

# **ANALISIS BIAYA TRANSAKSI PADA REALISASI PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB) KABUPATEN BALANGAN**

**Inayati Nuraini Dwiputri**

*Peneliti P2EB FEB UGM, Yogyakarta*

*Email: inayatinadp@gmail.com*

## **Abstract**

Empirical studies on the theory of new institutional economics (NIE) in particular transaction cost analysis in the study of taxation mainly land and building tax can say no. The emergence of acceptance phenomenon of transaction costs in the United Nations. In District Balangan encourage researchers to conduct this study. Indications of hidden action as a result of the incompatibility of the UN data objects defined by the government (through the Directorate General of Taxation) with the data in the field that occurs in the process of realization of the UN, indicate inefficiencies in Balangan regency government institutions, especially in the realization of the UN admission. This article uses a transaction cost analysis to determine the efficiency of government institutions Balangan regency. The purpose of the study is to identify the amount of transaction costs involved in maximizing revenue realization UN Balangan regency, identify the type of transaction costs affect the realization of the UN acceptance Balangan regency, analyze the efficiency of government institutions in the district Balangan minimize transaction costs and maximize the realization of the proceeds of the UN, and identify the type of transaction costs that most affect the realization of the UN acceptance Balangan regency. With transaction cost analysis it is known that institutional inefficiency in Balangan regency government action and are hidden in the realization of the UN acceptance Balangan regency. From the regression analysis that kind of transaction costs significantly influence the realization of the UN acceptance is the cost of verification and data collection. While the cost of the gift and the cost of monitoring and evaluation does not significantly influence the realization of the UN admission. There are some policies that need to be implemented by the District Balangan to improve the effectiveness and efficiency of institutional Balangan County Government in its efforts to the realization of the UN admission.

**Keywords:** transaction costs, hidden action, land and building tax, new institutional economics theory

## **1. Pendahuluan**

Bumi dan Bangunan merupakan salah satu objek yang dikenakan Pajak menurut Undang-Undang Perpajakan yang berlaku di Indonesia. Hal ini diatur pada UU No.12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Sifat PBB adalah Pajak Pusat yaitu bahwa segala prosedur pelaksanaan di lapangan diatur oleh Pemerintah Pusat dan hasil dari PBB disetorkan ke Kas Negara. Proporsi pembagian hasil dari PBB sebagian besar dikembalikan ke pemerintah daerah, yaitu sebesar 64,8% menurut UU No.12 Tahun 1994. Hal ini menjadi

pemicu bagi pemerintah daerah untuk ikut andil dalam mensukseskan realisasi penerimaan daerah dari sektor PBB.

Demikian halnya dengan Pemerintah Kabupaten Balangan sebagai Kabupaten yang baru tujuh tahun berdiri di Propinsi Kalimantan Selatan, maka penerimaan daerah adalah hal yang sangat penting bagi kelangsungan pembangunan daerah. Oleh karena itu, selain berusaha untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD), pemerintah kabupaten juga berusaha agar penerimaan dari sumber bagi hasil pajak juga dapat diperoleh secara maksimal, termasuk dari dana bagi hasil PBB yang dipengaruhi oleh realisasi setoran PBB ke kas negara. Oleh karena itu, pemerintah kabupaten memiliki kepentingan untuk mensukseskan proses penagihan sekaligus meningkatkan penerimaan PBB terutama dari kategori perkotaan dan pedesaan.

Beberapa kebijakan diambil oleh Pemerintah Kabupaten Balangan antara lain dengan menyediakan alokasi anggaran dalam APBD untuk insentif, kegiatan pembinaan dan pengawasan. Program insentif ditujukan untuk memberikan motivasi kepada pejabat dan petugas yang terkait dengan pelaksanaan pemungutan PBB untuk selalu meningkatkan kinerjanya. Program insentif antara lain adalah upah pungut dan hadiah untuk pejabat dan petugas yang berhasil menunjukkan perbaikan kinerja.

Sedangkan kegiatan pembinaan ditujukan untuk meningkatkan kapasitas sumber daya manusia pejabat dan petugas PBB, dan kegiatan pengawasan ditujukan untuk memastikan apakah pejabat dan petugas PBB telah berjalan sesuai dengan tujuan dan sasaran yang ditetapkan oleh organisasi terkait dengan pemungutan PBB di lapangan. Kegiatan pembinaan meliputi antara lain mengadakan atau mengirim peserta dalam pelatihan dan bimbingan teknis. Sedangkan kegiatan pengawasan meliputi kegiatan *monitoring* dan evaluasi.

