

**PEMILIHAN BENTUK REGULASI STIMULUS KETETAPAN PAJAK BUMI DAN
BANGUNAN SEKTOR PERDESAAN DAN PERKOTAAN DENGAN ANALYSIS
HIERARCHY PROCESS**

Dhian Adhetiya Safitra
Politeknik Keuangan Negara STAN

Erny Arianty
Politeknik Keuangan Negara STAN

Alamat Korespondensi: dhian.safitra@pknstan.ac.id

INFORMASI ARTIKEL

Diterima Pertama
[03 04 2023]

Dinyatakan Diterima
[28 06 2023]

KATA KUNCI:
Pajak, Pajak Bumi dan Bangunan, Stimulus Pajak

KLASIFIKASI JEL:
K34

ABSTRACT

One of the products of decentralization in Indonesia is the allocation of Land and Building Tax in the Rural and Urban sectors to Local Governments. However, since the regionalization was carried out, the Local Government has needed help responding to public rejection of the increase in Tax due to an increase in the Selling Value of Taxable Objects (NJOP). The solution to that problem is the provision of Stimulus. This research attempts to answer questions about the ideal regulation for implementing the Land and Building Tax of Rural and Urban Sectors (PBB P2) Stimulus. In addition, this research closes the gap that there has not been much research related to property tax stimulus and the importance of the process of providing a stimulus for the implementation of property tax in Indonesia. This study uses the Analytical Hierarchy Process (AHP) method with sources competent in taxation, especially practitioners in the PBB-P2 field, regional finance academics from local government agencies, and practitioners/academics of regional tax policy and law. This study conducted an inventory of 21 regions in Indonesia that have implemented the PBB-P2 stimulus whose documents can be accessed online to be used as material for stimulus selection regulations by resource persons using the AHP method. This study concluded that the regulations considered ideal by the informants were those that the City Government of Gorontalo had implemented. The City Government of Gorontalo implements arrangements in the form of [1] Regional Head Regulations, [2] applies within a certain period, [3] the basis for deductions is using the NJOP, and using varying deduction amounts.

ABSTRAK

Salah satu produk desentralisasi adalah pendaerahan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaandan Perkotaan ke Pemerintah Daerah. Namun sejak pendaerahan dilakukan, Pemerintah Daerah kesulitan merespons penolakan masyarakat atas kenaikan jumlah ketetapan PBB yang disebabkan kenaikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Solusi dari masalah itu adalah pemberian Stimulus. Penelitian ini mencoba menjawab pertanyaan mengenai bentuk regulasi yang ideal untuk stimulus Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) untuk penerapan di Indonesia. Selain itu, penelitian ini mencoba untuk menutup kesenjangan bahwa belum banyak penelitian terkait stimulus pajak properti dan pentingnya proses pemberian stimulus untuk penerapan pajak

properti di Indonesia. Penelitian ini menggunakan metode Analytical Hierarchy Process (AHP) dengan narasumber yang memiliki kompetensi di bidang perpajakan khususnya praktisi bidang PBB-P2, akademisi keuangan daerah dari instansi pemerintah daerah, serta praktisi/akademisi kebijakan dan hukum perpajakan daerah. dari perguruan tinggi kementerian lainnya. Penelitian ini melakukan inventarisasi terhadap 21 daerah di Indonesia yang telah menerapkan stimulus PBB-P2 yang dokumennya dapat diakses secara online untuk digunakan sebagai bahan regulasi pemilihan stimulus oleh narasumber dengan menggunakan metode AHP. Penelitian ini menyimpulkan bahwa peraturan yang dianggap ideal oleh informan adalah peraturan yang telah diterapkan oleh Pemerintah Kota Gorontalo. Pemerintah Kota Gorontalo menerapkan pengaturan berupa [1] Peraturan Kepala Daerah, [2] berlaku dalam rentang waktu tertentu, [3] dasar pemotongan menggunakan NJOP, dan menggunakan besaran potongan yang bervariasi.

1. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pemungutan pajak daerah merupakan salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) di mana PAD ini memiliki peran penting dalam pembangunan daerah dan menjadi tolak ukur dalam menilai keberhasilan pelaksanaan otonomi daerah. Sesuai dengan UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, pajak daerah merupakan kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh pribadi atau badan tanpa imbalan langsung yang seimbang. Pajak daerah memberikan kontribusi yang cukup besar terhadap PAD sehingga membantu dalam mewujudkan kesejahteraan masyarakat dan keberhasilan pembangunan daerah (Febrianti, 2017). Pajak daerah terbagi menjadi dua jenis, yaitu pajak provinsi dan pajak kabupaten atau kota. Salah satu pajak yang dapat dipungut oleh kabupaten atau kota adalah Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2).

Pelimpahan pengelolaan PBB-P2 ke Pemerintah Daerah ini didasari atas upaya untuk meningkatkan kemandirian daerah dengan memberikan tambahan sumber PAD. PBB-P2 juga memiliki peran yang sangat penting dalam kelangsungan dan kelancaran pembangunan suatu daerah sehingga dalam pengelolaannya perlu dilakukan secara intensif dan efektif (Wicaksono & Pamungkas, 2017). Perlunya pengelolaan yang baik juga disampaikan oleh Kumoro & Ariesanti (2017) bahwa dengan pengelolaan yang baik dan efektif, membantu dalam perencanaan target yang tepat sehingga realisasi penerimaan akan sesuai dengan yang direncanakan dan dapat memberikan kontribusi yang maksimal terhadap penerimaan daerah.

Sejak dialihkannya pengelolaan PBB-P2 dari Pemerintah Pusat ke Pemerintah Daerah, banyak tantangan yang dihadapi Pemerintah Daerah. Beberapa permasalahan yang dihadapi antara lain [1] basis data PBB-P2 yang belum mutakhir (BKF, 2015; BPK, 2015). Hal ini menyebabkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) jauh lebih rendah dari harga pasar (Suratman et al., 2013), [2] data piutang tidak valid (BKF, 2015; BPK, 2015; Suratman et al., 2013), [3] keterbatasan SDM pengelola PBB-P2 (BKF, 2015; Harefa, 2016; PKN STAN, 2020; Suratman et al., 2013), [4] banyaknya subjek pajak yang berdomisili di luar daerah, atau [5] petugas pemungut di desa/kelurahan tidak optimal (BKF, 2015). Permasalahan terkait dengan adanya kesenjangan antara NJOP dan nilai pasar yang menyebabkan belum optimalnya PBB-P2, selama ini opsi ideal yang dipilih oleh Pemerintah Daerah adalah melakukan pemutakhiran basis data. Pemerintah Daerah melakukan penyesuaian NJOP dengan nilai pasar yang berpotensi penerimaan pajak akan optimal. Hal ini memiliki risiko jika NJOP mendekati harga pasar, yaitu akan terjadi lonjakan nilai PBB-P2 terutang dalam hal terdapat beda yang signifikan antara NJOP yang sudah ditetapkan sebelumnya dengan harga pasar.

BKF (2015) dan BPK (2015) mendorong agar Pemerintah Daerah melakukan pemutakhiran data. Pemerintah Daerah yang tidak memiliki kendala dari

sisi anggaran dan SDM dapat melaksanakan pemutakhiran data, namun terkadang ditemui resistensi dari masyarakat. Resistensi ini terlihat pada saat beberapa Pemerintah Daerah melakukan pemutakhiran data seperti di Tulungagung (Basso, 2021), Kabupaten Semarang (Permana, 2020), Kota Palembang (Wulandari, 2019) atau Kabupaten Majalengka (Purnawati, 2017). Masyarakat merasa keberatan karena penyesuaian NJOP dengan harga pasar menyebabkan nilai PBB-P2 melonjak berkali-kali lipat.

Pemerintah Daerah memiliki alternatif yang dapat dipilih agar penyesuaian NJOP tidak membebani masyarakat seperti [1] pengurangan, [2] keberatan, [3] pembebasan, atau [4] stimulus untuk mengurangi jumlah PBB yang harus mereka bayar. Bentuk stimulus PBB-P2 dipilih oleh beberapa Pemerintah Daerah seperti Kota Pekanbaru, Kota Palembang, Kota Bandar Lampung, Kota Bandung, Kota Yogyakarta, dan beberapa kota lainnya. Namun, otonomi daerah yang memberikan kemandirian fiskal menyebabkan setiap Pemerintah Daerah mengeluarkan bentuk kebijakan yang tidak seragam. Stimulus lebih diarahkan agar kenaikan PBB-P2 tidak menimbulkan gejolak. Dasar pemberian pun beraneka ragam, ada yang mendasarkan pada besarnya kenaikan PBB-P2, klaster PBB-P2, atau per zona dengan kriteria penduduk miskin.

