

STRATEGI PENINGKATAN PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB) : STUDI KASUS DI KABUPATEN KLATEN.

Pratiwi DK

ABSTRACT

In order to get regional development fund in local government, it was done many ways to increase local income both from local revenue or out local revenue, one of income source that potentially increased is Land and Building Tax (hereafter called PBB). So that, there should be certain strategies that could increase the income of PBB in local government.

This paper deals strategic management approach to indentify strategic factors, strategic issues and strategies that could be developed to increase the income of PBB. This paper is result of case study research in local government of Klaten. The result of strategic environment analysis (SWOT) for Revenue Office in local government of Klaten, it was identified 28 factor that influence the income of PBB, including 7 Strength, 6 Weaknesses, 9 Opportunities, and 6 Threats. From the analysis of both internal and external factors and after the litmus test and the evaluation of PEST aspect, it could be identified 4 most strategic issues in increasing the income of PBB in local government of Klaten, there are the increasing valuation of object of PBB (hereafter called NJOP), increasing the PBB intensification, PBB computerized and Data rejuvenation.

The recommended strategies for increasing the income of PBB in local government of Klaten are : for responding the NJOP increasing issue, it recommended the strategy of evaluating, review, adjust the old NJOP and determine a new NJOP of NJOP of PBB, the strategy for responding data rejuvenation issue is optimized the registry, data collection and valuation of subject and object of PBB; for responding the issue of increasing PBB intensification, the recommended strategy is optimizing PBB intensification, increase people and government awareness and closes the service and the recommended strategy for respoding PBB computerized issue is increasing and perfection a systim of PBB computerized.

Keyword : Land and Building Tax, Strategic Management .

PENDAHULUAN

Salah satu permasalahan utama yang dihadapi oleh Pemerintah Daerah dalam melaksanakan pembangunan di daerahnya adalah masalah pembiayaan pembangunan, karena dewasa ini terlihat kontribusi PAD terhadap APBD masih kecil, menurut Devas dkk (1989) bahwa penerimaan daerah

(termasuk pajak yang diserahkan) hanya menutup seperlima dari pengeluaran Pemda. (Nurjaman, 2001) mengemukakan bahwa tidak ada masalah yang lebih besar dalam pemerintahan lokal selain kelangkaan sumberdaya keuangan. Keuangan inilah yang sering menjadi penghalang dalam mengimplementasikan berbagai program pembangunan penting.

Dengan demikian peningkatan administrasi pemerintahan dan pembangunan di tingkat lokal tidak akan ada artinya tanpa adanya peningkatan keuangan daerah.

Dalam kenyataannya, keuangan daerah sebagian besar Kabupaten/Kota belum memberikan dukungan dana yang berarti, sehingga bagian atau bantuan dari Pemerintah Pusat masih berperan cukup besar dalam pembiayaan Daerah. Beberapa studi keuangan daerah menunjukkan sekitar 60 sampai 65 persen total penerimaan pemerintah daerah datang dari pemerintah pusat, utamanya dari penjatahan. (Nurjaman, 2001). Kenyataan tersebut dapat dilihat dari data kontribusi PAD terhadap APBD Kabupaten/Kota di Propinsi Jawa Tengah yang menunjukkan rata-rata kontribusi dari PAD terhadap APBD Kabupaten/Kota di Jawa Tengah sebesar 16,56 % untuk Tahun Anggaran 1997/1998 dan 13,39 % untuk Tahun Anggaran 1998/1999. Data tersebut membuktikan bahwa kemampuan keuangan daerah Kabupaten/Kota masih rendah dan ketergantungan terhadap Pemerintah Pusat masih cukup besar.

Peningkatan PAD di Kabupaten/Kota merupakan usaha untuk mengurangi ketergantungan dana terhadap Pemerintah Pusat. Upaya meningkatkan PAD akan dipengaruhi oleh kondisi masing-masing Daerah yang menyangkut tersedianya sumber-sumber PAD serta kemampuan untuk menggali sumber-sumber tersebut. Kemampuan daerah dalam membiayai urusan rumah

tangganya sendiri tidak sama. Ada daerah yang potensi alamnya kurang sehingga perekonomiannya tidak bisa berkembang, maka sulit sekali mengharapkan pendapatan besar dari pajak atau retribusi daerah. (Sumodiningrat, 1996).

Sumber pendapatan daerah selain PAD, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 25 tahun 1999, antara lain berasal dari bagi hasil pajak Pemerintah Pusat. Salah satu bagi hasil pajak yang potensial adalah Pajak Bumi dan Bangunan. (Munawir, 1999) mengatakan bahwa Pajak Bumi dan Bangunan merupakan pajak tidak langsung yang dipungut oleh Pemerintah Pusat, namun hasil penerimaannya diarahkan kepada tujuan kepentingan masyarakat di daerah yang bersangkutan dengan letak obyek pajak tersebut, sehingga sebagian besar penerimaan tersebut diserahkan kepada Pemerintah Daerah.

Namun ternyata penerimaan PBB di Kabupaten Klaten belum optimal, hal tersebut dapat dilihat masih adanya tunggakan PBB dalam 5 tahun terakhir sebesar Rp. 1.547.538.971,-. Dengan besarnya tunggakan tersebut, maka Kabupaten Klaten menduduki ranking ke 30 dari 35 Kabupaten/Kota di Jawa Tengah dalam hal realisasi penerimaan PBB.

Untuk mengoptimalkan penerimaan PBB di Kabupaten Klaten guna mendukung PAD dalam menyediakan sumber pembiayaan pembangunan, maka diperlukan usaha-usaha untuk mendukung

keberhasilan pemungutan PBB. Pemungutan PBB di Kabupaten Klaten dikelola oleh Dinas Pendapatan Daerah, dalam pelaksanaannya melibatkan lintas tingkat dan fungsi yang ada di Kabupaten Klaten, sehingga keberhasilan pemungutan PBB di Kabupaten Klaten bukan hanya dipengaruhi oleh faktor lingkungan internal Dipenda, akan tetapi dipengaruhi pula oleh faktor-faktor lain diluar Dipenda. Beberapa cara telah ditempuh oleh Dipenda Kabupaten Klaten, namun ternyata belum juga mencapai hasil yang memuaskan, terbukti dengan masih besarnya tunggakan PBB di Kabupaten Klaten sebagaimana telah disebut diatas.

Tulisan ini bertujuan untuk mengidentifikasi isu-isu strategis dan merumuskan strategi-strategi yang dikembangkan dalam peningkatan penerimaan PBB.

PAJAK BUMI DAN BANGUNAN

Pemilik tanah dan bangunan memperoleh manfaat dari adanya penyediaan sarana dan prasarana umum dari Pemerintah, yang antara lain berupa jalan, jembatan, pasar, terminal dan pembangunan pusat-pusat kegiatan perekonomian lainnya, yang berdampak mempermudah akses ke pusat pemerintahan dan perekonomian. Keuntungan atau manfaat yang demikian dapat berpengaruh terhadap tanah dan bangunan yang dimiliki, berupa kenaikan nilai atau harga jual tanah atau bangunan yang dimilikinya.

Dengan adanya keuntungan tersebut, maka pemilik tanah dan bangunan diminta memberikan sebagian keuntungannya kepada negara sebagai wujud peransertanya dalam pembiayaan pemerintahan dan pembangunan. Untuk memberikan kepastian hukum bagi pungutan terhadap tanah dan bangunan, maka ditetapkan dengan Undang-Undang.

Obyek Pajak Bumi dan Bangunan adalah bumi dan bangunan. Pengertian bumi adalah permukaan bumi (termasuk perairan) dan tubuh bumi yang ada di bawahnya, sedangkan bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan, yang diperuntukan sebagai tempat tinggal atau tempat berusaha atau tempat yang dapat diusahakan.

Subyek PBB adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai hak atas bumi dan bangunan, dan atau memperoleh manfaat atas bumi dan atau bangunan (meskipun tanpa mempunyai hak yang sah atas tanah dan atau bangunan itu).

Penentuan pajak didasarkan pada data obyek dan subyek pajaknya melalui pendataan obyek dan subyek PBB yang dilaksanakan oleh aparat Dirjen Pajak yang ada di daerah. Dasar pengenaan PBB adalah nilai jual obyek pajak (NJOP) yaitu harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. Sedang tarif PBB yaitu sebesar 0,5% dari nilai kena pajak, dengan demikian besar kecilnya pajak yang terhutang tergantung oleh besar kecilnya obyek PBB, semakin

besar nilainya semakin besar pajak yang terutang dan sebaliknya.

Dengan digunakannya nilai jual tanah dan bangunan sebagai dasar pengenaan pajak, maka efektivitas dan efisiensi PBB dipengaruhi oleh pendaftaran atau pendataan tanah, penaksiran nilai tanah dan bangunan serta pelaksanaan pemungutannya. Dengan demikian peningkatan penerimaan PBB dapat dilakukan antara lain melalui: (1) Kecermatan dalam mendata dan mendaftarkan semua bumi dan bangunan yang ada, termasuk perubahan dan penambahan obyek dan subyek pajak; (2) Ketepatan dalam penaksiran nilai jual tanah dan bangunan; (3) Peningkatan kesadaran wajib pajak dan aparat pajak untuk mendukung keberhasilan pemungutan PBB.