Kesuksesan pelaksanaan pemungutan PBB tidak hanya dapat diukur melalui tercapainya target penerimaan PBB pada tahun berjalan, melainkan juga tidak munculnya konflik dan permasalahan di masyarakat. Salah satu potensi munculnya konflik disebabkan oleh data pengenaan pajak yang sudah tidak mutakhir lagi sehingga sudah tidak relevan dan tidak *reliable*. Ketidakrelevanan dan tidak *reliablenya* data objek PBB akan menyebabkan pemungutan PBB *overvalue* atau *undervalue*, sehingga merugikan masyarakat dan pemerintah. Oleh karena itu, untuk meminimalkan munculnya konflik dalam masyarakat perlu diadakan pendataan dan verifikasi objek PBB. Kondisi ini juga terjadi pada Pemerintah Kabupaten Balangan yang mendapat gugatan dari masyarakat terkait data objek PBB yang tidak sesuai. Permasalahan ini mempersulit petugas pemungut PBB di lapangan untuk

memperbaiki kinerjanya. Sehingga pada tahun anggaran 2009 dan 2010, Pemerintah Kabupaten Balangan melaksanakan pendataan dan verifikasi objek PBB.

Fenomena di atas mengindikasikan adanya *gap policy* yaitu terjadinya kesenjangan antara kebijakan dengan kenyataan di lapangan. Kesenjangan dalam hal ini misalnya adalah terdapat ketidakcocokan data objek PBB yang ditetapkan oleh pemerintah (melalui Dirjen Pajak) dengan data di lapangan sehingga menimbulkan permasalahan dan konflik antara masyarakat dengan Pemerintah Kabupaten Balangan.

Sebagaimana telah dijelaskan di atas bahwa menurut undang-undang, yang memiliki kewenangan dalam pengambilan kebijakan terkait dengan PBB adalah Pemerintah Pusat (Dirjen Pajak), sedangkan kewenangan pelaksanaan dan sebagian besar hasil penerimaan PBB dibagi kepada pemerintah daerah juga menjadi penyebab potensi munculnya *gap policy* lainnya. Kewenangan pelaksanaan diberikan kepada kepala desa setempat, sedangkan pemerintah kabupaten melalui Dinas Pendapatan dan camat menjalankan fungsi koordinasi. Pemisahan kewenangan ini menyebabkan kepala desa berada pada posisi di tengah-tengah dua kepentingan besar yaitu kepentingan pengambil kebijakan dari pemerintah pusat dan kepentingan pemerintah daerah untuk meningkatkan realisasi penerimaan PBB (selanjutnya meningkatkan bagi hasil PBB). Ditambah lagi, dengan adanya program insentif dari pemerintah kabupaten berupa upah pungut yang diambil dari prosentase realisasi penerimaan PBB (menurut Permendagri No. 32 Tahun 2008 sebesar 5%) serta pemberian hadiah bagi desa dan kecamatan yang memenuhi target realisasi penerimaan PBB yang ditetapkan oleh pemerintah kabupaten. Posisi ini memiliki potensi terjadinya *dilemma ethics* yang dapat menimbulkan perilaku *moral hazard*. Hal ini terjadi karena untuk mencapai realisasi penerimaan PBB di desanya, kepala desa tidak melaksanakan pemungutan sesuai dengan prosedur yang ada yaitu dengan tidak memungut langsung kepada masyarakat, melainkan membebankan sebagian atau keseluruhan target realisasi penerimaan PBB dengan sumber pendanaan lainnya seperti Alokasi Dana Desa (ADD).