Penelitian terdahulu terkait PBB-P2 didominasi dengan penelitian terkait evaluasi penerimaan PBB-P2 (Khairani & Wijaya, 2014), strategi pemenuhan target (Katili et al., 2020), atau kontribusi penerimaan PBB terhadap pendapatan asli daerah (Muin, 2021; Safaruddin et al., 2020). Dalam konteks yang lebih luas, tidak banyak dikenal stimulus pajak atas properti, namun terdapat beberapa artikel yang menyinggung terkait stimulus pajak atas properti seperti *tas rebate* di Singapura (Chow & Wilson, 2011), di Australia pada masa resesi 2008 (Oppewal et al., 2010), bahkan pernah ditemukan implementasinya di Amerika Serikat pada tahun 1964 (Rogow, 1976). Jarangnya ditemukannya penelitian terkait stimulus pajak atas properti serta pentingnya proses pemberian stimulus di Indonesia merupakan latar belakang penulisan penelitian ini

1.2. Rumusan Masalah

Banyak model stimulus yang diberikan oleh Pemerintah Daerah yang berencana atau telah melakukan pemutakhiran data NJOP dan menyebabkan ketetapan PBB-P2 naik. Penelitian ini bertujuan untuk menjawab penelitian “Bagaimana bentuk Stimulus PBB-P2 yang ideal?”

1.3. Ruang Lingkup

Ruang lingkup penelitian ini adalah implementasi pemberian stimulus PBB sektor Perdesaan dan Perkotaan sejak pelimpahan kewenangannya dari Pemerintah Pusat ke Pemerintah Daerah (rentang waktu 2011 s.d. 2020). Daerah yang diteliti merupakan daerah yang menerapkan stimulus dan/atau bersedia menjadi narasumber terkait penelitian ini. Definisi stimulus

PBB-P2 dalam penelitian ini dalam bentuk pemotongan PBB-P2 terutang.

1.4. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah mengidentifikasi bentuk regulasi stimulus PBB-P2 yang ideal dengan menggunakan pendekatan *Analytical Hierarchy Process*.

1. STUDI PUSTAKA

1.1. Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan

Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

Pajak properti memiliki sejarah panjang di Indonesia. Tercatat, pajak ini telah diterapkan di Indonesia sejak tahun 1600-an. Walaupun bentuknya dinamis berubah, pajak properti memberikan sumbangsih yang dominan bagi pemerintah daerah melalui skema bagi hasil (Kelly, 2003). Reformasi perpajakan yang terjadi di era tahun 1980-an membawa Pajak properti di Indonesia ke tahap lebih maju. Reformasi di bidang administrasi dilakukan, pembenahan serta penggunaan teknologi mulai diimplementasikan. Di bawah pengelolaan Pemerintah Pusat, basis data pajak properti yang dikenal sebagai Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) menjadi lebih tertata dalam sebuah sistem bernama SISMIOP.

Semangat desentralisasi di tahun 1999 menyimpulkan bahwa Pemerintah Daerah harus lebih mandiri. Untuk menjadi mandiri, Pemerintah Daerah harus memiliki pendapatan yang cukup sehingga dapat memiliki anggaran untuk menjalankan kebijakannya sendiri (Nasution, 2017). Untuk memperkuat kemandirian, terbit UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang menggeser pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dari Pemerintah Pusat ke Pemerintah Daerah secara bertahap. Terhitung sejak 1 Januari 2014, PBB-P2 telah dialihkan seluruhnya ke Pemerintah Daerah dengan menyisakan PBB Sektor Perkebunan, Perhutanan, Pertambangan Minyak dan Gas Bumi, Pertambangan untuk Pengusaha Panas Bumi, Sektor Pertambangan Mineral atau Batubara, dan Sektor Lainnya (PBB-P5L) untuk dikelola pemerintah pusat.

1.2. Siklus Pengelolaan PBB-P2

Dalam pengelolaan PBB-P2, terdapat siklus yang perlu dilakukan Pemerintah Daerah. Skema *official assessment* menuntut otoritas pajak daerah menerbitkan ketetapan pajak berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) di awal tahun dan menjalankan skema penagihan setelah 6 bulan SPPT diterima subjek pajak. Untuk menerbitkan SPPT perlu proses penghitungan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) baik Bumi dan Bangunan. Jika memperhatikan

definisi NJOP pada UU No. 12 Tahun 1994 tentang Perubahan UU No. 12 Tahun 1985, NJOP idealnya mencerminkan harga wajar atau pasar. Proses pemutakhiran data NJOP agar mencerminkan harga wajar dilakukan pada siklus pendataan dan penilaian yang dilakukan di tahun sebelum terbitnya ketetapan pajak.

1.3. Definisi Stimulus

Secara sederhana, stimulus pajak dapat didefinisikan sebagai kebijakan yang memberikan dorongan atau memacu respons yang diharapkan pemberi stimulus, misalnya peningkatan kepatuhan pajak atau *multiplier effect* dari pemberian stimulus berupa insentif pajak. Dalam konteks penelitian ini, stimulus yang dimaksud adalah stimulus PBB-P2. Stimulus ini diberikan dalam upaya meningkatkan kepatuhan pajak. Stimulus pajak dalam bentuk pemotongan jumlah pajak terutang dianggap memiliki *multiplier effect* atau dampak pengganda. Dampaknya dinilai lebih besar daripada pengeluaran pemerintah berupa belanja pajak (*tax expenditure*). Bagi Pemerintah Daerah, stimulus pajak merupakan belanja tidak langsung sebagai *opportunity cost* tidak terpengutunya potensi pajak sedangkan bagi subjek pajak merupakan pengurang kewajiban pajak (Mahi et al., 2019)

1.4. Implementasi Stimulus PBB-P2 Sebagai Tindak Lanjut Kenaikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

Berikut bentuk dari stimulus PBB-P2 di beberapa Pemerintah Daerah:

1) Kabupaten Badung

Kabupaten Badung menerbitkan Peraturan Bupati setiap tahun sejak tahun 2017 tentang Pemberian Stimulus PBB-P2 pada tahun terkait. Pada latar belakang penerbitan Peraturan Bupati, disebutkan bahwa salah satu latar belakangnya adalah meredam gejolak kenaikan NJOP sesuai harga pasar dan meringankan beban masyarakat terhadap sebagai dampak kenaikan NJOP. Stimulus diberikan secara otomatis atau tanpa pengajuan dari Subjek/Wajib Pajak yang tertuang langsung pada (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang) SPPT PBB-P2 tahun terkait. Besaran stimulus didasarkan pada klasifikasi kenaikan NJOP. Jika tidak ada kenaikan atau kenaikan NJOP naik lebih dari 9 kali, ketetapan PBB-P2 dinaikkan sebesar 10% dari PBB-P2 tahun sebelumnya. Jika kenaikan NJOP di rentang 1-9 kali, terdapat pengurangan ketetapan sebesar 45% hingga 90% sesuai dengan klasifikasi stimulus yang dituangkan pada Peraturan Bupati. Contoh penerapan sebagaimana tertuang pada Peraturan Bupati Badung Nomor 23 Tahun 2017 tentang Pemberian Stimulus PBB-P2 Tahun 2017.