MANAJEMEN STRATEGI DALAM PENINGKATAN PENERIMAAN PBB

Dalam pelaksanaan otonomi daerah, terjadi adanya kompetisi diantara daerah-daerah dalam meningkatkan pendapatan daerah. Hal tersebut dikarenakan kemampuan keuangan daerah merupakan salah satu tolok ukur kemampuan Daerah dalam melaksanakan otonomi daerah. Bagi daerah yang tidak mempunyai sumber-sumber ekonomi yang besar, maka tidak dapat mengharapkan kenaikan PADnya yang berasal dari pajak dan retribusi daerah. Salah satu usaha untuk meningkatkan kemampuan keuangannya adalah

mencari sumber diluar PAD, salah satunya adalah berasal dari bagi hasil PBB. Peningkatan penerimaan PBB bukan saja merupakan kebijakan Daerah tetapi juga merupakan kebijakan Nasional, hal tersebut sebagaimana yang disebutkan dalam Nota Keuangan dan RAPBN 1999/2000 bahwa dana yang dibutuhkan guna pembiayaan pembangunan terutama digali dari sumber dalam negeri yang memiliki basis dan struktur yang kuat. Salah satu sumber dana diantaranya dapat dimanfaatkan untuk membiayai kegiatan pembangunan di daerah adalah PBB, maka PBB mempunyai arti yang sangat penting, dan oleh karena itu optimalisasi pemungutan PBB perlu terus menerus dilakukan sehingga penerimaan PBB sesuai dengan potensinya. Untuk tercapainya hasil penerimaan PBB yang optimal maka peran Pemerintah Kabupaten / Kota dalam pemungutan PBB perlu ditingkatkan.

Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Klaten merupakan unsur Pemerintah Kabupaten yang mempunyai tugas melaksanakan urusan rumah tangga Daerah di bidang pendapatan daerah. Selain sebagai koordinator pendapatan daerah, Dipenda Kabupaten Klaten mempunyai tugas untuk mengelola pemungutan PBB di Kabupaten Klaten. Keberhasilan pemungutan PBB di Kabupaten Klaten merupakan cermin dari usaha-usaha dan strategi yang dilaksanakan oleh Dinas Pendapatan Daerah selama ini. Namun demikian mengingat bahwa

pemungutan PBB tersebut, melibatkan banyak unsur baik unsur aparat pusat yaitu Kantor Pelayanan Pajak PBB yang bertugas mendata dan menetapkan pajak, aparat pemerintah desa sebagai petugas pemungut dan Camat sebagai koordinator di kecamatan, BRI sebagai tempat pembayaran, sehingga dapat dikatakan bahwa dalam pemungutan PBB ini menyangkut lintas fungsi dan tingkat.

Keberhasilan pemungutan PBB selain ditentukan oleh faktor internal Dipenda juga ditentukan oleh faktor eksternal antara lain kerjasamanya secara lintas fungsi dan tingkat dengan instansi yang terkait. Kecenderungan PESTs juga berpengaruh dalam keberhasilan pemungutan PBB, karena kecenderungan itu membawa pengaruh antara lain dalam penentuan besarnya PBB yang selalu berhadapan dengan adanya perubahan yang cepat atas nilai jual tanah dan bangunan, kesadaran wajib pajak dan kemampuan membayar wajib pajak yang akhir-akhir cenderung menurun akibat keadaan ekonomi nasional yang tidak menentu. Dengan manajemen strategi yang merupakan arus keputusan dan tindakan yang mengarah kepada pengembangan strategi yang efektif untuk mencapai tujuan (Utomo, 2000), maka penerimaan hasil PBB diharapkan dapat meningkat.

Strategi Dipenda yang efektif dalam peningkatan penerimaan PBB dapat diwujudkan, apabila Dipenda dapat mengidentifikasi faktor internal Dipenda yang meliputi pegawai Dipenda, dana yang tersedia, fasilitas

yang ada, sistim informasi serta strategi saat ini dan hasil yang telah dicapai dan faktor eksternal yang meliputi kesadaran Wajib Pajak, pelayanan KP PBB, pelayanan BRI dan kecenderungan PESTs yang terjadi. Dengan langkah ini, maka akan dapat diidentifikasi isu-isu strategis dalam peningkatan PBB yang hasilnya sebagai bahan penyusunan strategi peningkatan penerimaan PBB di Kabupaten Klaten.

FAKTOR-FAKTOR STRATEGIS DALAM PEMUNGUTAN PBB

Dipenda Kabupaten Klaten merupakan organisasi publik dalam menjaga eksistensinya sebagai koordinator pengelolaan pendapatan daerah selalu berhadapan dengan perubahan lingkungannya, terutama lingkungan eksternalnya yang sangat berpengaruh terhadap usahanya mencapai misi dan visi organisasinya. Salah satu misi Dipenda adalah pengelolaan pemungutan PBB, keberhasilan misinya tersebut selain dipengaruhi oleh lingkungan internalnya, juga dipengaruhi lingkungan eksternalnya, yaitu para wajib pajak PBB, instansi terkait dan petugas pemungut PBB dalam hal ini adalah perangkat Desa. Kekuatan yang dimiliki harus dikembangkan, kelemahan yang ada harus diminimalkan, ancaman yang ada harus diatasi dan memanfaatkan peluang yang ada atau faktor-faktor strategis yang ada harus dimanage seefektif mungkin untuk melaksanakan misinya dan mencapai

visinya di bidang PBB. Dengan mengacu pada pendapat Bryson, faktor-faktor strategis dalam peningkatan penerimaan PBB di Kabupaten Klaten dapat disusun sebagai berikut:

Threats (ancaman). Berdasarkan faktor-faktor tersebut untuk mengidentifikasi isu-isu strategis dalam peningkatan penerimaan PBB melalui 4 strategi yaitu:

Tabel. 1. Pola umum Penyusunan Faktor-faktor Strategis Dalam Pemungutan PBB

A. LINGKUNGAN INTERNAL			
	RESOURCES	PRESENT STRATEGY	PERFORMANCE
KEKUATAN	1. SDM yang memadai 2. Biaya Pemungutan 3. Biaya Operasional 4. Tim Khusus Intensifikasi PBB	5. Kepemimpinan yang ter-buka 6. Pelaksanaan Lomba Pe-masukan PBB	7. Komitmen Dipenda PBB
KELEMAHAN	1. Dana Pendataan terbatas 2. Sarana operasional terbatas 3. Motivasi Kerja	4. Struktur belum lengkap	5. Komputerisasi PBB be-lum mantap 6. Manajemen PBB belum mantap
B. LINGKUNGAN EKSTERNAL			
	FORCES/TRENDS	KEY RESOURCE CONTROLLERS	COMPETITOR
PELUANG	1. Komitmen Pemda PBB 2. Potensi PBB yang besar 3. Ketetapan PBB belum Op-timal 4. Pendapatan Perkapita 5. Kondisi Sospol stabil	6. Bagi Hasil PBB kepada Desa/Kelurahan 7. Kenaikan harga jual tanah dan bangunan	8. SISMIOP 9. Jumlah PP yang besar
ANCAMAN	1. Kesadaran PP yang kurang 2. Krisis Ekonomi 3. Kesalahan Ketetapan 4. Mutasi SP dan OP yang cepat	5. Kesadaran WP yang kurang	6. Dukungan instansi terkait menurun

Sumber : Bryson diolah.

ISU-ISU STRATEGIS DALAM PENINGKATAN PENERIMAAN PBB

Dipenda Kabupaten Klaten dalam meningkatkan penerimaan PBB dipengaruhi beberapa faktor strategis yang ada di lingkungan internal dan eksternal Dipenda, yang berupa *Strengths* (kekuatan), *Weaknesses* (kelemahan), *Opportunities* (peluang) dan

1. **Strategi SO** yaitu dengan menggunakan kekuatan yang dimiliki Dipenda Kabupaten Klaten dan memanfaatkan peluang yang ada.
2. **Strategi ST** yaitu dengan menggunakan kekuatan yang dimiliki Dipenda Kabupaten Klaten untuk mengatasi ancaman yang dihadapi.

3. Strategi WO yaitu dengan mengurangi atau meminimalkan kelemahan yang ada di Dipenda Kabupaten Klaten dan memanfaatkan peluang yang ada.

4. Strategi WT yaitu dengan cara meminimalkan kelemahan dan menghindari ancaman yang dihadapi.

3. Peremajaan data PBB
4. Penyediaan sarana mobilitas yang memadai
5. Komputerisasi PBB
6. Meningkatkan manajemen PBB

1. Kenaikan NJOP

Menurut Hey (1995) bahwa penetapan nilai jual tanah yang cermat dan pada waktunya adalah sendi utama sistim pajak yang efektif. Nilai jual

Analisis SWOT dalam peningkatan penerimaan PBB di Kabupaten Klaten sebagai berikut :

Tabel 2. Analisis SWOT dalam Peningkatan Penerimaan PBB di Kabupaten Klaten

FAKTOR INTERNAL FAKTOR EKSTERNAL	KEKUATAN	KELEMAHAN
PELUANG 1. Komitmen Pemda ? PBB 2. Bagi hasil PBB 3. Potensi PBB yang besar 4. Kenaikan harga jual tanah dan bangunan 5. SISKIOP 6. Jumlah Pemangkas pemangkas yang besar 7. Ketersediaan PBB yang belum optimal 8. Pendataan Perkapita ? 9. Kondisi Sosial & Politik yang stabil	Strategi S-O 1. Kenaikan NJOP	Strategi W-O 4. Penyediaan sarana mobilitas yang memadai 5. Komputerisasi PBB
ANCAMAN 1. Kesadaran Pemangkas pemangkas membayar 2. Krisis Ekonomi 3. Kesalahan Ketersediaan 4. Mutasi OP dan SP yang cepat 5. Ketersediaan WP yang kurang 6. Dukungan instansi terkait menurun	Strategi S-T 2. Meningkatkan Intensifikasi 3. Peremajaan data PBB	Strategi W-T 6. Meningkatkan Manajemen PBB

Sumber: Dipenda Kab. Klaten, diolah.