ADD sebenarnya dialokasikan untuk meningkatkan pembangunan di desa melalui Anggaran Pendapatan Belanja Desa (APBDes). Namun sumber dana ini berpotensi diselewengkan untuk pembayaran PBB masyarakat setempat. Dugaan ini cukup beralasan dengan tiga alasan utama munculnya fenomena pemungutan PBB ditutupi dari dana ADD. Pertama, faktor kesadaran masyarakat yang masih rendah tentang kewajiban membayar PBB dikarenakan kurangnya sosialisasi tentang PBB dari Dirjen Pajak dan pemerintah kabupaten. Kedua, faktor kurang kreatifnya masyarakat dan aparat desa dalam membangun desa yang dapat juga disebabkan rendahnya tingkat pendidikan masyarakat desa. Ketiga, faktor politik

yaitu karena kepala desa dipilih langsung oleh masyarakat desa setempat, memotivasi kepala desa menggunakan dana ADD untuk membayar PBB masyarakat desanya agar kewibawaan kepala desa tetap baik di mata masyarakat dan dapat terpilih kembali.

Adanya *moral hazard (hidden action)* yang dilakukan sebagaimana dijelaskan di atas mengindikasikan adanya inefisiensi dalam kelembagaan. Maka akan dilakukan analisis efisiensi kelembagaan dengan menggunakan analisis biaya transaksi. Penggunaan analisis biaya transaksi untuk mengukur efisiensi kelembagaan (Yustika, 2008<sup>a</sup>) dilakukan dalam upaya menciptakan desain kelembagaan yang efisien pada kelembagaan Pemerintah Kabupaten Balangan khususnya dalam peningkatan realisasi penerimaan PBB. Selain itu artikel ini juga dilatarbelakangi oleh adanya *gap* teori yang terjadi yaitu masih sedikit penggunaan ekonomi kelembagaan baru dalam menganalisis penerimaan PBB kabupaten dan belum ada studi empiris mengenai teori ekonomi kelembagaan baru khususnya teori biaya transaksi dalam realisasi penerimaan PBB kabupaten.

Biaya transaksi merupakan biaya untuk membuat pertukaran, yang penting dalam menjelaskan struktur pasar dan non pasar dalam bentuk organisasi ekonomi (Coase, 1937). Ditambahkan oleh (Shelanski dan Klein, 1995) biaya transaksi harus diatur, dirancang dan dilaksanakan sebaik mungkin agar pengaturan kelembagaan semakin baik dan tertata. Dalam upaya memaksimalkan realisasi penerimaan PBB Kabupaten Balangan diperlukan biaya transaksi yang meliputi biaya upah pungut, biaya hadiah, biaya monitoring dan evaluasi, biaya verifikasi dan pendataan, biaya pelatihan dan biaya *lobbying*. Maka perlu diketahui (1) besar biaya transaksi yang diperlukan dalam upaya memaksimalkan penerimaan PBB Kabupaten Balangan, (2) efisiensi kelembagaan Pemerintah Daerah dalam meminimisasi biaya transaksi dan memaksimalkan penerimaan PBB Kabupaten, (3) jenis biaya transaksi yang paling berpengaruh dalam memaksimalkan penerimaan PBB Kabupaten Balangan. Hasil dari penelitian ini akan dijadikan sebagai bahan pertimbangan menentukan kebijakan dalam upaya memaksimalkan penerimaan PBB pada periode selanjutnya.

## **2. Tinjauan Pustaka**

### **a. Teori Biaya Transaksi**

Biaya transaksi muncul karena adanya *bounded rationality* dan *opportunistic behavior*. Hal ini sesuai dengan pernyataan Williamson (1981<sup>b</sup>) bahwa asumsi dua perilaku yang mendasari analisis biaya transaksi, dan tanpa asumsi ini studi tentang organisasi ekonomi menjadi tidak berarti adalah *bounded rationality* dan *opportunistic behavior*.

*Bounded rationality* mengacu pada tingkat atau batas kemampuan individu untuk menerima, menyimpan, mengambil dan mengolah informasi tanpa kesalahan (Williamson, 1973).

Lebih lanjut lagi Williamson (1973) menyatakan *opportunistic behavior* adalah upaya individu untuk mendapatkan keuntungan melalui kurangnya kejujuran dalam transaksi, yang paling banyak terjadi adalah pengungkapan informasi asimetris untuk keuntungan pihak tertentu. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa karena informasi yang sifatnya terbatas dan adanya informasi asimetris serta *hidden information* maka manusia memerlukan waktu dan usaha dalam mendapatkan informasi. Dalam proses inilah kemudian muncul biaya transaksi.