Tabel 1:
Simulasi Pemberian Stimulus Kabupaten Badung

No.	Kenaikan NJOP	Stimulus	Dampak	Contoh Angka
1	Tidak ada kenaikan atau kenaikan 9 kali atau lebih dari Kelas NJOP sebelumnya	Tidak ada, diberikan kenaikan ketetapan 10% lebih tinggi dari tahun sebelumnya	Kenaikan Ketetapan sebesar 10%	Ketetapan 2016: Rp 100.000 Ketetapan 2017: Rp 100.000 + Rp 10.000
2	Kenaikan s.d. 1 kali lebih tinggi dari kelas NJOP sebelumnya	Stimulus sebesar 45%	Kenaikan ketetapan dipotong sebesar 45%	Ketetapan 2016: Rp 1.000.00 Ketetapan 2017: Rp 2.000.000 Stimulus: (Ketetapan 2017-2016) x 45% = Rp 450.000 Ketetapan yang harus dibayar Rp 1.550.000

Sumber: Peraturan Bupati Badung Nomor 23 Tahun 2017

2) Kabupaten Boyolali

Sama dengan Kabupaten Badung, sebagai respons kenaikan NJOP yang mendekati harga pasar, pada tahun 2018 Kabupaten Boyolali mengeluarkan Peraturan Bupati yang serupa dengan Kabupaten Badung. Terdapat sedikit perbedaan definisi stimulus, di mana Kabupaten Boyolali menggunakan frasa perangsang bagi Wajib Pajak dalam membayar PBB-P2. Peraturan berlaku hanya satu tahun pajak. Kabupaten Boyolali memberikan kriteria yang berbeda untuk

setiap wilayah kecamatan, dimana dasar pemberian stimulus per kecamatan didasarkan atas persentase jumlah keluarga pra sejahtera di setiap kecamatan. Selain itu terdapat potongan tambahan jika Wajib/Subjek Pajak melakukan pembayaran sebelum bulan Mei tahun berjalan. Dasar stimulus adalah selisih kenaikan PBB-P2 di tahun terkait dengan tahun sebelumnya: Contoh penerapan sebagaimana tertuang pada Peraturan Bupati Boyolali Nomor 11 Tahun 2018 tentang Pemberian Stimulus PBB-P2 di Kabupaten Boyolali.

Tabel 2:
Simulasi Stimulus Kabupaten Boyolali

No	Kriteria Stimulus	Besar	Contoh perhitungan
1	Keluarga Pra Sejahtera per Kecamatan	Jumlah pra sejahtera 0%-20% stimulus 40% 1. >20%-40% stimulus 50% 2. >20%-40% stimulus 60% 3. >60%-80% stimulus 70% 4. Kec Jatiwang 85%	PBB Terutang 2017 : Rp 10.000.000 PBB Terutang 2018 : Rp 20.000.000 ----- Selisih : Rp 10.000.000 Stimulus Kec XYZ: 50% = Rp 5.000.000 Tagihan PBB 2018: Rp 20.000.000 – Rp 5.000.000 = Rp 15.000.000
2	Pengurangan 70% selisih ketetapan tahun berjalan (-stimulus kecamatan) – ketetapan tahun lalu	Tambahan Potongan, dasar selisih tagihan dengan ketetapan tahun sebelumnya	Tagihan PBB 2018 = Rp 15.000.000 PBB 2017 : Rp 10.000.000 ----- Rp 5.000.000 Potonga 70% : Rp 3.500.000 PBB Harus dibayar Rp 15.000.000-Rp 3.500.000 = Rp 11.500.000
3	Tambahan pengurangan 8% (pembayaran sebelum Bulan Mei)	Tambahan Potongan, dasar, PBB harus dibayar	PBB harus dibayar 2018 : Rp. 11.500.000 Potongan 8% : Rp 920.000 ----- PBB Harus dibayar : Rp 10.580.000

Sumber: Peraturan Bupati Boyolali Nomor 11 Tahun 2018

1.5. Penelitian Terdahulu

Di lingkungan internasional tidak banyak dikenal stimulus untuk Pajak Properti, namun terdapat beberapa artikel penelitian yang menyinggung terkait stimulus pajak properti yang berbentuk potongan (*tax rebate*). Di Singapura, *tax rebate* pernah diterapkan pada saat resesi pada tahun 2009 untuk pajak properti sebesar 40% yang dikenakan pada properti Industrial dan komersial (Chow & Wilson, 2011). Kebijakan pemotongan pajak properti di Singapura, kembali dikeluarkan sebagai respons penurunan keadaan ekonomi karena pandemi Covid-19. Besar *tax rebate* 100% untuk properti komersial (dengan klasifikasi hotel, apartemen yang disewakan, toko, dan restoran), 60% untuk resor (Marina Bay Sands and Resorts World Sentosa), dan 30% untuk semua bangunan komersial

lainnya (kantor dan bangunan industri) (Woo, 2021). Dari kedua momen pemberian *tax rebate* di Singapura, besarnya pajak yang menjadi dasar penghitungan.

Australia juga pernah menerapkan stimulus pajak berupa pemotongan, walaupun tidak khusus untuk pajak properti. Kebijakan ini muncul sebagai respon adanya krisis ekonomi untuk menstimulus belanja rumah tangga. Pada resesi 2008, pemerintah federal Australia memberikan *tax rebates* yang sama untuk seluruh segmentasi pembayar pajak, dan ditemukan bahwa terdapat pola belanja yang berbeda antar segmentasi pembayar pajak (Oppewal *et al.*, 2010).

Jauh ke belakang, *tax rebate* pertama kali diterapkan di Amerika Serikat pada tahun 1964 pada negara bagian Wisconsin. Potongan pajak properti diberikan bagi para warga dengan umur minimal 65 tahun.

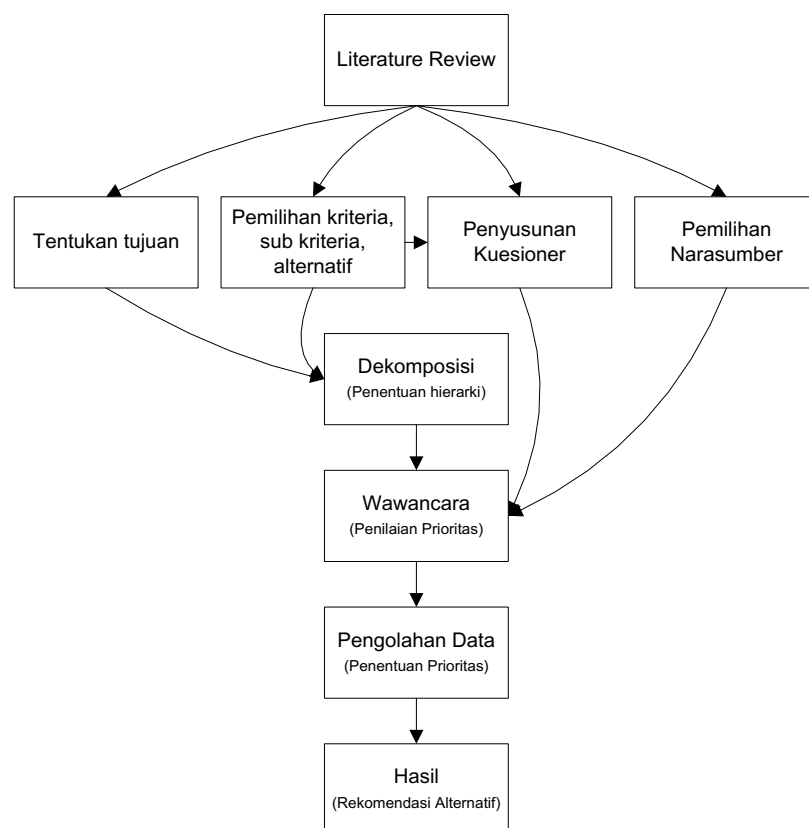
Setelah diterapkan di Wisconsin, 21 negara bagian lainnya menyusul menerapkan. Uniknya penerapan waktu itu, potongan pajak properti itu dapat berupa kredit pajak yang dapat mengurangi pajak penghasilan. Dalam penerapannya terdapat syarat yang harus dipenuhi oleh penerima potongan pajak [1] *income ceiling*, subjek pajak dengan penghasilan melebihi threshold akan dikecualikan dari kebijakan, [2] ada nilai limit tax rebate. [3] tidak semua wilayah memperoleh tax rebate, dan [4] batasan umur (Rogow, 1976). Di tahun 2016 Shazmin et al. (2016) menambahkan kriteria baru dalam pemberian insentif di Amerika Serikat untuk properti yang ramah lingkungan (green building) dengan bentuk [1] *exemption*, [2] *reduction*, atau [3] *rebates*.

Dari hasil pencarian, hingga saat ini, kajian atau penelitian terkait bentuk stimulus PBB-P2 belum ditemukan. Penelitian yang terkait implementasi PBB-

P2 didominasi dengan penelitian terkait evaluasi pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan (Khairani & Wijaya, 2014), analisis strategi pemenuhan target penerimaan (Katili *et al.*, 2020), atau terkait kontribusi PBB-P2 terhadap pendapatan asli daerah (Muin, 2021; Safaruddin *et al.*, 2020).