Berdasarkan analisis SWOT tersebut diatas, isu-isu dalam peningkatan penerimaan PBB adalah :

1. Kenaikan NJOP
2. Meningkatkan intensifikasi PBB

tanah harus sedekat mungkin dengan harga pasar, ini perlu untuk dasar pajak yang memadai dan untuk menghilangkan ketidakadilan vertikal dan horizontal. Nilai jual tanah yang terlalu menyimpang dari harga pasar memperkecil potensi penerimaan

pajak. Sedang Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 pasal 6 ayat 2 menyebutkan besarnya NJOP ditetapkan setiap 3 tahun oleh Menteri Keuangan, kecuali untuk daerah tertentu setiap tahun sesuai dengan perkembangan daerahnya. Meskipun penetapan NJOP merupakan kewenangan Menteri Keuangan, namun demikian Pemerintah Daerah dapat mengusulkan kenaikan NJOP PBB.

Penetapan NJOP PBB harus sedekat mungkin dengan harga pasaran, yang berarti penerimaan PBB akan meningkat apabila kenaikan harga tanah dan bangunan diikuti dengan penetapan kenaikan NJOP sebagai dasar dalam perhitungan ketetapan PBB. Dengan demikian adanya kenaikan harga tanah dan bangunan, merupakan peluang untuk meningkatkan penerimaan PBB. Dengan adanya peluang dan kekuatan yang ada untuk meningkatkan penerimaan PBB dapat dilakukan dengan menaikkan atau menyesuaikan NJOP yang lama sebagai dasar perhitungan ketetapan PBB, maka isu strategis yang perlu ditangani oleh Dipenda Kabupaten Klaten adalah apa yang dilakukan Dipenda Kabupaten Klaten dengan adanya kenaikan harga jual tanah dan bangunan agar penerimaan PBB dapat meningkat.

2. Meningkatkan Intensifikasi PBB

Dengan adanya kecenderungan penurunan realisasi PBB selama 5 tahun terakhir yang disebabkan antara

lain kesadaran wajib pajak, kesadaran petugas pemungut dan banyaknya kesalahan ketetapan PBB serta lamanya penyelesaian ajuan keberatan/pembetulan, kegiatan tim intensifikasi PBB untuk lebih ditingkatkan baik dari segi kualitas maupun kuantitas. Tim intensifikasi tersebut hendaknya secara aktif melaksanakan kegiatan-kegiatan yang lebih bersifat mengantisipasi permasalahan-permasalahan yang akan timbul kembali setiap tahunnya, misalnya kesalahan ketetapan dan kurangnya kesadaran wajib pajak dan petugas pemungut, maka isunya: Bagaimana Dipenda Kabupaten Klaten meningkatkan intensifikasi PBB untuk mempercepat pemasukan PBB dan tunggakan PBB dalam rangka meningkatkan penerimaan PBB di Kabupaten Klaten?

3. Peremajaan Data PBB

Mengingat keakuratan data PBB merupakan faktor yang penting, maka dengan banyaknya kesalahan ketetapan PBB yang terjadi dan cepatnya mutasi obyek dan subyek PBB di Kabupaten Klaten perlu untuk diantisipasi sehingga akuratisasi data dapat terjamin. Dengan tingkat kesadaran wajib PBB yang belum seperti diharapkan, maka pemeliharaan basis data harus dilakukan secara aktif yaitu dengan melaksanakan peremajaan data melalui pendataan langsung di lapangan, maka isu strategis yang dihadapi Dipenda adalah bagaimana Dipenda Kabupaten Klaten membantu

memelihara basis data PBB untuk meningkatkan penerimaan PBB di Kabupaten Klaten?

4. Penyediaan Sarana Mobilitas yang memadai.

Petugas Dipenda yang ada di Kecamatan atau para mantri pajak sebagai pembantu camat dalam memungut PBB dan sekaligus berperan sebagai ujung tombak Dipenda di Kecamatan mempunyai tugas yang tidak ringan, memerlukan dukungan mobilitas yang memadai, baik yang berupa kendaraan dinas maupun biaya operasional untuk melaksanakan monitoring ke desa/kelurahan dan koordinasi dengan instansi tingkat kabupaten, padahal selama ini sarana mobilitas mereka mengandalkan kendaraan pribadinya, sehingga apabila mantri pajak tidak memiliki kendaraan maka tugas operasional mereka menjadi terganggu atau terhambat.

Penanganan permasalahan PBB dan pelayanan PBB oleh mantri pajak yang cenderung lambat, salah satunya adalah akibat tidak adanya dukungan sarana operasionalnya, padahal keaktifan penanganan permasalahan PBB di Desa/Kelurahan menentukan kelancaran pemungutan PBB. Dengan adanya kondisi yang demikian, maka isu strategis yang dihadapi Dipenda Kabupaten Klaten adalah bagaimana Dipenda Kabupaten Klaten meningkatkan sarana operasionalnya untuk meningkatkan penerimaan PBB?

5. Komputerisasi PBB

Selama ini pelayanan PBB yang kurang memuaskan oleh KP-PBB Klaten dapat dimaklumi mengingat KP-PBB Klaten menangani 3 Kabupaten, sehingga dengan keterbatasan sumber daya yang dimiliki, maka pelayanan yang diberikan sering belum sesuai dengan yang diharapkan. Namun demikian sikap maklum tersebut perlu pula untuk ditindaklanjuti dengan penyempurnaan sistem kerja Dipenda. Dipenda perlu memanfaatkan teknologi canggih untuk pengolahan dan analisa data PBB. Dipenda Kabupaten Klaten perlu mempunyai data-data obyek dan subyek PBB, sehingga dengan demikian akan dapat membantu melaksanakan pemeliharaan basis data PBB berdasarkan laporan ajuan dari Desa/Kelurahan yang kemudian data tersebut dikoordinasikan dengan KP-PBB yang mempunyai kewenangan penetapan PBB, sehingga penetapan PBB untuk tahun yang akan datang tidak terjadi kesalahan yang sama, atau kesalahan ketetapan PBB dapat ditekan seminimal mungkin.

Selain untuk membantu pemeliharaan data PBB, komputerisasi PBB sangat diperlukan untuk dapat secara cepat mengetahui potensi PBB dan realisasi pemungutan PBB, hal tersebut diperlukan untuk bahan perencanaan target penerimaan PBB, karena selama ini data tersebut yang memiliki dan tahu secara persis adalah KP-PBB dan BRI. Dengan sistem komputerisasi PBB maka diharapkan Dipenda Kabupaten Klaten dapat

secara cepat mengetahui tentang perubahan potensi PBB, realisasi pemungutan PBB dan tunggakan PBB. Dengan adanya kenyataan tersebut, maka isu yang harus ditangani Dipenda Kabupaten Klaten adalah bagaimana Dipenda Kabupaten Klaten memanfaatkan sistim komputerisasi untuk mengolah dan menganalisa data untuk mendukung peningkatan penerimaan PBB?

6. Meningkatkan Manajemen PBB

Jika pada tahun-tahun yang lalu penanganan PBB dapat dilakukan secara mudah, maka untuk waktu sekarang dan yang akan datang akan bertambah sulit, dengan perubahan lingkungan yang cepat dan kompleks, maka penanganan PBB perlu lebih serius dan intensif. Dipenda Kabupaten Klaten sudah waktunya

atau manajemen PBB yang mantap, dengan melaksanakan setiap proses tersebut secara baik. Permasalahan PBB yang semakin kompleks tidak dapat ditangani secara rutin seperti yang telah dilaksanakan selama ini, tetapi perlu adanya peningkatan manajemen PBB, oleh sebab itu isu strategis yang dihadapi Dipenda Kabupaten Klaten adalah : Bagaimana Dipenda Kabupaten Klaten meningkatkan manajemen PBB untuk menunjang keberhasilan peningkatan penerimaan PBB?