Seperti halnya North (1990) dalam Yustika (2008<sup>a</sup>) yang melihat adanya biaya transaksi dalam pertukaran akibat adanya informasi yang tidak sempurna dan biaya mencari informasi merupakan kunci dari biaya transaksi. Ditambahkan oleh Jaya (2003) bahwa apabila terdapat informasi asimetri maka akan menyebabkan adanya *hidden information* dan *moral hazard (hidden action)*. Sedangkan menurut Eisenhauer (2006) *moral hazard* merupakan penyebab inefisiensi dalam perekonomian. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa biaya transaksi akan semakin tinggi apabila terdapat *hidden information* dan *moral hazard*.

Semakin tinggi biaya transaksi semakin tidak efisien kelembagaan yang didesain (Yustika, 2008<sup>a</sup>). Oleh karena itu suatu kelembagaan akan semakin efektif jika biaya transaksi yang diperlukan semakin rendah. Berbagai upaya akan selalu dilakukan untuk meminimalisasi biaya transaksi. Maka biaya transaksi minimal merupakan suatu ciri kelembagaan yang baik. Pernyataan ini didukung oleh Williamson (1981<sup>a</sup>) bahwa pendekatan ekonomi dalam mempelajari organisasi menggunakan analisis biaya transaksi yang berfokus pada efisiensi.

Dari latar belakang adanya biaya transaksi, Furubotn dan Richter (1998) mendefinisikan biaya transaksi sebagai biaya yang diperlukan dalam penggunaan sumber daya untuk penciptaan, pemeliharaan, penggunaan, perubahan dan sebagainya pada suatu institusi dan organisasi. Sedangkan dalam pengaplikasian pada transfer hak kepemilikan dan pembentukan atau transfer kontrak antar individu, Furubotn dan Richter (1998) menyatakan biaya transaksi sebagai biaya informasi, negosiasi dan penegakan aturan/hukum. Maka definisi biaya transaksi tergantung dalam kasus atau masalah yang dihadapi oleh suatu kelembagaan. Dari dua pengertian di atas disimpulkan bahwa Furubotn dan Richter (1998) memandang biaya transaksi sebagai biaya yang muncul dalam pengelolaan suatu institusi atau kelembagaan dalam mencapai tujuannya.

Berbeda dengan Yustika (2008<sup>b</sup>) yang mendefinisikan biaya transaksi sebagai biaya untuk melakukan negosiasi, mengukur dan memaksakan pertukaran (*exchange*). Pendefinisian ini hampir sama dengan Wallis dan North (1986) bahwa biaya transaksi merupakan biaya yang digunakan dalam pertukaran hak kepemilikan, biaya dalam membuat dan melakukan kontrak. Pendefinisian ini sesuai dengan Yustika (2008<sup>a</sup>) yang mengelompokkan biaya transaksi sebagai biaya untuk menyiapkan kontrak (secara sempit diartikan sebagai biaya untuk pencarian dan informasi), biaya untuk mengeksekusi kontrak (biaya negosiasi dan pengambilan keputusan), biaya pengawasan dan pemaksaan kewajiban yang tertuang dalam kontrak.

Dalam penelitian ini untuk merealisasikan penerimaan PBB diperlukan biaya transaksi salah satunya berupa upah pungut sesuai dengan Permendagri No.32 tahun 2008. Upah pungut dalam hal ini dikategorikan sebagai komisi sesuai dengan pernyataan Collins dan Fabozzi (1991) bahwa biaya transaksi meliputi komisi, biaya pelaksanaan dan *opportunity cost*. Komisi bersifat tetap dan terukur selama periode tetapi biaya pelaksanaan dan *opportunity cost* tidak langsung terukur. Sehingga dalam upaya mengukur biaya transaksi Collins dan Fabozzi (1991) mengklasifikasikan komponen biaya transaksi terdiri atas:

- $Investment\ Costs = Research\ Costs + Transaction\ Costs$
- $Transaction\ Costs = Fixed\ Costs + Variable\ Costs$
- $Fixed\ Costs = Commissions + Transfer\ Fees + Taxes$
- $Variable\ Costs = Execution\ Costs + Opportunity\ Costs$
- $Execution\ Costs = Price\ Impact + Market\ Timing\ Costs$
- $Opportunity\ Costs = Desired\ Returns - Actual\ Returns - Execution\ Costs - Fixed\ Costs$