1.6. Kerangka Penelitian

Dari hasil studi pustaka, penelitian ini menentukan tujuan penelitian dan memilih kriteria/sub kriteria sebagai dasar pembentukan model AHP. Setelah ditentukan, kuesioner disusun berdasarkan bentuk yang disarankan oleh Saaty (2014). Untuk mendapatkan data, dipilihlah narasumber yang memiliki kompetensi di bidang perpajakan, khususnya pajak daerah dan diutamakan praktisi di bidang PBB-P2. Kurang lebih kerangka penelitian digambarkan pada gambar berikut:



Sumber: Penulis (2021) diadaptasi dari Saaty (2014)

Gambar 1: Kerangka Penelitian

2. METODE PENELITIAN

2.1. Metode Analisis

Metode analisis pada penelitian ini yang digunakan adalah metode kualitatif dengan pendekatan *Analysis Hierarchy Process* (AHP). Metode AHP membantu dalam menentukan alternatif yang akan dipilih, yaitu dengan menentukan terlebih dahulu kriteria dan subkriteria yang memiliki tingkat kepentingan yang tertinggi dalam mencapai tujuan yang ditentukan (Arianty, 2020). Prinsip kerja AHP adalah menyederhanakan beberapa permasalahan atau pilihan-pilihan strategik yang kompleks dengan menatanya dalam suatu hierarki yang memiliki beberapa tingkatan, tingkatan pertama merupakan

tujuan, tingkatan kedua dan ketiga merupakan kriteria dan subkriteria yang dibutuhkan untuk mencapai tujuan tersebut, sedangkan tingkatan yang terakhir adalah alternatif pilihan (Marimin, 2015).

Metode AHP merupakan prosedur yang berbasis matematis yang sangat baik dan sesuai untuk kondisi evaluasi atribut-atribut kualitatif. Pendekatan AHP digunakan untuk menentukan faktor yang memiliki tingkat kepentingan yang paling dominan untuk mencapai tujuan yang ditentukan. Di dalam AHP, terdapat struktur yang hierarki, sebagai konsekuensi dari kriteria yang dipilih sampai kepada sub-sub kriteria yang paling mendekati (Saaty, 2014). Kriteria-kriteria dan subkriteria tersebut kemudian dibandingkan dengan menggunakan tabel skala AHP yang dapat dilihat pada tabel 3.

Tabel 3
Skala AHP dan Definisinya

Skala	Definisi dari "importance"	Keterangan
1	Kedua elemen sama pentingnya (equal importance)	Kedua elemen yang diperbandingkan memberikan kontribusi yang sama besar untuk mencapai tujuan.
3	Elemen yang satu sedikit lebih penting dari elemen yang lainnya (moderate importance)	Pengalaman dan penilaian agak sedikit menyukai sebuah elemen daripada elemen lainnya
5	Elemen yang satu lebih penting dari elemen yang lainnya (essential/strong importance)	Pengalaman dan penilaian lebih kuat menyukai sebuah elemen daripada elemen lainnya
7	Elemen yang satu sangat lebih penting dari elemen yang lainnya (very strong importance)	Sebuah elemen sangat lebih disukai daripada elemen yang lainnya, dominasinya terlihat nyata dalam keadaan yang sebenarnya.
9	Elemen yang satu mutlak lebih penting dari elemen yang lainnya (extreme importance)	Sebuah elemen mutlak lebih kuat disukai dari yang lainnya dan berada pada tingkat tertinggi
2,4,6,8	Merupakan angka kompromi di antara penilaian di atas	Bila kompromi diperlukan diantara dua pertimbangan/penilaian

Sumber: Saaty (2014)

Lebih lanjut, Saaty (2014) mengemukakan bahwa pada dasarnya langkah-langkah dalam metode AHP diuraikan sebagai berikut:

- Menyusun hierarki dari permasalahan yang dihadapi.
- Penilaian kriteria dan alternatif
- Penentuan prioritas

Untuk setiap kriteria dan alternatif, perlu dilakukan perbandingan berpasangan (pairwise comparisons). Bobot atau prioritas dihitung dengan manipulasi matriks atau melalui penyelesaian persamaan matematik.

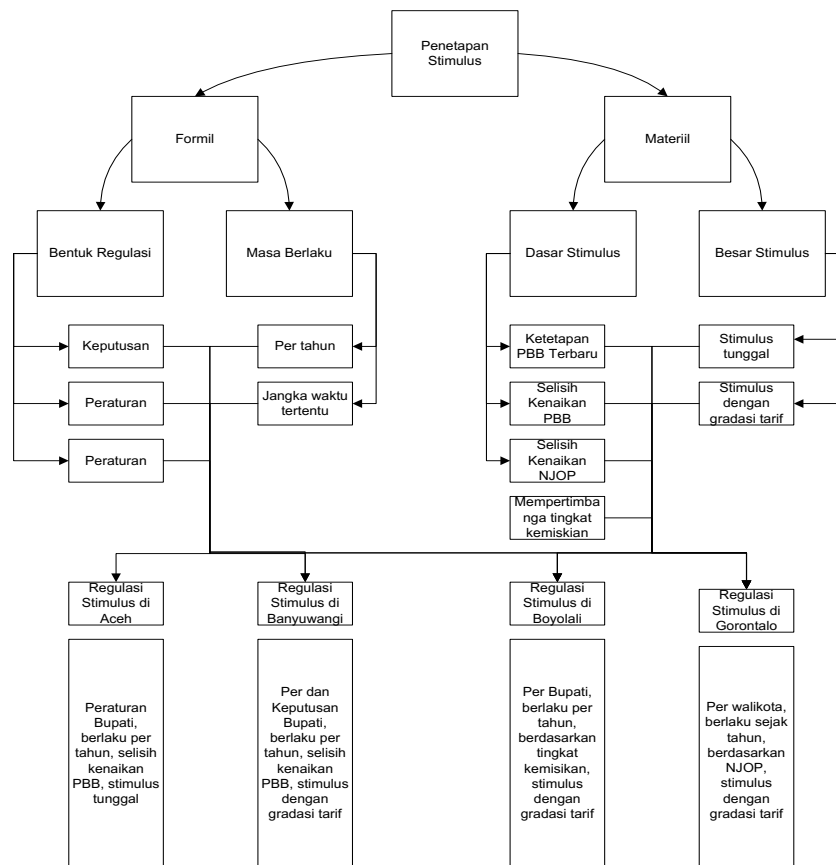
- Konsistensi Logis

Semua elemen dikelompokkan secara logis dan diperingatkan secara konsisten sesuai dengan suatu kriteria yang logis. Matriks bobot yang diperoleh dari hasil perbandingan secara berpasangan tersebut harus mempunyai hubungan kardinal dan ordinal.

Terkait dengan hierarki AHP yang memiliki beberapa tingkatan, pada penelitian ini tujuan yang diharapkan adalah penetapan stimulus PBB sektor pedesaan dan perkotaan yang akan ditempatkan pada level pertama di skema hierarki AHP tersebut. Untuk mencapai tujuan tersebut diperlukan kriteria dan subkriteria yang akan digunakan sebagai dasar dalam menentukan pilihan keputusan yang memiliki tingkat kepentingan tertinggi di antara beberapa alternatif pilihan lainnya. Adapun tahapan-tahapan yang lebih rinci dalam pendekatan AHP adalah sebagai berikut:

1) Dekomposisi

Tahapan dekomposisi dilakukan untuk mengidentifikasi tujuan pembuatan hierarki, yaitu untuk mendapatkan alternatif pilihan atau pemecahan masalah (Brodjonegoro, 1992). Struktur hierarki AHP penelitian ini dapat dilihat pada gambar 2.



Sumber: Berbagai Peraturan terkait Stimulus PBB-P2
Gambar 2. Struktur Hierarki AHP Pemilihan Stimulus PBB

Pada gambar 2 dapat dilihat skema hierarki dengan beberapa tingkatan. Tingkatan pertama merupakan tujuan, yaitu penetapan stimulus PBB yang akan memberikan beberapa alternatif/pilihan. Untuk mewujudkan regulasi stimulus PBB diperlukan dua faktor yang akan menjadi kriteria dan berada di posisi tingkatan kedua. Adapun kriteria tersebut terdiri dari hal-hal yang bersifat formal, seperti permasalahan administrasi dan regulasi, dan terkait materiil, seperti stimulus tarif dan dasar pengenaan. Tingkatan ketiga merupakan sub-kriteria masing-masing kriteria di tingkatan hierarki kedua. Sub-kriteria formal terdiri dari bentuk regulasi dan masa berlaku, sedangkan sub-kriteria materiil terdiri dari besar stimulus dan dasar stimulus. Tingkatan selanjutnya merupakan sub sub kriteria dan tingkatan terakhir merupakan beberapa pilihan alternatif.

