal ini untuk kepentingan masyarakat itu sendiri, terlebih dengan prinsip otonomi daerah yang dipakai oleh kota/kabupaten saat ini.

## **KESIMPULAN DAN SARAN**

### **Kesimpulan**

Sebaran penerimaan PBB P2 Kota Bogor untuk tahun 2014 dan 2015 cukup seimbang dan proporsional dimana target tidak terlalu besar, sesuai dengan potensi yang ada. Hal ini didasari sebagian besar lurah berpendapat realisasi penerimaan PBB dapat mencapai target atau tidak mencapai target dipengaruhi salah satunya oleh penetapan target yang proporsional. Sebagian besar lurah berpendapat untuk penentuan target penerimaan PBB di Kota Bogor per kelurahan sudah cukup baik, seimbang dan proporsional. Meskipun begitu, ada beberapa lurah yang berpendapat sebaliknya. Target yang ditetapkan per kelurahan dirasa tidak seimbang atau tidak proporsional.

Terdapat lima faktor yang berpengaruh positif terhadap kinerja kelurahan dalam hal penerimaan PBB yakni usia lurah, jenis kelamin lurah, pendidikan terakhir lurah, kesadaran masyarakat dan sosialisasi PBB.

Perumusan strategi untuk meningkatkan kinerja kelurahan dalam hal peningkatan penerimaan PBB P2 harus memperhatikan kesesuaian antara PBB dan luas tanah dan bangunan, penyuluhan pemerintah tentang PBB ke masyarakat secara langsung, kejelasan peraturan pemerintah mengenai PBB, masyarakat menyimpan bukti pembayaran PBB, keseimbangan antara realisasi dan target secara proporsional, dan target ditetapkan sesuai wilayah/area.

### **Saran**

Penelitian ini membahas strategi untuk meningkatkan kinerja kelurahan dalam hal peningkatan penerimaan PBB P2 dengan responden lurah di kota Bogor, sehingga diharapkan untuk penelitian selanjutnya dapat menggunakan analisis regresi logistik dengan responden dan persepsi wajib pajak.

## DAFTAR PUSTAKA

- Firdaus M, Harmini, Afendi FM. 2011. *Aplikasi Metode Kuantitatif untuk Manajemen dan Bisnis*. Bogor: IPB Press.
- Jum RN. 2005. Implementasi prinsip-prinsip pemungutan pajak dalam Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Bangka barat (Studi implementasi kebijakan) [tesis]. Jakarta: Universitas Terbuka.
- Rahmawati F. 2008. *Desentralisasi Fiskal: Konsep, Hambatan, dan Prospek dalam Desentralisasi Ekonomi di Indonesia, Kajian Teoritis dan Realitas Empiris*. Malang: Bayumedia Publishing.
- Sanapiah. 2007. *Format-Format Penelitian Sosial*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Vergina, Juwita R. 2000. Pengaruh ekstensifikasi dan intensifikasi terhadap penerimaan pajak penghasilan orang pribadi di Kantor Pelayanan Pajak Pratama Palembang Ilir Barat. *E Journal*. 1(10): 1-7.