Dari biaya transaksi akan diketahui efisiensi suatu kelembagaan. Semakin rendah biaya transaksi maka semakin efisien suatu kelembagaan. Namun Demzets (1968) berpendapat bahwa biaya transaksi tidak memiliki relevansi langsung dengan inefisiensi ekonomi, tetapi pertanyaan yang relevan untuk efisiensi adalah apakah penghematan terhadap biaya transaksi merupakan langkah yang tepat. Biaya transaksi merupakan hal penting dalam analisis empiris dari efisiensi pasar (Lesmond, Ogden dan Trzcinka, 1999). Dengan demikian harus dapat dimengerti apa saja yang menjadi jenis biaya transaksi agar estimasi terhadap biaya transaksi dapat dilakukan secara benar. Diperlukan sebuah angka riil atas biaya transaksi yang dilakukan, oleh karena itu Littrell dan Thompson (1997)

menyatakan bahwa untuk menemukan angka riil suatu biaya adalah mengetahui pengukuran biaya secara akurat dan menggunakannya untuk membuat model suatu biaya.

Dari hasil identifikasi terhadap upaya Pemerintah Kabupaten Balangan untuk memenuhi target atau bahkan meningkatkan realisasi penerimaan PBB, biaya transaksi yang diperlukan adalah biaya upah pungut, biaya hadiah, biaya monitoring dan evaluasi, biaya verifikasi dan pendataan, biaya pelatihan dan biaya *lobbying*. Maka berdasarkan definisi dan pengertian biaya transaksi seperti di atas, definisi biaya transaksi yang sesuai dengan penelitian ini adalah biaya transaksi merupakan biaya untuk membuat, melakukan kontrak, biaya komisi, melakukan negosiasi, mengadakan perubahan dan penciptaan suatu institusi dan organisasi.

#### **b. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)**

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak negara yang dikenakan terhadap bumi dan atau bangunan berdasarkan Undang-undang nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang nomor 12 Tahun 1994. Menurut Undang-undang nomor 12 Tahun 1985 bahwa bumi dan bangunan memberikan keuntungan dan/atau kedudukan sosial ekonomi yang lebih baik bagi orang atau badan yang mempunyai suatu hak atasnya atau memperoleh manfaat dari padanya, dan oleh karena itu wajar apabila mereka diwajibkan memberikan sebagian dari manfaat atau kenikmatan yang diperolehnya kepada negara melalui pajak.

PBB menurut Undang-undang nomor 12 Tahun 1994 adalah pajak negara yang sebagian besar penerimaannya merupakan pendapatan daerah yang antara lain dipergunakan untuk penyediaan fasilitas yang juga dinikmati oleh Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Besarnya PBB terhutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi/tanah dan atau bangunan, sedangkan keadaan subjek tidak menentukan besarnya PBB.

Objek pajak yang tidak dikenakan PBB adalah objek yang: (1) Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan, seperti masjid, gereja, rumah sakit pemerintah, sekolah, panti asuhan, candi, dan lain-lain. (2) Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala atau yang sejenis dengan itu. (3) Merupakan hutan lindung, suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak. (4) Digunakan oleh perwakilan diplomatik berdasarkan asas perlakuan timbal balik. (5) Digunakan oleh badan dan perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.

Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan atau memperoleh manfaat atas bumi, dan atau memiliki bangunan, dan atau menguasai bangunan, dan atau memperoleh manfaat atas bangunan. Sedangkan wajib pajak adalah subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak.

Dasar pengenaan PBB adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). NJOP ditetapkan perwilayah berdasarkan keputusan Menteri Keuangan dengan mendengar pertimbangan gubernur serta memperhatikan: (1) harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, (2) perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya, (3) nilai perolehan baru, (4) penentuan NJOP pengganti.

Dasar penghitungan PBB adalah Nilai Jual Kena Pajak (NJKP). Besarnya NJKP adalah sebagai berikut:

- Objek pajak perkebunan adalah 40%
- Objek pajak kehutanan adalah 40%
- Objek pajak pertambangan adalah 20%
- Objek pajak lainnya (pedesaan dan perkotaan):
  - apabila NJOP-nya > Rp. 1.000.000.000,00 adalah 40%
  - apabila NJOP-nya < Rp. 1.000.000.000,00 adalah 20%.