2) Penilaian Prioritas berpasangan

Pada tahap ini, peneliti terlebih dahulu membuat form kuesioner AHP yang akan diisi oleh beberapa informan kunci. Tujuan pada tahapan ini adalah menggali informasi dari para ahli yang menjadi narasumber untuk memilih kepentingan relatif atas dua elemen pada kriteria, sub kriteria, maupun alternatif (Brodjonegoro, 1992; Saaty, 2014). Form kuesioner tersebut akan diberikan kepada informan untuk memberikan penilaian setiap kriteria/sub kriteria/alternatif pilihan. Penilaian kriteria/subkriteria/alternatif yang dapat diberikan oleh setiap informan menggunakan referensi Saaty (2014) dengan menggunakan skala 1 sampai dengan 9. Adapun skala penilaian tersebut dapat dilihat pada tabel 4.

Tabel 4
Skala AHP dan Definisinya

Skala	Definisi "Importance"
1	Sama Pentingnya (Equal Importance)
3	Sedikit Lebih Penting (Slightly More Importance)
5	Jelas Lebih Penting (Materiality More Importance)
7	Sangat Jelas Penting (Significantly More Importance)
9	Mutlak Lebih Penting
2,4,6,8	Ragu-Ragu antara Dua Nilai Yang Berdekatan

Sumber: Saaty (2014)

3) Penentuan Prioritas

Penentuan skala prioritas dari kriteria, sub kriteria, dan alternatif akan memberikan local priority pada masing-masing tingkat dari model hierarki yang dipilih sehingga dapat membentuk sebuah global priority atau satu pilihan prioritas dari alternatif yang ada (Brodjonegoro, 1992; Saaty, 2014). Terkait penelitian ini, setiap level/tingkatan AHP akan dihasilkan kriteria/sub kriteria/alternatif yang memberikan nilai prioritas tertinggi Untuk tingkatan kedua AHP akan dihasilkan kriteria mana yang memberikan prioritas

tertinggi apakah kriteria permasalahan formal atau materiil. Pada tingkatan ketiga AHP, akan ditetapkan subkriteria yang memiliki tingkat prioritas tertinggi dari setiap kriteria, seperti sub kriteria dari kriteria formal, apakah bentuk regulasi atau sub kriteria masa berlaku yang memiliki tingkat kepentingan yang paling tinggi untuk pemenuhan kriteria formal yang diperlukan.

Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan adalah data primer yang langsung bersumber dari informan kunci berdasarkan hasil kuesioner yang telah diberikan penilaian. Selain itu sumber data primer yang dapat mendukung hasil AHP, juga bersumber dari informasi hasil wawancara. Adapun tujuan wawancara ini adalah mengkonfirmasi hasil keputusan dari proses AHP. Sumber data berasal dari para informan yang dinilai memiliki kompetensi di bidang kebijakan publik khususnya Pajak Daerah. Informan kunci yang dihubungi dapat dilihat pada tabel 5

Tabel 5.
Daftar Informan Kunci

No	Bidang dari Narsum	Instansi Narasumber	Keterangan
1	Praktisi dan akademisi Keuangan Daerah	Pemerintah Daerah	Es 4 salah satu Kabupaten di Indonesia pengelola PBB-P2
2	Praktisi/akademisi Kebijakan Perpajakan Daerah dan Hukum	Perguruan Tinggi Kementerian Lainnya (PTKL)	Bekerja dan praktisi di bidang hukum, pernah mendampingi proses mediasi sebagai dampak kenaikan NJOP salah satu kota di Provinsi Banten
3	Praktisi dan akademisi Keuangan Daerah		Pernah bekerja di bidang PBB-P2 dan mengajar mata kuliah PBB
4	Akademisi Keuangan Daerah		Mengajar di bidang perpajakan
5	Praktisi Keuangan Daerah	Institusi Pemerintah	Es-4 di Institusi yang berkaitan dengan perimbangan keuangan pusat daerah, informasi tidak lengkap untuk dimasukkan ke matrik perhitungan AHP
TOTAL			5 Narsum

Cara Pengumpulan Data

Data dikumpulkan menyesuaikan dengan kebutuhan narasumber. Data dapat dikumpulkan dengan [1] Formulir daring yang dapat diakses oleh narasumber di mana pun, [2] FGD dan/atau *in depth interview* secara daring, dan/atau [3] secara luring. Data yang dikumpulkan dari hasil wawancara akan dikonversi

menjadi angka sesuai dengan kuesioner yang ada pada lampiran I.

Teknik Analisis Data

Teknis analisis yang digunakan menggunakan pendekatan AHP. Pendekatan AHP digunakan untuk mendapatkan hasil penilaian atas kriteria/subkriteria yang dapat mewujudkan tujuan pemilihan stimulus PBB yang paling tepat. Analisis tersebut menggunakan data primer berupa hasil kuesioner yang diisi oleh para informan yang memiliki kompetensi terkait topik penelitian ini. Para informan memberikan penilaian tingkat kepentingan setiap kriteria/subkriteria/alternatif. Untuk setiap penilaian tersebut, dilakukan perbandingan berpasangan (pairwise comparisons). Nilai-nilai perbandingan relatif kemudian diolah untuk menentukan peringkat dari setiap level tersebut yang diperoleh dalam bentuk bobot dan prioritas (prosentase). Bobot atau prioritas dihitung dengan manipulasi matriks atau melalui penyelesaian persamaan matematik. Perbandingan berpasangan kemudian disintesis untuk memperoleh keseluruhan prioritas melalui tahapan-tahapan berikut: (1) menguadratkan matriks hasil perbandingan berpasangan; (2) menghitung jumlah nilai dari setiap baris; (3) melakukan normalisasi matriks.

Dalam analisis AHP, setelah memperoleh keseluruhan prioritas, selanjutnya ditentukan nilai konsistensi rasio agar data yang dihasilkan dari informan dapat diterima. Semua faktor-faktor pendukung yang terdiri dari tujuan, kriteria, dan sub kriteria diisi oleh informan dan kemudian dikelompokkan secara logis serta ditentukan peringkatnya secara konsisten. Matriks bobot yang diperoleh dari hasil perbandingan secara berpasangan tersebut harus mempunyai hubungan kardinal dan ordinal. Hubungan tersebut dapat ditunjukkan sebagai berikut (1) hubungan kardinal: $a_{ij} \cdot a_{ik} = a_{ik}$; (2) hubungan ordinal: jika $A_i > A_j$, $A_j > A_k$ maka $A_i > A_k$. Pada praktiknya, sering terjadi hasil pengolahan data terjadi penyimpangan dalam hasil penilaian sehingga matriks tersebut tidak konsisten. Hal ini terjadi karena adanya pengisian nilai yang tidak konsisten oleh informan. Untuk menghitung konsistensi logis langkah-langkah yang dilakukan meliputi: (1) mengalikan matriks dengan prioritas bersesuaian; (2) menjumlahkan hasil perkalian per baris; (3) hasil penjumlahan tiap baris dibagi prioritas bersangkutan dan hasilnya dijumlahkan; (4) hasil c dibagi jumlah elemen, akan didapat Maks; (5) indeks konsistensi (CI) = $(A \text{ maks} - n) / (n - 1)$; (6) rasio konsistensi = CI / RI , di mana RI adalah indeks random konsistensi (Suryadi & Ramadhani, 2000). Penentuan random indeks dapat menggunakan referensi yang disajikan di tabel 6.

Tabel 6.
Nilai Indeks Random

Ukuran	Indeks Random Konsistensi
1	0,00
2	0,00
3	0,52

4	0,89
5	1,11
6	1,25
7	1,35
8	1,4
9	1,45
10	1,49

Sumber: Saaty (2014)

Setelah hasil perhitungan nilai konsisten indeks dan konsisten rasio, tahap berikutnya adalah menentukan jawaban setiap informan apakah bisa diterima atau tidak diterima. Hasil penilaian informan dapat diterima apabila jika rasio konsistensi < 0.1 , akan tetapi jika rasio konsistensi > 0.1 maka hasil penilaian informan tersebut tidak dapat diterima dan harus dikeluarkan. Berdasarkan hasil penilaian informan yang dapat diterima atau memenuhi rasio konsistensi < 0.1 , tahap selanjutnya untuk mendapatkan nilai persentase tertinggi untuk setiap tingkatan hierarki AHP, dilakukan perhitungan rata-rata dari seluruh hasil prosentase tingkat kepentingan para informan. Pada tahap inilah akan diperoleh hasil faktor atau kriteria dan sub kriteria yang memiliki tingkat kepentingan dominan atau tertinggi.