Dengan menggunakan Litmus tes dan evaluasi aspek PEST (Politik, Ekonomi, Sosial dan Tehnologi) akan dapat diketahui isu-isu mana yang termasuk isu strategis atau isu yang kurang strategis, adapun hasil tes dan evaluasi tersebut adalah sebagai berikut:

Tabel 3 : Hasil evaluasi isu-isu terhadap aspek PEST

Isu-isu	Politik	Ekonomi	Sosial	Tehnologi	Hasil tes Litmus
Kenaikan NJOP	X	X	X	X	Strategis
Meningkatkan Intensifikasi PBB	X	X	X	X	Strategis
Peremajaan data PBB	-	X	X	X	Strategis
Penyediaan sarana mobilitas yang memadai	-	X	X	X	Operasional
Komputerisasi PBB	-	X	X	X	Strategis
Meningkatkan manajemen PBB	-	X	X	-	Operasional

Sumber : Hasil Analisa

untuk melaksanakan manajemen perpajakan, yaitu suatu proses perencanaan, pengorganisasian, pelaksanaan dan pengawasan yang diarahkan untuk mewujudkan pemungutan pajak yang efektif dan efisien , atau dengan kata lain bahwa perlu segera diterapkan manajemen perpajakan dalam pemungutan PBB

Dari tabel tersebut dapat diketahui bahwa ada 4 isu yang termasuk isu strategis yang menjadi tantangan Dipenda dalam meningkatkan penerimaan PBB di Kabupaten Klaten yaitu:

1. Kenaikan NJOP
2. Meningkatkan intensifikasi PBB

3. Komputerisasi PBB
4. Peremajaan data PBB

Sedangkan isu-isu lain merupakan isu yang sifatnya operasional karena dapat dilaksanakan dalam waktu dekat, yaitu :

1. Penyediaan sarana mobilitas yang memadai
2. Meningkatkan manajemen PBB

STRATEGI PENINGKATAN PENERIMAAN PBB

Tantangan-tantangan tersebut harus dihadapi dengan strategi-strategi tertentu agar peningkatan penerimaan PBB di Kabupaten Klaten dapat diwujudkan oleh Dipenda Kabupaten Klaten. Strategi yang akan dirumuskan adalah strategi untuk menghadapi isu-isu strategis yang merupakan tantangan, karena isu tersebut apabila tidak direspon akan sangat mempengaruhi usaha-usaha dalam meningkatkan penerimaan PBB di Kabupaten Klaten di masa yang akan datang.

Perumusan strategi untuk menghadapi isu-isu strategis tersebut dapat digambarkan sebagai berikut :

1. Strategi Menghadapi Isu Kenaikan NJOP.

Menurut Devas (1989) bahwa sistim pajak tanah yang efisien dan adil menyangkut tiga unsur: tanah yang bersangkutan harus ditentukan dan didaftar dengan cermat; nilai tanah

yang bersangkutan harus ditaksir setepat mungkin ; dan besar pajak yang harus dibayar masing-masing wajib pajak harus ditentukan dan dipungut. Sedang Hey (1995) berpendapat bahwa penetapan nilai jual tanah yang cermat dan pada waktunya adalah sendi utama sistim pajak yang efektif. Nilai jual tanah harus sedekat mungkin dengan harga pasar, ini perlu untuk dasar pajak yang memadai dan untuk menghilangkan ketidakadilan vertikal dan horizontal. Nilai jual tanah yang terlalu menyimpang dari harga pasar memperkecil potensi penerimaan pajak. Berdasarkan pendapat tersebut dapat dikatakan bahwa NJOP PBB seharusnya mendekati harga pasar.

NJOP di Kabupaten Klaten beberapa tahun terakhir mengalami perkembangan yang cukup pesat, NJOP bumi di Kabupaten Klaten yang saat ini digunakan antara klas 45 s/d 20 dengan harga tanah per m² antara Rp. 660,- s/d Rp. 537.000,- . Di pasaran harga tanah sudah cenderung naik, sesuai hasil penelitian Zona Nilai Tanah , klas tanah sesuai harga tanah di pasaran di Kabupaten Klaten ,antara klas 43 s/d 13 dengan harga tanah per m² antara Rp. 1.200,- s/d Rp. 1.274.000,- NJOP bumi di Kabupaten Klaten yang saat ini digunakan antara klas 45 s/d 20 dengan harga tanah per m² antara Rp. 660,- s/d Rp. 537.000,-. Di pasaran harga tanah sudah cenderung naik, sesuai hasil penelitian Zona Nilai Tanah, klas tanah sesuai harga tanah di pasaran di Kabupaten Klaten, antara klas 43 s/d 13 dengan harga tanah per m² antara Rp. 1.200,- s/d Rp. 1.274.000,- .

Mengingat di Kabupaten Klaten ada beberapa wilayah yang NJOP PBB belum naik sejak tahun 1993/94, maka perlu adanya penyesuaian lagi NJOP di Kabupaten Klaten, mengingat penyesuaian NJOP PBB belum dapat dilaksanakan sepenuhnya pada tahun 2001 untuk beberapa wilayah-wilayah kecamatan. Namun demikian untuk penyesuaian NJOP ini Pemerintah Kabupaten Klaten harus pula memperhatikan sebagian masyarakatnya yang termasuk berkemampuan rendah karena mereka termasuk masyarakat miskin, oleh sebab itu maka dalam penyesuaian NJOP perlu dilaksanakan secara selektif, sehingga masyarakat yang sudah miskin tidak bertambah beban yang ditanggungnya.

Strategi yang dapat direkomendasikan dalam menjawab isu kenaikan NJOP adalah mengevaluasi, meninjau kembali, menyesuaikan NJOP PBB lama dan menetapkan NJOP PBB yang baru, melalui:

- (a) Pembentukan Tim Penyusun NJOP PBB;
- (b) Evaluasi dan pengumpulan data NJOP PBB;
- (c) Penyusunan NJOP dan Reklasifikasi.

Adapun rencana kegiatan sebagai pelaksanaan strategi tersebut adalah sebagai berikut:

a. Pembentukan Tim Penyusun NJOP PBB.

NJOP merupakan dasar penghitungan PBB, sehingga dalam

penentuannya harus dilakukan secara cermat dan hati-hati. Penentuan NJOP dapat menimbulkan kerawanan sosial apabila NJOP yang ditentukan dirasakan memberatkan masyarakat, maka penentuan NJOP harus dilakukan dengan perencanaan dan evaluasi yang mendalam sehingga kepentingan Pemerintah dan masyarakat dapat diwujudkan secara seimbang.

Dalam pelaksanaan penyesuaian NJOP PBB di Kabupaten Klaten perlu dibentuk tim yang merupakan tim terpadu yang melibatkan unsur unsur di tingkat Kabupaten dan unsur wilayah, yaitu KP-PBB, Dipenda, BPN, Bagian Pemerintahan, Kecamatan dan Desa/Kelurahan. Tim Penyusun NJOP PBB mempunyai tugas: Melakukan evaluasi terhadap NJOP PBB lama untuk masing-masing Desa/Kelurahan; Melaksanakan pengumpulan data lapangan sebagai bahan penyusunan NJOP yang baru; Melaksanakan sosialisasi hasil pengumpulan data dan rencana penetapan NJOP baru kepada jajaran eksekutif, DPRD dan masyarakat guna memperoleh masukan dari berbagai pihak; Menyusun NJOP PBB baru untuk masing-masing Desa/Kelurahan di Kabupaten Klaten, sebagai bahan penetapan NJOP PBB.

b. Evaluasi dan pengumpulan data.

Untuk mengantisipasi timbulnya kerawanan, maka perlu dilakukan evaluasi terhadap NJOP yang berlaku, wilayah-wilayah mana yang sudah 3

Tabel 4 : Strategi dalam Peningkatan Penerimaan PBB di Kabupaten Klaten

<p>FAKTOR INTERNAL</p> <p>FAKTOR EKSTERNAL</p>	<p>STRENGTHS (S)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Komitmen Dipenda ? PBB 2. Tim Khusus Inten-sifikasi PBB 3. SDM yang memadai 4. Tersedianya biaya pe-mungutan 5. Tersedianya biaya operasional 6. Lomba pemasukan PBB 7. Kepemimpinan yang terbuka 	<p>WEAKNESSES (S)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Dana pendanaan yang terbatas 2. Terbatasnya biaya operasional 3. Struktur belum lengkap 4. Komputerisasi belum berjalan 5. Motivasi pegawai menurun 6. Manajemen PBB belum mantap
<p>OPPORTUNITIES (O)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Komitmen Pemda ? PBB 2. Bagi hasil PBB 3. Potensi PBB yang besar 4. Kenaikan NJOP 5. SISMIOP. 6. Ketetapan PBB belum optimal 7. Jumlah petugas pemungut yang besar 8. Pendapatan Perkapita ? 9. Kondisi sosial & politik stabil 	<p>Strategi S-O</p> <p>Isu : Kenaikan NJOP</p> <p>Strategi : Mengevaluasi, meninjau kembali, menyesuaikan kembali, menyesuaikan kembali, menyesuaikan kembali NJOP PBB lama dan menetapkan NJOP PBB yang baru</p>	<p>Strategi W-O</p> <p>Isu : Komputerisasi PBB</p> <p>Strategi : Pemantapan, peningkatan dan penyempurnaan sistem komputerisasi PBB</p>
<p>TREATHS (T)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kesadaran Petugas pemungut menurun 2. Krisis Ekonomi 3. Kesalahan Ketetapan 4. Mutasi OP dan SP yang cepat 5. Kesadaran WP yang kurang 6. Dukungan Instansi terkait menurun 	<p>Strategi S-T</p> <p>Isu : Peremajaan Data</p> <p>Strategi : Mengoptimalkan pendaftraran, pendataan dan penilaian SP dan OP PBB.</p> <p>Isu : Meningkatkan Intensifikasi PBB</p> <p>Strategi : Mengoptimalkan intensifikasi PBB, meningkatkan kesadaran aparat dan masyarakat serta mendekatkan pelayanan.</p>	<p>Strategi W-T</p> <p>-----</p>

Sumber: Dipenda Kab. Klaten, diolah.

tahun belum diadakan peninjauan NJOP PBBnya dan wilayah mana yang sudah disesuaikan untuk menentukan prioritas daerah pengumpulan data.