Besarnya tarif PBB adalah 0,5%. Rumus penghitungan PBB = Tarif x NJKP

Wajib Pajak yang telah menerima Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT), Surat Ketetapan Pajak (SKP) dan Surat Tagihan Pajak (STP) dari Kantor Pelayanan PBB atau disampaikan lewat Pemerintah Daerah harus melunasinya tepat waktu pada tempat pembayaran yang telah ditunjuk dalam SPPT yaitu Bank Persepsi atau Kantor Pos dan Giro.

Pasal 18 UU No. 12 Tahun 1994 menentukan bahwa hasil penerimaan PBB merupakan penerimaan negara yang dibagi antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dengan perimbangan sebagai berikut :

- 1) 90% untuk Pemerintah Daerah Tingkat II dan Pemerintah Daerah Tingkat I dengan rincian sebagai berikut:
  - a) 16,2% untuk daerah propinsi yang bersangkutan dan disalurkan ke Rekening Kas Umum daerah Propinsi.
  - b) 64,8% untuk daerah Kabupaten/Kota yang bersangkutan dan disalurkan ke Rekening Kas Umum Daerah Kabupaten/Kota.
  - c) 9% Untuk biaya pemungutan yang dibagikan kepada Direktorat Jenderal Pajak dan Daerah.

## 2) 10% untuk Pemerintah Pusat.

10% dari hasil penerimaan PBB merupakan bagian penerimaan untuk Pemerintah Pusat dan harus sepenuhnya disetorkan ke kas negara. Bagian Pemerintah Pusat 10% selanjutnya dibagikan kembali kepada seluruh Daerah Kabupaten/Kota dengan alokasi sebagai berikut:

- a. 65% dibagikan secara merata kepada seluruh Daerah Kabupaten/Kota
- b. 35% dibagikan kepada Daerah Kabupaten/Kota yang realisasi penerimaan PBB dari sektor pedesaan dan perkotaan telah mencapai atau melampaui rencana penerimaan yang ditetapkan. Pemberian ini merupakan insentif bagi daerah yang telah berhasil meningkatkan penerimaan PBB.

### c. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu yang telah dilakukan dalam hubungannya dengan biaya transaksi dan pajak adalah sebagai berikut:

**Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu**

<b>Penulis/Tahun</b>	<b>Judul</b>	<b>Alat Analisis</b>	<b>Hasil Penelitian</b>
Yustika, Ahmad Erani (2008 <sup>b</sup> )	The Transaction Cost of Sugarcane Farmers: An Explorative Study	Analisis Biaya Transaksi	Terdapat perbedaan biaya transaksi petani tebu kontrak dan petani tebu non kontrak, kelembagaan petani tebu non kontrak lebih efisien.
Hawa, Milha Fitri (2007)	Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penerimaan Pajak Bumi (PBB) dan Bangunan di Kabupaten Klaten	Analisis Regresi	PDRB per kapita, jumlah wajib pajak, jumlah luas lahan, jumlah luas bangunan berpengaruh secara parsial dan bersama-sama terhadap realisasi penerimaan PBB.
McCann, Laura dan Easter, William K (1999)	Transaction Costs of Policies to Reduce Agricultural Phosphorous	Analisis Biaya Transaksi	Pajak terhadap pupuk fosfat menghasilkan biaya transaksi paling minimal terhadap upaya mengurangi polusi pada pertanian daripada program edukasi, konservasi dan

	Pollution in the Minnesota River		ekspansi.
Jones, Gareth R and Hill, Charles W.L (1988)	Transaction Cost Analysis of Strategy-Structure Choice	Analisis Biaya Transaksi	Biaya transaksi dapat meningkatkan efektifitas hubungan organisasi jasa dan <i>customernya</i>

Dari penelitian terdahulu diketahui bahwa analisis biaya transaksi dapat digunakan dalam upaya meningkatkan efektifitas dan efisiensi suatu kelembagaan. Selain itu belum ada analisis biaya transaksi terhadap realisasi penerimaan PBB.