3. PEMBAHASAN

Deskripsi Alternatif Pilihan Bentuk Regulasi

Dari hasil pencarian literatur regulasi, didapat 22 pemerintah daerah yang tercatat telah mengeluarkan kebijakan pemberian stimulus PBB-P2 sebagaimana daftar di tabel 7:

Tabel 7
Pemerintah Daerah yang telah Mengeluarkan Kebijakan Stimulus PBB-P2

Provinsi	Kabupaten / Kota
ACEH	Kabupaten Aceh Besar
SUMATERA BARAT	Kabupaten Solok Selatan
RIAU	Kota Pekanbaru
KEPULAUAN RIAU	Kabupaten Karimun
SUMATERA SELATAN	Kota Palembang
LAMPUNG	Kabupaten Tulang Bawang
LAMPUNG	Kabupaten Tulang Bawang Barat
LAMPUNG	Kota Bandar Lampung
JAWA BARAT	Kota Bandung
JAWA TENGAH	Kabupaten Boyolali
JAWA TENGAH	Kabupaten Sragen
JAWA TENGAH	Kabupaten Temanggung
JAWA TENGAH	Kota Pekalongan
JAWA TENGAH	Kota Semarang
YOGYAKARTA	Kabupaten Bantul
YOGYAKARTA	Kota Yogyakarta
JAWA TIMUR	Kabupaten Banyuwangi
JAWA TIMUR	Kabupaten Pasuruan
KALIMANTAN TIMUR	Kota Samarinda
GORONTALO	Kabupaten Bone Bolango
GORONTALO	Kota Gorontalo
SULAWESI SELATAN	Kabupaten Barru

Namun, hanya 21 daerah yang dokumen regulasinya dapat diakses. Untuk Kabupaten Barru Sulawesi Selatan, walaupun dalam laman resminya menyebutkan pada tahun 2019 mengeluarkan regulasi terkait stimulus PBB-P2, namun dokumen digital tidak dapat diakses.

Dari 21 daerah, dilakukan identifikasi komponen dari regulasi sebagai dasar pemilihan daerah sebagai alternatif bentuk regulasi yang menjadi bagian dari analisis AHP. Komponen regulasi yang menjadi kriteria dan sub kriteria digambarkan pada gambar 2.4 regulasi dipilih, yaitu Kabupaten Aceh Besar, Kabupaten Banyuwangi, Kabupaten Boyolali, dan Kota Gorontalo. Pemilihan kota didasarkan dengan variasi kriteria dan sub kriteria. Kriteria dibentuk dari pengelompokan struktur dan variasi dari 21 regulasi yang dianalisis. Terdapat 4 struktur yaitu bentuk regulasi, masa berlaku regulasi, dasar stimulus, dan besar stimulus yang dikelompokkan menjadi dua kelompok kriteria, formil dan materiil. 4 struktur menjadi sub kriteria yang diturunkan menjadi beberapa sub kriteria kembali.

Hasil Pengolahan Data

Dari hasil pengolahan data diperoleh matrix pairwise struktur utama untuk kriteria formil dan kriteria materiil yang dapat dilihat pada tabel berikut

Tabel 8
Bobot Kriteria Penentu Pemilihan Bentuk Stimulus

Kriteria	Rata-Rata
Formil	0.384
Materiil	0.616
	1.000

Tabel di atas menunjukkan level prioritas atau kepentingan antar kriteria. Dari hasil pengolahan data, ditemukan bahwa faktor materiil memiliki 61.6% kepentingan yang lebih tinggi dari kriteria formil. Hal ini mengisyaratkan bahwa, responden lebih cenderung fokus pada masalah substansi stimulus dari pada masalah pengadministrasian kebijakan. Hal ini sejalan dengan keterangan dari informan 2, bahwa bentuk regulasi sangat bergantung pada mandat dari regulasi di atasnya, dalam hal ini Peraturan Daerah. Dalam hal regulasi turunan diamanatkan sebagai Peraturan Bupati/Walikota, maka berpengaruh pada durasi regulasi yang cenderung mengatur kebijakan lintas tahun, sedangkan saat berbentuk Keputusan Bupati/Walikota maka idealnya berlaku dalam rentang tahunan. Hal ini diperkuat oleh keterangan informan 1 yang lebih menitikberatkan konten dari regulasi bukan bentuk atau jangka waktunya. Berikut bobot yang dihasilkan untuk sub kriteria 1 dan sub kriteria 2. Kriteria dinyatakan konsisten saat nilai inconsistency di bawah 0.1. Terdapat beberapa penyesuaian pada data yang diberikan informan 3 karena terdapat beberapa sub kriteria yang tidak konsisten.

Tabel 9
Bobot sub kriteria level 1 dan level 2

Kriteria	Skor Kriteria	Sub Kriteria Lv 1	Skor Sub Kriteria 1		Sub Kriteria Lv 2	Skor Sub Kriteria 2	
Formil	0.384	Regulasi	0.523	0.201	Keputusan Bupati/Walikota	0.294	0.059
					Peraturan Bupati/Walikota	0.425	0.085
					Peraturan Bupati/Walikota yang ketentuan lainnya diatur pada Keputusan Bupati/Walikota	0.281	0.056
		Durasi	0.477	0.183	Per Tahun	0.431	0.076
Materil	0.616	Dasar Stimulus	0.564	0.347	Jangka Waktu Tertentu	0.569	0.100
					Ketetapan PBB	0.308	0.107
					Selisih kenaikan PBB	0.354	0.123
					Selisih Kenaikan NJOP	0.251	0.088
					Angka Kemiskinan Kecamatan	0.088	0.031
		Besar Stimulus	0.436	0.269	1 tarif	0.266	0.073
					> 1 tarif	0.734	0.202
	1.000			1.000			1.000

Jika memperhatikan sub kriteria 1, maka dapat disusun prioritas elemen dari komponen regulasi adalah dasar untuk perhitungan stimulus (0.347), besar stimulus (0.269), bentuk regulasi (0.201) dan durasi kebijakan (0.183).

Walaupun substansi atau bagaimana potongan diberikan lebih diprioritaskan dari unsur legal formal atau administrasi, namun suatu kebijakan tidak dapat berjalan tanpa adanya aturan pelaksanaan (Kelly, 2013). Desentralisasi fiskal memberikan kebebasan

daerah untuk menentukan bagaimana mereka memungut pajak daerah dan memberikan stimulus kepada subjek pajak di daerahnya. Hal ini yang memungkinkan tidak adanya keseragaman bentuk regulasi dalam proses pemberian stimulus atau potongan PBB-P2 yang disebabkan kenaikan NJOP yang sangat jauh dari harga pasar (Informan 5, 2021). Dengan adanya kebebasan ini, pemerintah daerah harus dapat menentukan bentuk dan durasi kebijakan secara mandiri. Dari hasil analisis AHP, diketahui bahwa

ekspertis lebih memprioritaskan regulasi berbentuk Peraturan Kepala Daerah (0.452), diikuti dengan bentuk Keputusan Kepala Daerah (0.284), diikuti kombinasi dua bentuk regulasi tersebut

(0.281). Sebagai pihak yang belum pernah menerbitkan regulasi terkait stimulus, informan 1 lebih mempertimbangkan agar regulasi lebih cepat terbit dan diterima masyarakat. Jika memperhatikan tujuan tersebut, idealnya cukup satu produk hukum yang diterbitkan.

Walaupun politik terkadang mendorong pengadministrasian pajak properti tidak sejalan dengan buku teks (McCluskey et al., 2012), namun kita tidak dapat menafikan bahwa Kepala Daerah memiliki kontribusi dalam pengambilan kebijakan keuangan daerah. Ekspertis lebih condong agar regulasi dibuat dalam rentang waktu tertentu, hal ini dapat dilihat dari analisis AHP yang menghasilkan angka 0.569. Weimer dan Vining (2017) menjelaskan bahwa walaupun regulasi yang baik selalu memperhitungkan opportunity cost dalam proses penetapannya, namun pertimbangan politik sangat mempengaruhi keputusan. Jika memperhatikan tujuan regulasi pemberian stimulus yang didominasi alasan membendung gejolak sosial, regulasi yang ada idealnya berlaku dalam waktu tertentu dengan mengurangi pengurangan secara bertahap. Dalam hal regulasi diterbitkan tahunan, terdapat risiko regulasi terlambat atau tidak terbit sesuai dengan dinamika politik pada tahun terkait.