Pengumpulan data untuk penyusunan NJOP dilakukan dengan cara mengumpulkan data dan informasi dari berbagai pihak, baik dari unsur Pemerintah maupun masyarakat. Pengumpulan harga melalui pengumpulan data transaksi yang berasal dari PPAT/Notaris PPAT, data penawaran dari penjual, data penjualan/penawaran dari pengembang perumahan, data dari perangkat Desa/Kelurahan, harga dasar tanah Pemerintah Kabupaten Klaten dan opini dari masyarakat.

c. Penyusunan NJOP dan Reklasifikasi

Langkah selanjutnya setelah evaluasi dan pengumpulan data NJOP PBB adalah menyusun NJOP PBB untuk masing-masing Desa/Kelurahan di Kabupaten Klaten. Dengan daftar NJOP baru dapat diketahui Desa/Kelurahan yang NJOP PBB mengalami kenaikan yang pesat dan yang belum disesuaikan NJOPnya, berdasarkan data tersebut kemudian dilakukan reklasifikasi yaitu penyesuaian klas tanah dan bangunan yang lama dengan hasil penelitian yang telah dilakukan. Sebelum pelaksanaan reklasifikasi, dilakukan sosialisasi/ penyuluhan kepada masyarakat untuk memperoleh masukan dari masyarakat

dan agar masyarakat tahu maksud dan tujuan kebijakan reklasifikasi.

Reklasifikasi tersebut dilaksanakan secara selektif, dengan cara meningkatkan satu klas di atas NJOP yang lama untuk NJOP klas 37 ke atas yang merupakan klas untuk tanah-tanah di wilayah, ibukota kecamatan, di pusat-pusat perdagangan dan tempat-tempat strategis lain. Sedangkan untuk wilayah perkotaan dimana merupakan pusat perdagangan dan banyaknya tanah dan bangunan yang mempunyai nilai jual yang tinggi, NJOP PBB dinaikkan sesuai dengan kenyataan.

Dalam pelaksanaan penyesuaian NJOP PBB ini harus minta persetujuan DPRD mengingat kebijakan publik ini akan menyangkut masyarakat banyak dan menambah beban masyarakat. Tim Penyusun NJOP PBB perlu memberikan penjelasan mengenai alasan dan pertimbangan dilakukan penyesuaian NJOP PBB dan meminta DPRD untuk memberikan dukungan dan penyebarluasan kebijakan reklasifikasi.

Strategi kenaikan NJOP ini diharapkan dapat meningkatkan penerimaan PBB di Kabupaten Klaten, apabila NJOP klas 37 keatas dinaikkan rata-rata klas bumi 1 tingkat diatas klas yang sekarang berlaku, akan dapat meningkatkan penerimaan PBB sebesar 11,50 % atau \pm Rp. 603.520.000,- sehingga apabila tahun 2001 target PBB di Kabupaten Klaten sebesar \pm Rp 5,2 milyar maka

dilaksanakan tahapan-tahapan penyesuaian NJOP PBB maka target PBB tahun 2003 akan naik menjadi \pm Rp 5,85 milyar.

Strategi ini berkaitan dengan strategi intensifikasi PBB, karena penyesuaian NJOP harus pula didukung adanya peningkatan kesadaran petugas pemungut, peningkatan kesadaran wajib pajak dan penerbitan ketetapan SPPT PBB yang benar. Meskipun NJOP telah disesuaikan dengan harga pasar, tetapi kesadaran masyarakat dan petugas pemungut tetap kurang serta SPPT PBB yang diterbitkan banyak yang salah, maka tujuan dari penyesuaian NJOP untuk meningkatkan penerimaan PBB tidak dapat tercapai.

2. Strategi Untuk Menghadapi Isu Peremajaan Data PBB.

Menurut Kelly (1989) menentukan dan mendaftarkan tanah menyangkut proses yang berbelit-belit. Bahan keterangan harus dikumpulkan secermat-cermatnya dan diperbarui terus secara teratur. Ada tiga hal yang patut diperhatikan **pertama**, tanah di pinggir kota yang sedang cepat berkembang harus ditentukan cirinya dan didaftarkan. **Kedua**, tanah tidak kena pajak harus ditinjau secara berkala untuk menentukan kalau ada perubahan kedudukan, sepanjang menyangkut pajaknya. **Ketiga**, tanah yang telah didaftarkan harus dipantau secara teratur, agar bahan keterangan mengenai tanah selalu cermat dan segar.

Kabupaten Klaten dengan \pm 480.000 Wajib PBB dan cepatnya mutasi tanah yang terjadi, maka banyak terjadi kesalahan ketetapan PBB yang dikarenakan kurang akuratnya data obyek dan subyek PBB di Kabupaten Klaten. Rendahnya realisasi PBB di Kabupaten Klaten dalam 5 tahun terakhir dikarenakan banyaknya kesalahan SPPT PBB. Padahal proses pembetulan memakan waktu lama, yang berakibat terhambatnya kelancaran pemasukan PBB di Kabupaten Klaten, para Wajib PBB tidak mau membayar PBB apabila SPPT PBB tidak benar. Peremajaan data ini selain untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat dalam penetapan pajak dan penerbitan SPPT PBB, juga untuk mencapai keadilan di bidang pajak, dimana wajib pajak yang tergolong mampu yang mempunyai tanah-tanah kapling di wilayah perkembangan perkotaan yang selama ini belum terkena pajak. Dengan peremajaan data akan didata sehingga SPPT dapat diterbitkan untuk memungut PBB.

Strategi yang dapat direkomendasikan dalam menjawab isu peremajaan data PBB adalah mengoptimalkan pendaftaran, pendataan dan penilaian obyek dan subyek PBB melalui:

- (a) Peningkatan dana pendataan PBB;
- (b) Pembentukan tim pemelihara basis data PBB;
- (c) Perencanaan Kegiatan Operasional.

a. Peningkatan Dana Pendataan PBB

Dana pendataan yang disediakan oleh Pemerintah Pusat setiap tahunnya hanya cukup untuk melakukan pemeliharaan data PBB untuk satu kecamatan saja, apabila di Kabupaten Klaten terdapat 26 kecamatan, yang berarti pemeliharaan data PBB untuk seluruh kecamatan akan dapat diselesaikan selama 26 tahun. Kondisi yang demikian berakibat data yang dipakai akan selalu ketinggalan jaman dan tidak sesuai dengan kenyataan di lapangan, akibatnya terjadi banyak kesalahan dalam penetapan PBB dan NJOP untuk dasar perhitungan pajak sudah tidak sesuai dengan harga pasaran, hal tersebut berdampak pada realisasi penerimaan PBB yang jauh dari potensi yang sebenarnya.

Penyediaan dana pendataan selama ini belum disediakan secara rutin, di tahun-tahun mendatang sebaiknya setiap tahun dianggarkan dalam APBD Kabupaten Klaten. Besarnya dana pemeliharaan tersebut sebesar 5 % dari target penerimaan PBB tahun yang bersangkutan, misalnya target penerimaan PBB untuk tahun 2001 sebesar Rp. 5 milyar, maka anggaran yang disediakan untuk pemeliharaan basis data PBB sebesar Rp. 250.000.000,-, anggaran tersebut dapat digunakan untuk memelihara data PBB bagi 8-9 kecamatan, sehingga setiap 3 tahun dapat dilaksanakan peremajaan data dan peninjauan NJOP PBB sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang tentang PBB.

B. Pembentukan Tim Pemelihara Data PBB

Dalam rangka peningkatan pemeliharaan data PBB, perlu dibentuk Tim Pemeliharaan Data PBB yang melibatkan beberapa unsur yaitu dari KP-PBB Klaten, Dipenda, Kecamatan, Desa/Kelurahan dan Petugas Pemungut PBB.

Tugas Tim Pemeliharaan data PBB adalah sebagai berikut: Melaksanakan pendaftaran, pendataan dan penilaian subyek dan obyek PBB yang baru; Melaksanakan peremajaan data bagi subyek dan obyek PBB yang lama; Mengolah hasil pendaftaran, pendataan, penilaian dan peremajaan data subyek dan obyek PBB; Menyimpan dan memperbarui data subyek dan obyek PBB; Menyusun data potensi PBB.

c. Perencanaan Kegiatan operasional

Dalam melaksanakan peningkatan pemeliharaan data PBB agar dapat dilaksanakan secara efektif dan efisien, maka perlu dilakukan perencanaan kegiatan operasionalnya, mengingat pemeliharaan data PBB cakupannya luas dan melibatkan beberapa unsur sehingga perlu dilakukan koordinasi, inventarisasi permasalahan dan memanfaatkan peluang yang ada dan dilaksanakan secara terus menerus.

Koordinasi internal dilaksanakan antar Sub Dinas, Bagian dan Seksi yang ada di Dipenda, sedangkan koordinasi

eksternal dilaksanakan dengan KP-PBB Klaten, Kecamatan, Desa/Kelurahan, Badan Pertanahan Nasional dan Notaris /PPAT. Hal tersebut dilakukan untuk kelancaran pelaksanaan pemeliharaan data PBB di Kabupaten Klaten

Perencanaan Kegiatan Operasional ini mempunyai tujuan: Melaksanakan pendaftaran, pendataan dan penilaian subyek dan obyek PBB yang baru; Melaksanakan peremajaan data subyek dan obyek PBB yang lama; Melaksanakan pengolahan data PBB sebagai bahan penetapan PBB tahun yang akan datang; Meningkatkan potensi penerimaan PBB; Meningkatkan pelayanan PBB.