Unsur keadilan menjadi kata kunci yang diberikan informan 1 dan 5 yang dideskripsikan dengan dasar pengenaan potongan pajak atau stimulus yang tidak menimbulkan kegaduhan. Konsep yang banyak digunakan adalah menggunakan selisih kenaikan ketetapan PBB. Berikut data terkait jenis dasar pemberian potongan/stimulus:

Tabel 10
Dasar Pemberian Stimulus/Potongan

Kabupaten / Kota	Ket PBB	Selesih Ket PBB	Selisih/ besar NJOP	Angka Kemiskinan
Kabupaten Aceh Besar	√			
Kabupaten Solok Selatan		√		
Kota Pekanbaru	√			
Kabupaten Karimun			√	
Kota Palembang		√		
Kabupaten Tulang Bawang	√			
Kabupaten Tulang Bawang Barat	√			
Kota Bandar Lampung	√			
Kota Bandung		√		
Kabupaten Boyolali				√
Kabupaten Sragen			√	
Kabupaten Temanggung			√	
Kota Pekalongan			√	

Kabupaten / Kota	Ket PBB	Selesih Ket PBB	Selisih/ besar NJOP	Angka Kemiskinan
Kota Semarang			√	
Kabupaten Bantul	√			
Kota Yogyakarta			√	
Kabupaten Banyuwangi			√	
Kabupaten Pasuruan			√	
Kota Samarinda		√		
Kabupaten Bone Bolango		√		
Kota Gorontalo			√	
	6	5	9	1

Sumber: Dari berbagai sumber diolah penulis (2021)

Hasil yang dihasilkan dari pengolahan AHP memberikan urutan prioritas pemilihan dasar penghitungan stimulus sebagai berikut, penggunaan selisih ketetapan PBB (0.354), besar ketetapan PBB (0.308), NJOP (0.251) dan angka kemiskinan (0.008). Hasil ini sedikit berbeda dengan banyaknya pemerintah daerah yang menggunakan dasar, di mana walaupun NJOP merupakan opsi ke tiga yang diperoleh dari kombinasi jawaban ekspertis, namun paling banyak digunakan oleh pemerintah daerah, sebanyak 9 pemerintah daerah. Kabupaten Boyolali merupakan daerah yang menggunakan dasar pengenaan yang tidak digunakan di daerah lain, angka kemiskinan per kecamatan.

Seluruh informan sepakat bahwa besaran stimulus yang berbeda memberikan keadilan yang lebih ditandai dengan nilai sebesar 0.734 lebih besar dari pada menggunakan tarif tunggal. Hal ini sejalan dengan pendapat Cronin et al. (2019) yang membahas dalam konteks pajak karbon, bahwa potongan pajak yang tidak sama besar memberikan insentif bagi pembayar pajak untuk patuh. Selain itu, prinsip keadilan diterapkan saat besaran potongan pajak atau stimulus disesuaikan dengan kemampuan bayar subjek pajak. Walaupun lebih ideal menggunakan potongan dengan persentase yang berbeda sesuai dengan dasar perhitungannya, namun asas kemudahan perlu dipertimbangkan dalam penerapannya. Apa yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Aceh Besar merupakan satu dari sedikit pemda yang memberikan stimulus dengan skema potongan sama besar, sebesar 35% dari dasar pengenaan stimulus.

Pemilihan Alternatif Bentuk Regulasi

Dari 21 jenis regulasi tentang stimulus atau pemotongan PBB-P2, telah dipilih 4 regulasi yang dinilai mewakili kelompok regulasi daerah lain. Dari hasil analisis menggunakan AHP, diperoleh urutan sebagai berikut:

Tabel 11 Rekomendasi Bentuk Regulasi

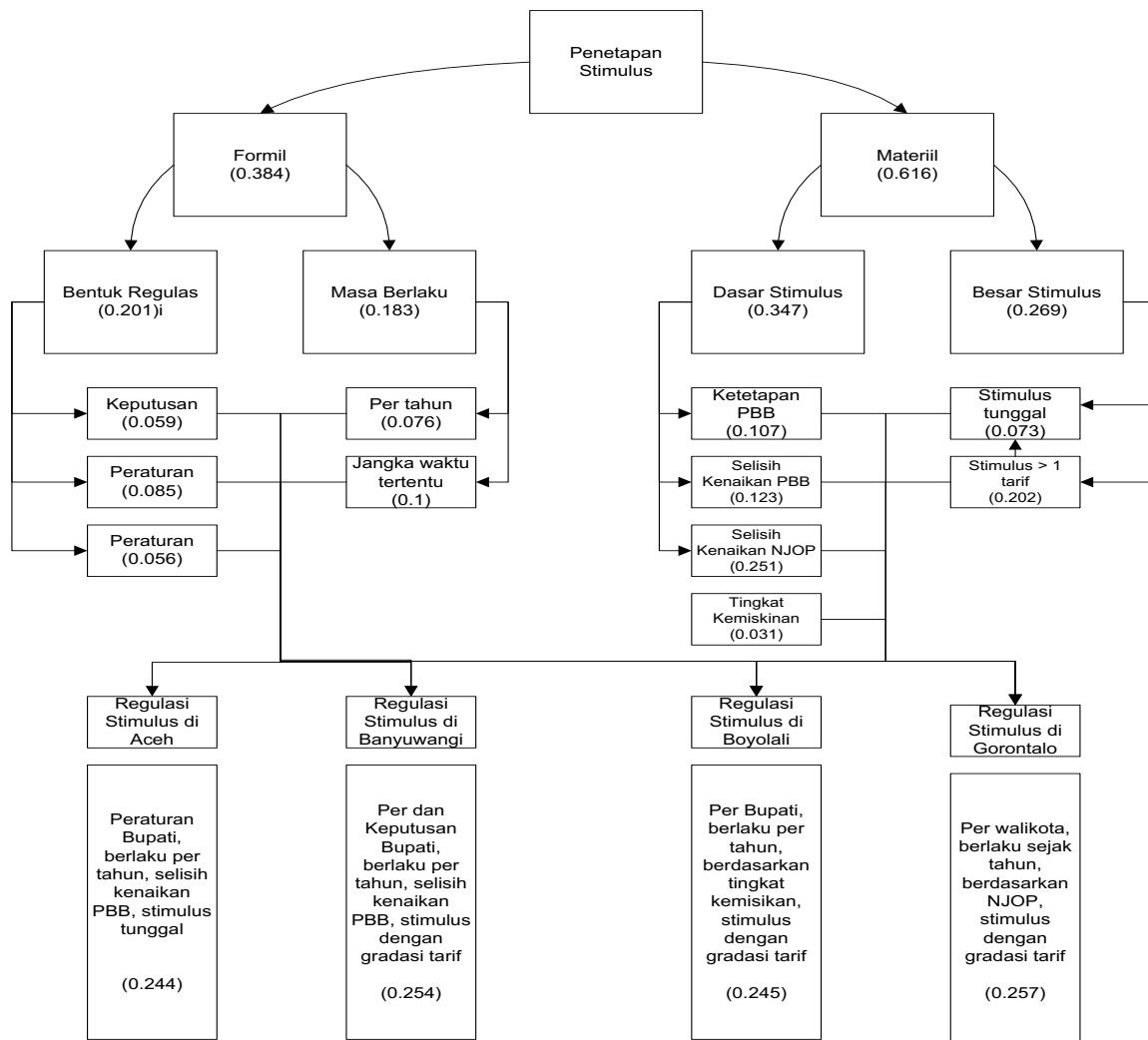
Kabupaten / Kota	Bobot Final	Peringkat
Kota Gorontalo	0.257	1
Kabupaten Banyuwangi	0.254	2
Kabupaten Boyolali	0.245	3

Kabupaten / Kota	Bobot Final	Peringkat
Kabupaten Aceh Besar	0.244	4

Menurut persepsi ekspertis, bentuk dan substansi yang digunakan oleh Kota Gorontalo merupakan bentuk yang paling direkomendasikan, diikuti

Kabupaten Banyuwangi, Kabupaten Boyolali, dan Kabupaten Aceh Besar.

Berdasarkan hasil perhitungan tingkat kepentingan masing-masing tingkatan AHP, berikut ini digambarkan hierarki AHP dengan hasil persentase tingkat kepentingan mulai dari kriteria, sub kriteria, sub sub kriteria, sampai dengan alternatif pilihan.