Sedangkan prioritas sasarannya Wilayah Desa/Kelurahan yang terdapat banyak kesalahan ketetapan PBB; Wilayah Desa/Kelurahan yang sudah lebih tiga tahun belum pernah dilakukan pendataan dan peremajaan data PBB; Wilayah Desa/Kelurahan yang merupakan daerah pengembangan perkotaan dan industri.

Lokasi pendataan baru dan peremajaan data PBB meliputi seluruh desa/kelurahan di wilayah kabupaten Klaten dengan sasaran prioritas Desa-desa/kelurahan yang berbatasan dengan kota Klaten dan desa/kelurahan yang merupakan ibukota kecamatan, dengan jadwal kegiatan pemeliharaan data dilaksanakan setiap tahun, antara bulan Juni s/d Desember.

Guna meningkatkan pemeliharaan data PBB, maka dalam

pelaksanaannya melibatkan petugas pemungut, merekalah yang lebih dekat dan mengetahui kondisi senyatanya subyek dan obyek PBB, sehingga data yang diperoleh akan akurat. Para petugas pemungut ini diberikan kompensasi berdasarkan jumlah subyek dan obyek PBB yang dapat didata dan dilaporkan, diharapkan dengan kompensasi tersebut dapat merangsang para petugas pemungut untuk mendata subyek dan obyek PBB sebanyak-banyaknya. Evaluasi kegiatan dilaksanakan setiap akhir bulan, agar permasalahan yang ditemui dapat segera di atasi.

Strategi peremajaan data PBB diprediksikan akan dapat meningkatkan kinerja Dipenda Kabupaten Klaten terutama dalam pelayanan PBB maupun peningkatan penerimaan PBB. Dengan strategi ini diharapkan dapat menekan kesalahan ketetapan PBB dibawah 5 % dan ada kenaikan pemasukan PBB sebesar 25 % dari target PBB tahun 2001 atau ± Rp. 1,25 milyar. Strategi peremajaan data PBB ini berkaitan dengan strategi komputerisasi PBB, dikarenakan untuk pengolahan dan penyimpanan hasil pendaftaran, pendataan, penilaian dan peremajaan data memerlukan komputerisasi agar pekerjaan dapat dilaksanakan dengan mudah, cepat dan hasilnya akurat. Strategi ini selain berkaitan dengan strategi komputerisasi PBB juga berkaitan dengan strategi meningkatkan intensifikasi PBB khususnya pengembangan unit pelayanan satu tempat, guna mempercepat pengolahan data dan

pemrosesan ketetapan PBB serta penerbitan dan penyampaian SPPT PBB sehingga kelancaran pemungutan dan peningkatan penerimaan PBB dapat diwujudkan.

3. Strategi Untuk Mengatasi Isu Meningkatkan Intensifikasi PBB.

Mardiasmo (1999) mengatakan tidak ada salahnya apabila pemerintah sudah harus mulai menggenjot penerimaan di sektor pajak. Caranya, selain dengan memperluas obyek pajak yang mungkin dapat dijaring, juga meningkatkan kesadaran dan kemauan masyarakat mengenai hak dan kewajiban perpajakannya, meningkatkan kepatuhan (tax compliance) wajib pajak termasuk diantaranya pemungut pajak dan aparat pemerintah lainnya yang ditunjuk, serta memperbaiki dan memelihara citra perpajakan itu sendiri.

Usaha peningkatan penerimaan PBB yang saat ini mudah dilakukan adalah dengan melakukan intensifikasi yaitu dengan cara meningkatkan pengelolaan PBB melalui peningkatan pendaftaran dan pendataan obyek dan subyek PBB, penetapan jumlah pajak, penagihan, penyuluhan dan pemantauan serta pengawasan pemungutan pajak.

Menyadari pentingnya peranan PBB dalam penerimaan daerah dan hasil pemungutan yang belum menggembirakan dalam 5 tahun terakhir, pemerintah kabupaten Klaten

terus berupaya untuk meningkatkan penerimaannya, antara lain dengan dikeluarkannya instruksi Bupati tanggal 25 Mei 2001 Nomor 973 / 608 / 2001 tentang Peningkatan Pemasukan PBB, diperintahkan kepada Tim Intensifikasi PBB Kabupaten Klaten, para Camat, para Kepala Desa/Lurah dan petugas pemungut untuk meningkatkan penerimaan PBB di kabupaten Klaten, dengan meningkatkan pemahaman materi tentang PBB, mengadakan penyuluhan PBB kepada wajib pajak, meningkatkan gerakan pemungutan/pembayaran PBB, melaksanakan pengawasan melekat. Dengan peningkatan pelayanan PBB kepada wajib pajak yang selama ini sudah direpotkan dengan urusan SPPT PBB yang salah, diharapkan dapat menekan kesalahan ketetapan PBB, mendekatkan pelayanan kepada wajib pajak dan meningkatkan kesadaran wajib pajak, selain yang terpenting adalah meningkatkan kinerja dari aparat pemungut pajak dalam melayani masyarakat wajib PBB sehingga peningkatan penerimaan PBB di kabupaten Klaten dapat diwujudkan.

Strategi untuk mengatasi isu meningkatkan intensifikasi PBB adalah strategi mengoptimalkan intensifikasi PBB, meningkatkan kesadaran aparat dan masyarakat serta mendekatkan pelayanan melalui:

- (a) Peningkatan Intensifikasi PBB Tingkat Kecamatan;
- (b) Peningkatan Kesadaran petugas pemungut;

- (c) Peningkatan kesadaran wajib pajak;
- (d) Pekan Panutan Pembayaran PBB;
- (e) Pengembangan unit pelayanan satu tempat.

a. Peningkatan Intensifikasi PBB Tingkat Kecamatan.

Dalam perkembangannya, tim intensifikasi tingkat kecamatan tidak berjalan seperti yang diharapkan, sehingga penagihan dan pembinaan PBB ke desa/kelurahan seringkali ditangani langsung oleh tim kabupaten, namun dengan keterbatasan yang ada, maka hasilnya belum memuaskan. Dengan kurang berhasilnya pemungutan PBB dalam 5 tahun terakhir dan semakin banyaknya permasalahan PBB yang dihadapi, maka perlu untuk mengaktifkan lagi tim intensifikasi PBB tingkat kecamatan. Dengan aktifnya tim tersebut diharapkan hambatan-hambatan dalam pemungutan PBB, antara lain kurangnya kesadaran petugas pemungut dan wajib pajak, kesalahan ketetapan dsb dapat diselesaikan dengan baik. Perlu pengaturan kembali pembentukan tim intensifikasi PBB tingkat kecamatan, tugas-tugas tim dan penyediaan biaya operasional tim yang memadai, agar dapat mendukung tugas-tugas tim intensifikasi PBB tingkat kabupaten dalam meningkatkan penerimaan PBB di Kabupaten Klaten. Tim intensifikasi PBB tingkat kecamatan terdiri dari Camat, Sekretaris Kecamatan, Kasi

Pemerintahan dan Mantri Pajak. Tugas tim intensifikasi PBB tingkat kecamatan adalah: Melaksanakan penyuluhan PBB; Melaksanakan pemantauan, pembinaan dan pengawasan pemungutan PBB di desa/kelurahan yang ada di wilayahnya; Melaksanakan pembinaan administrasi PBB Desa/kelurahan ; Melaksanakan pembinaan terhadap para petugas pemungut di wilayahnya dan menyelesaikan permasalahan PBB di wilayahnya.

Dalam melaksanakan intensifikasi hendaknya bersifat preventif dan pro aktif, sehingga permasalahan PBB yang berulang-ulang muncul setiap tahunnya, dapat diantisipasi, oleh sebab itu perlu adanya pendekatan kepada para kepala desa/lurah, petugas pemungut, Badan perwakilan Desa dan tokoh-tokoh masyarakat untuk memudahkan dalam menangani permasalahan PBB.

b. Peningkatan Kesadaran Petugas Pemungut PBB

Di lapangan banyak petugas pemungut yang tidak melaksanakan tugasnya sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan, antara lain menunda-nunda penyerahan SPPT, tidak mengadministrasikan penyampaian SPPT secara tertib, banyak petugas pemungut yang menggunakan uang setoran PBB untuk keperluan pribadinya dan pengajuan pembetulan/keberatan SPPT yang terlambat.

Kesadaran petugas pemungut PBB yang kurang dapat

mempengaruhi kelancaran dan peningkatan penerimaan PBB di Kabupaten Klaten, sehingga perlu adanya peningkatan kesadaran para petugas pemungut melalui penyuluhan, pembinaan, pemantauan dan pengawasan secara rutin dan penegakan sanksi secara tegas. Peningkatan kesadaran para petugas pemungut dapat dilakukan dengan : Penyuluhan dan pembinaan setiap bulan secara bergantian oleh Tim intensifikasi PBB tingkatan kabupaten dan kecamatan ; Peningkatan pengawasan oleh kepala desa/lurah, camat dan pengawasan fungsional oleh Badan Pengawasan Daerah; Pemberian teguran terhadap petugas pemungut yang melalaikan tugasnya; Penerapan sanksi secara tegas terhadap para petugas pemungut yang menggunakan uang setoran PBB.

c. Peningkatan Kesadaran Wajib Pajak

Kurangnya wajib PBB dapat dilihat dari tindakan wajib PBB menunda atau tidak membayar PBB, tidak melaporkan mutasi obyek PBB, tidak mendaftarkan obyek PBB yang dimiliki dan sebagainya. Tindakan yang demikian dapat menghambat kelancaran dan peningkatan penerimaan PBB, karena pajak yang seharusnya dapat masuk ke kas daerah menjadi tertunda atau bahkan tidak masuk karena menunggak atau adanya wajib pajak yang tidak terjaring.

Kondisi yang demikian perlu untuk diantisipasi oleh Dipenda Kabupaten Klaten, agar tidak menjadi

hambatan dalam meningkatkan penerimaan PBB. Penyuluhan PBB perlu dilaksanakan secara terus menerus mulai dari sebelum penyerahan SPPT PBB sampai dengan jatuh tempo pembayaran PBB, dengan cara : Membuat himbauan atau penyuluhan yang secara rutin setiap hari dapat disiarkan melalui radio pemerintah kabupaten maupun radio-radio swasta; Pemasangan spanduk-spanduk yang memuat himbauan atau peringatan ditempat-tempat strategis; Membuat selebaran yang berisi tentang PBB yang dibagikan kepada wajib pajak; Melakukan penyuluhan dengan mobil keliling ke desa/kelurahan; Melakukan penyuluhan dengan memanfaatkan pertunjukan/ keramaian umum, seperti pertunjukan wayang kulit, campursari, kethoprak dsb; Melakukan penyuluhan dengan memanfaatkan pertemuan rutin yang diadakan warga masyarakat; Menegakan sanksi kepada wajib pajak yang membandel tidak membayar PBB.

d. Pekan Panutan Pembayaran PBB

Upaya lain untuk meningkatkan kesadaran wajib pajak melalui pemberian contoh atau keteladanan dari aparat pemerintah dan tokoh-tokoh masyarakat dalam membayar PBB. Upaya tersebut dengan melaksanakan kembali Pekan Panutan Pembayaran PBB. Pekan Panutan Pembayaran PBB bertujuan untuk memberikan keteladanan atau panutan bagi wajib pajak dalam memenuhi

kewajibannya membayar pajak lebih awal. Dengan kurang berhasilnya pemasukan PBB di kabupaten Klaten perlu lagi dilaksanakan Pekan Panutan Pembayaran PBB mulai dari desa/kelurahan, kecamatan dan kabupaten.

e. Pengembangan Unit Pelayanan Satu Tempat

Mengingat bahwa SPPT PBB yang benar merupakan dasar untuk memungut PBB dan menentukan kelancaran pemungutan PBB di Desa/Kelurahan, maka perlu adanya peningkatan pelayanan yang berhubungan dengan ketetapan PBB. Peningkatan pelayanan PBB di Kabupaten Klaten dapat dilakukan melalui pengembangan unit pelayanan satu tempat (PST) yang ada di KP-PBB dengan membentuk unit PST Pembantu, yang bertujuan untuk lebih mendekatkan pelayanan PBB, mengingat jarak yang jauh sering menjadi kendala dalam mengurus PBB dan untuk memperkecil jumlah wajib pajak yang dilayani, sehingga pelayanan dapat dilaksanakan secara cepat dan baik. Dalam awal perintisan pengembangan pelayanan PBB dibentuk terlebihdahulu 6 PST Pembantu, yang berada di Kecamatan yang dahulunya merupakan ibukota ex Pembantu Bupati/Kota administratif sehingga satu PST melayani 4-5 Kecamatan. PST Pembantu didirikan di Kecamatan Klaten Tengah, Wedi, Delanggu, Pedan, Jatinom dan Jogonalan.

PST Pembantu tersebut bertugas melayani wajib pajak dalam

menyelesaikan permasalahan PBBnya, maka para wajib pajak, petugas pemungut PBB dan mantri pajak tidak perlu datang ke KP-PBB Klaten untuk menyelesaikan permasalahan PBBnya, tetapi cukup datang ke PST Pembantu yang ada di wilayahnya. Dengan terbatasnya personil yang ada di KP-PBB Klaten, maka dalam PST Pembantu melibatkan unsur terpadu yang terdiri dari KP-PBB, Dipenda dan Kecamatan. PST Pembantu bertanggungjawab kepada Kepala KP-PBB Klaten. Keputusan atas keberatan, keringanan, pengurangan dan restitusi PBB tetap merupakan kewenangan Kepala KP-PBB Klaten, namun demikian proses pengajuan dan pemeriksaan persyaratan tetap dilaksanakan di PST Pembantu, atau dengan kata lain PST Pembantu yang akan meneruskan ajuan tersebut kepada KP-PBB Klaten.

Tugas PST Pembantu adalah melaksanakan sebagian tugas KP-PBB Klaten yang meliputi: Melaksanakan pendaftaran dan pendataan obyek dan subyek PBB yang ada di wilayah kerjanya; Menghitung dan menetapkan PBB; Menerbitkan SPPT dan STTS PBB; Melayani pembetulan SPPT PBB; Mendistribusikan SPPT dan STTS PBB; Mengajukan ajuan keberatan, pengurangan dan restitusi pajak kepada KP-PBB Klaten; Melaporkan pelaksanaan kegiatan pelayanan di PST Pembantu setiap bulannya kepada KP-PBB Klaten dan Dipenda Kabupaten Klaten.

Dengan strategi ini akan dapat meningkatkan kinerja Dipenda Kabupaten Klaten dalam pemungutan

PBB, yaitu meningkatnya pelayanan PBB, dan tercapainya target yang ditetapkan, sehingga pada saat jatuh tempo pembayaran PBB semua (401) desa/kelurahan dapat mencapai 100% (lunas) dari baku PBB yang telah ditetapkan dan tunggakan PBB tahun (1995 s/d 2000) sebesar Rp. 575.577.071,- dan tunggakan PBB tahun 2001 dan 2002 (kalau ada) dapat tertagih, sehingga penerimaan PBB di kabupaten Klaten tahun anggaran 2003 dan selanjutnya minimal mencapai 100% atau lebih.

4. Strategi Untuk Mengatasi Isu Komputerisasi PBB.

Melihat adanya kendala-kendala dalam pemungutan PBB terutama yang berhubungan dengan kesalahan ketetapan PBB dan penggalian potensi PBB yang kurang optimal yang diakibatkan kurang baiknya pemeliharaan data PBB yang dilakukan oleh KP-PBB Klaten, maka Dipenda Kabupaten Klaten sudah waktunya untuk meningkatkan diri dengan pengembangan komputerisasi PBB sehingga SIM PBB dapat berjalan dengan baik. Komputerisasi PBB tersebut dilaksanakan guna memanfaatkan secara optimal perangkat jaringan komputer yang telah ada namun belum dimanfaatkan secara optimal.

Komputerisasi PBB ini sebagai awal pengembangan teknologi yang lebih canggih dalam pelayanan PBB dimasa mendatang, apabila nanti kemampuan penyediaan dana Pemerintah Kabupaten Klaten telah

memadai, dapat diterapkan adanya pelayanan PBB yang on line antara Dipenda, KP-PBB Klaten dan BRI Cabang Klaten, sehingga akan mempercepat pemberian pelayanan kepada masyarakat.

Guna menjawab isu komputerisasi PBB direkomendasikan strategi pemantapan, peningkatan dan penyempurnaan sistim komputerisasi PBB, melalui: (a) Pembentukan Tim Komputerisasi PBB; (b) Peningkatan dan penyempurnaan sistim komputerisasi PBB

A. Pembentukan Tim Komputerisasi PBB

Tim komputerisasi PBB beranggotakan orang-orang yang mempunyai keahlian di bidang perpajakan khususnya PBB, manajemen, komputer dan informatika. Tim tersebut bertugas : Merencanakan program dan rencana kerja komputerisasi PBB; Mengembangkan komputerisasi PBB sesuai dengan perkembangan dan kebutuhan informasi dan pelayanan; Melaksanakan pengumpulan dan pengolahan data serta penyajian informasi PBB; Melaksanakan penyimpanan dan pembaruan data PBB; Menjaga kelancaran pelaksanaan komputerisasi PBB.

B. Peningkatan dan Penyempurnaan Komputerisasi PBB

Sistim komputerisasi PBB dibangun pada tahun 1994, namun dalam perkembangannya sistim

tersebut belum berjalan sebagaimana mestinya, sehingga praktis SIM PBB lebih mengandalkan sistim manual dalam pengolahan data dan penyajian informasi PBB. Perkembangan jumlah obyek dan subyek PBB, mutasi obyek dan subyek PBB, perubahan klas tanah dan bangunan, dan perubahan sistim komputerisasi PBB di KP-PBB Klaten tidak dapat diakses secara optimal dikarenakan belum berjalannya komputerisasi PBB. Guna menyesuaikan dengan perkembangan yang cukup pesat dalam pemungutan PBB, maka perangkat lunak dalam sistim komputerisasi PBB perlu untuk ditingkatkan dan disempurnakan.