Gambar 3: Hasil Analisis AHP

4. KESIMPULAN

Dari hasil diskusi, dapat disimpulkan bahwa regulasi yang ideal atau dalam hal ini disarankan oleh ekspertis adalah regulasi yang diimplementasikan oleh kota Gorontalo. Kota Gorontalo menggunakan produk hukum berupa [1] Peraturan Kepala Daerah, [2] berlaku dalam rentang waktu tertentu, [3] dasar pemotongan adalah NJOP, dan [4] menggunakan besar pemotongan yang beragam.

Penelitian ini dapat dijadikan pedoman bagi pemerintah daerah yang belum menyesuaikan NJOP sesuai dengan harga pasar agar segera menyesuakannya, mengingat terdapat beberapa opsi pemberian stimulus yang dapat diadopsi agar tidak terjadi gejolak sosial akibat kenaikan ketetapan PBB-P2.

Penelitian ini hanya menginventaris 21 daerah yang pernah melaksanakan pemberian stimulus PBB-P2

yang dokumennya dapat diakses secara daring. Sejatinya terdapat pemerintah daerah lain yang mengimplementasikan kebijakan ini namun dokumen terkait tidak dianalisis karena tidak terakses pada periode penelitian.

Untuk meningkatkan kedalaman analisis, penelitian selanjutnya dapat bertujuan mengevaluasi hasil dari stimulus PBB-P2 untuk daerah yang sudah mengimplementasikan, agar dapat menjadi pelajaran bagi daerah lain yang belum melaksanakan penyesuaian NJOP.

REFERENSI

- Arianty, E. (2020). How to Improve Sharia Accountability for Sovereign Sukuk in Indonesia. *IQTISHADIA*, 13(1), 53-76.
- Basso, A. (2021). Asosiasi Kepala Desa Protes Kenaikan NJOP, Ini Penjelasan Bapenda Kabupaten Tulungagung.

- Jatim Times. Retrieved from <https://jatimtimes.com/baca/233661/20210119/173000/asosiasi-kepala-desa-protas-kenaikan-njop-ini-penjelasan-bapenda-kabupaten-tulungagung>
- BKF. (2015). *Evaluasi Pengelolaan PBB-P2 Pasca Pengalihan ke Pemerintah Daerah: Lesosn Learnt Sebelum Rencana Pengalihan PBB-P3 Bagian Permukaan*. Badan Kebijakan Fiskal, Pusat Kebijakan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara. Jakarta.
- BPK. (2015). *Pendapat BPK: Badan Pemeriksa Keuangan*.
- Brodjonegoro, B. P. S. (1992). Analytical Hierarchy Process. Universitas Indonesia Jakarta.
- Chow, H. K., & Wilson, P. (2011). Monetary policy in Singapore and the global financial crisis. https://ink.library.smu.edu.sg/cgi/viewcontent.cgi?article=2351&context=soe_research.
- Cronin, J. A., Fullerton, D., & Sexton, S. (2019). Vertical and horizontal redistributions from a carbon tax and rebate. *Journal of the Association of Environmental and Resource Economists*, 6(S1), S169-S208.
- Febrianti, M. (2017). Faktor-faktor yang mempengaruhi realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan sektor pedesaan dan perkotaan di kabupaten Bangka Tengah. *Jurnal Bisnis dan Akuntansi*, 19(1), 56-65.
- Harefa, M. (2016). Kendala Implementasi dan Efektivitas Pemungutan Pajak PBB-P2 oleh Pemerintah Kota Makassar. *Jurnal Ekonomi & Kebijakan Publik*, 7(1), 67-82.
- Katili, A., Irigisa, I., & Pakaya, A. R. (2020). The Influence Of Taxpayer Awareness And Tax Supervision on Collection Efficacy Of Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2) in Gorontalo City. *JCRS (Journal of Community Research and Service)*, 4(2), 77-85.
- Kelly, R. (2003). *Property taxation in Indonesia: Challenges from decentralization*: Lincoln Institute of Land Policy.
- Kelly, R. (2013). Making the property tax work.
- Khairani, S., & Wijaya, T. (2014). The Effect of Palembang City Government Readiness in Accepting The Transfer of PBB-P2 and BPHTB as A Local Tax on The Taxpayer's Perception. *STIE Multi Data Palembang*, 145.
- Kumoro, M. P., & Ariesanti, A. (2017). Potensi pajak bumi dan bangunan sektor pedesaan dan perkotaan kota Yogyakarta dan kontribusinya terhadap kemandirian daerah. *Riset Akuntansi dan Keuangan Indonesia*, 2(1), 75-90.
- Mahi, B. R., Rinto, A. P., & Damayanti, S. A. (2019). *Kebijakan Perpajakan: Optimalisasi Insentif dan Kesenambungan Fiskal*: Gramedia.
- Marimin, M. (2015). Teknik dan Aplikasi Pengambilan Keputusan Kriteria Majemuk. *PT. Grasindo, Jakarta*.
- McCluskey, W. J., Cornia, G. C., & Walters, L. C. (2012). *A primer on property tax: Administration and policy*: John Wiley & Sons.
- Muin, M. A. (2021). KONTRIBUSI PAJAK DAERAH TERHADAP PENDAPATAN ASLI DAERAH KABUPATEN PINRANG. *Cateris Paribus Journal*, 1(1), 29-42.
- Nasution, A. (2017). The government decentralization program in Indonesia *Central and local government relations in Asia*: Edward Elgar Publishing.
- Oppewal, H., Paas, L. J., Crouch, G. I., & Huybers, T. (2010). Segmenting consumers based on how they spend a tax rebate: An analysis of the Australian stimulus payment. *Journal of Economic Psychology*, 31(4), 510-519.
- Permana, D. A. (2020). Pajak Bumi dan Bangunan Naik 130 Persen, Paguyuban Kepala Desa Protes. *Kompas.com*. Retrieved from <https://regional.kompas.com/read/2020/02/03/09355061/pajak-bumi-dan-bangunan-naik-130-persen-paguyuban-kepala-desa-protas?page=all>
- PKN STAN. (2020). *Laporan Program Pengabdian Masyarakat Kabupaten Kaur*.
- Purnawati, T. (2017). Tagihan PBB Melonjak Hingga 400%, Kepala Desa Protes. *PikiranRakyat.com*. Retrieved from <https://www.pikiran-rakyat.com/jawa-barat/pr-01277709/tagihan-pbb-melonjak-hingga-400-kepala-desa-protas-397969>
- Rogow, R. B. (1976). *An Analysis of the Impact of Property Tax Credit/Rebate Programs on State Revenues and Tax Equity*.
- Saaty, T. L. (2014). Analytic heirarchy process. *Wiley statsRef: Statistics reference online*.
- Safaruddin, S., Abdullah, M., & Oktaviani, S. (2020). Analisis Potensi Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Kendari (Studi Pada Badan Pengelola Pajak dan Restribusi Daerah Kota Kendari). *JURNAL AKUNTANSI DAN KEUANGAN*, 5(2), 190-204.
- Shazmin, S., Sipan, I., & Sapri, M. (2016). Property tax assessment incentives for green building: A review. *Renewable and Sustainable Energy Reviews*, 60, 536-548.
- Suratman, E., Ananda, C., Paddu, H., & Adji, A. (2013). 'Evaluasi Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan Pengaruhnya Terhadap Peningkatan Pendapatan Daerah', Laporan Tim Asistensi Desentralisasi Fiskal dan didukung oleh Program Australia Indonesia Partnership for Decentralisation (AIPD).
- Suryadi, K., & Ramadhani, M. A. (2000). *Sistem Pendukung Keputusan: Suatu wacana struktural idealisasi dan implementasi konsep pengambilan keputusan*: Remaja Rosdakarya.
- Weimer, D. L., & Vining, A. R. (2017). *Policy analysis: Concepts and practice*: Taylor & Francis.
- Wicaksono, G., & Pamungkas, T. S. (2017). Analisis Efektivitas dan Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Jember.
- Woo, J. J. (2021). Singapore's Response to Covid-19 *Capacity-building and Pandemics* (pp. 67-96): Springer.
- Wulandari, D. (2019). Penyesuaian NJOP Picu Kenaikan PBB Kota Palembang. *Bisnis.com*. Retrieved from <https://sumatra.bisnis.com/read/20190514/533/922458/penyesuaian-njop-picu-kenaikan-pbb-kota-palembang>