Program-program yang perlu disempurnakan adalah program yang berhubungan dengan pengolahan data dan penyajian informasi obyek dan subyek PBB, ketetapan PBB, realisasi dan tunggakan PBB serta informasi PBB lainnya. Program tersebut haruslah dapat mengakses ± 480.000 WP, 26 kecamatan dan 401 Desa/Kelurahan yang ada di Kabupaten Klaten. Program Komputerisasi PBB di masing-masing Sub Dinas disempurnakan dengan menggunakan konfigurasi LAN, sehingga antar Sub Dinas merupakan sistim yang dapat mengakses data dari satu komputer ke komputer lainnya, dengan demikian informasi PBB dapat disajikan secara cepat.

Strategi Komputerisasi PBB ini diharapkan dapat meningkatkan kinerja Dipenda Kabupaten Klaten dalam menyajikan informasi dan data PBB, sehingga kebijakan dalam bidang PBB dapat dibuat secara tepat dan

tidak menimbulkan dampak yang negatif. Strategi ini diharapkan dapat membantu dalam pemeliharaan basis data PBB dan membantu KP-PBB mempercepat pelayanan yang berhubungan dengan ketetapan PBB. Dengan strategi ini Dipenda Kabupaten Klaten dapat mempunyai data potensi obyek dan subyek PBB, mempunyai data pemasukan dan tunggakan PBB untuk 401 Desa/Kelurahan dan nama WP yang menunggak serta dapat membantu proses pembetulan SPPT PBB yang dilakukan oleh KP-PBB, yang biasanya 3-6 bulan baru selesai, dengan adanya komputerisasi PBB di Dipenda tersebut proses pembetulan dapat selesai dalam 1 bulan. Strategi ini diharapkan dapat mendukung kelancaran pemungutan PBB melalui pengolahan dan pemrosesan data subyek dan obyek PBB secara benar dan cepat, sehingga SPPT yang dihasilkan merupakan SPPT yang benar.

KESIMPULAN

Berdasarkan uraian diatas dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Penerimaan PBB sektor pedesaan dan perkotaan di Kabupaten Klaten dalam lima tahun terakhir mengalami penurunan, kontribusi PBB terhadap total penerimaan P B B rata-rata dalam 5 tahun terakhir sebesar 3,93%. Realisasi penerimaan PBB sektor pedesaan dan perkotaan sampai dengan jatuh tempo

p e m b a y a r a n P B B menunjukkan realisasi untuk tahun 1996 sebesar 94,09%, tahun 1997 sebesar 72,27 %, tahun 1998 sebesar 79,19 %, tahun 1999 sebesar 66,54% dan tahun 2000 sebesar 54,90%.

2. Analisis lingkungan strategis (SWOT) Dipenda Kabupaten Klaten dalam memungut PBB menghasilkan 26 faktor SWOT. Kekuatan (*Strength*) yang dimiliki Dipenda Kabupaten Klaten berupa Komitmen Dipenda meningkatkan penerimaan PBB, Tim Khusus Intensifikasi PBB, SDM yang memadai, tersedianya beaya pemungutan, tersedianya beaya operasional, lomba pemasukan PBB dan Kepemimpinan yang terbuka. Kelemahan (*Weaknesses*) meliputi dana pendataan PBB yang terbatas, terbatasnya sarana operasional, struktur belum terisi lengkap, komputerisasi PBB belum berjalan, motivasi pegawai menurun dan manajemen PBB belum mantap. Sedangkan peluang (*Opportunities*) yang dimiliki Dipenda Kabupaten Klaten berupa Komitmen Pemerintah Kabupaten untuk meningkatkan PBB, bagi hasil PBB, potensi PBB yang besar, kenaikan NJOP, SISMIOP, jumlah petugas pemungut PBB yang besar dan ketetapan PBB yang belum optimal. Adapun ancaman (*Treaths*) yang dihadapi meliputi kesadaran petugas pemungut yang

kurang, krisis ekonomi, kesalahan ketetapan, mutasi obyek dan subyek PBB yang cepat, kesadaran WP yang kurang dan dukungan instansi terkait menurun.

3. Berdasarkan hasil tes Litmus dan evaluasi terhadap PEST dapat diidentifikasi enam isu-isu strategis dalam peningkatan penerimaan PBB di Kabupaten Klaten, yaitu kenaikan NJOP, meningkatkan intensifikasi PBB, komputerisasi PBB, peremajaan data PBB, penyediaan sarana mobilitas yang memadai dan meningkatkan manajemen PBB. Berdasarkan tes Litmus dan evaluasi PEST terdapat 4 isu yang sangat strategis yaitu kenaikan NJOP (skore 45), meningkatkan intensifikasi PBB (skore 43), komputerisasi PBB (skore 42) dan peremajaan data PBB (skore 41). Sedangkan isu-isu yang termasuk operasional adalah penyediaan sarana mobilitas yang memadai (skore 27) dan meningkatkan manajemen PBB (skore 26).
4. Strategi yang direkomendasikan untuk meningkatkan penerimaan PBB di Kabupaten Klaten adalah untuk merespon isu kenaikan NJOP adalah strategi mengevaluasi, meninjau kembali, menyesuaikan NJOP lama dan menetapkan NJOP PBB yang baru melalui :1) Pembentukan Tim Penyusun NJOP, 2) Evaluasi dan Pengumpulan data NJOP dan 3) Penyusunan NJOP dan Reklasifikasi. Strategi untuk merespon isu peremajaan data

adalah strategi mengoptimalkan pendaftaran, pendataan dan penilaian subyek dan obyek PBB melalui: 1) Peningkatan dana pendataan, 2) Pembentukan tim pemelihara basis data PBB dan 3) Perencanaan kegiatan operasional. Sedangkan untuk merespon isu meningkatkan intensifikasi PBB direkomendasikan strategi mengoptimalkan intensifikasi PBB, meningkatkan kesadaran aparat dan masyarakat serta mendekatkan pelayanan melalui: 1) Intensifikasi PBB Tingkat kecamatan, 2) Peningkatan Kesadaran Petugas Pemungut,

3) Peningkatan kesadaran wajib pajak, 4) Pekan Panutan pembayaran PBB dan 5) Pengembangan unit Pelayanan Satu Tempat. Guna merespon isu Komputerisasi PBB direkomendasikan strategi pemantapan, peningkatan dan penyempurnaan sistim komputerisasi PBB melalui: 1) Pembentukan Tim Komputerisasi PBB dan 2) Peningkatan dan penyempurnaan sistim komputerisasi PBB.

Daftar Pustaka

- Biro Pusat Statistik, 2001, *Klaten Dalam Angka tahun 2000*, BPS Kab. Klaten.
- Bryson M, John , 2000, *Perencanaan Strategis*, Cet.ke-2 , Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Devas, Nick, et al., 1989, *Keuangan Pemerintah Daerah di Indonesia*, UI Press, Jakarta.
- Indonesia, 1994. *Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan*.
- Indonesia, 1999, *Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1999 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan daerah*, cetakan kedua, Sinar Grafika, Jakarta.
- Indonesia, 2000. *Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2000 tentang Program Pembangunan Nasional (Propenas) Tahun 2000-2004*, Dharma Bhakti, Jakarta.
- Isukindro, 2001, "SIM Pemerintah dalam rangka mendukung Profesionalisme Pembangunan Otonomi Daerah", Makalah dalam *Konvensi Nasional Manajemen Pembangunan dan Otonomi daerah, Pusat Peran serta Masyarakat*.
- Kabupaten Klaten, 2001. *Laporan Pelaksanaan Pembangunan Kabupaten Klaten tahun 2000*, Klaten.
- Kaho, Josef Riwu, 1997, *Prosepek Otonomi Daerah di Negara RI*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Kumorotomo, Wahyudi dan Margono AS, 1994, *Sistim Informasi Manajemen dalam Organisasi-organisasi Publik*, Gadjah Mada Press University, Yogyakarta.
- Malarangeng Andi, dkk, 2001, *Otonomi daerah perpektif, teoritis dan praktis*, BIGRAF, Yogyakarta.
- Mardiasmo, 1999, *Perpajakan*, cetakan ketujuh, Penerbit Andi, Yogyakarta.
- Munawir, HS, 1999, *Perpajakan*, Cet. Ketiga, Penerbit Liberty, Yogyakarta.
- Muqodim, 1999, *Perpajakan*, Edisi kedua , UII Press dan Ekonosia, Yogyakarta.
- Rangkuti, Freddy, 1999, *Analisis SWOT Tehnik Membedah Kasus Bisnis*, Cet. Kelima, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Salusu, J, 1998, *Pengambilan Keputusan Strategik untuk Organisasi Publik dan Organisasi Non Profit*, Cet. Kedua, Grasindo, Jakarta.

Sumodiningrat, Gunawan, 1996,
"Kebijakan, Kinerja,
Hambatan Administrasi dalam
Pengembangan Peranserta
Masyarakat," Makalah *Seminar
Perhimpunan Sarjana
Administrasi Indonesia*,
Yogyakarta.

Utomo, Warsito, 1997, *Peranan PAD
dalam Pelaksanaan Otonomi
daerah : Retrospek dan Prospek
pada Pelita VII, Sleman* ,
Yogyakarta.

Waluyo dan Illyas Wirawan, 1999,
Perpajakan Indonesia, Cet.
Kedua, Salemba Empat,
Jakarta.