#### d. Pengembangan Hipotesis

Kepala Desa yang memiliki tanggungjawab dalam proses pelunasan PBB warganya menyampaikan SPPT dari Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama setempat kepada warganya dan memantau pelunasannya. Dalam proses ini terdapat kepala desa yang langsung melunasi PBB warga dengan menggunakan dana ADD tanpa melakukan pemungutan PBB terhadap warga. Realita ini mengindikasikan adanya *hidden action* dalam upaya merealisasikan penerimaan PBB. Seperti telah disimpulkan sebelumnya bahwa adanya *hidden action* membuat biaya transaksi semakin tinggi. Tingginya biaya transaksi mencerminkan kelembagaan yang didesain tidak efisien (Yustika, 2008<sup>a</sup>). Maka diajukan hipotesis pertama dalam penelitian ini yaitu:

- 1) Diduga desain kelembagaan Pemerintah Kabupaten Balangan khususnya dalam merealisasikan penerimaan PBB masih kurang efisien.

Pelaksanaan verifikasi dan pendataan menyebabkan masyarakat memperoleh kepuasan atas perhitungan PBB yang harus dibayar sehingga menghindari terjadinya konflik. Dengan demikian realisasi penerimaan PBB yang dihasilkan menjadi maksimal. Verifikasi dan pendataan yang dilakukan tidak hanya untuk kepentingan pemerintah daerah tetapi juga untuk kepentingan masyarakat. Hal ini mengindikasikan bahwa biaya verifikasi dan pendataan telah efektif dan efisien dalam upaya merealisasikan penerimaan PBB dan turut berperan dalam menciptakan kelembagaan yang efektif dan efisien sehingga terjadi hubungan yang baik antara masyarakat dan pemerintah kabupaten dengan adanya verifikasi dan pendataan yang dilakukan. Dengan realita ini maka hipotesis kedua dalam penelitian ini adalah:

- 2) Diduga biaya verifikasi dan pendataan merupakan biaya yang signifikan mempengaruhi realisasi penerimaan PBB.

### **3. Metodologi**

#### **a. Data**

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh dari Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Balangan. Data yang diperoleh adalah data penerimaan PBB, biaya upah pungut, biaya hadiah, biaya monitoring dan evaluasi, biaya verifikasi dan pendataan, biaya pelatihan, biaya *lobbying* pada tahun 2008 di 8 kecamatan Kabupaten Balangan. Selain itu juga digunakan data primer yang diperoleh dari hasil wawancara dengan pejabat pemerintah Kabupaten Balangan khususnya yang terkait dengan PBB, petugas pemungut pajak dan subjek pajak.

#### **b. Definisi Operasional Variabel**

Data terdiri atas realisasi penerimaan PBB, biaya upah pungut, biaya hadiah, biaya monitoring dan evaluasi, biaya verifikasi dan pendataan, biaya pelatihan, biaya *lobbying*. Data penelitian meliputi dua jenis variabel yaitu variabel dependen dan variabel independen. Variabel independen terdiri atas biaya hadiah, biaya monitoring dan evaluasi, biaya verifikasi dan pendataan. Sedangkan variabel dependen adalah realisasi penerimaan PBB.

Adapun definisi operasional variabel adalah sebagai berikut:

- Realisasi PBB merupakan nilai PBB yang dapat direalisasikan atau jumlah PBB yang dibayarkan oleh masyarakat
- Biaya upah pungut merupakan biaya yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah sebagai upah bagi petugas pemungut PBB.
- Biaya hadiah merupakan biaya yang dikeluarkan pemerintah daerah sebagai hadiah bagi desa/kecamatan yang memenuhi target realisasi penerimaan PBB.
- Biaya monitoring dan evaluasi merupakan biaya yang dikeluarkan pemerintah daerah untuk memonitor dan mengevaluasi pelaksanaan pemungutan PBB.
- Biaya verifikasi dan pendataan merupakan biaya yang dikeluarkan pemerintah daerah untuk melakukan verifikasi dan pendataan ulang terhadap objek pajak PBB yang telah ada.
- Biaya pelatihan merupakan biaya yang dikeluarkan pemerintah daerah untuk mengadakan pelatihan bagi petugas dan pejabat yang berhubungan dengan pemungutan PBB.

- Biaya *lobbying* merupakan biaya yang dikeluarkan pemerintah daerah untuk mengurus administrasi, koordinasi dan pelaporan tentang pelaksanaan dan realisasi penerimaan PBB.

### c. Analisis

Untuk mengetahui hubungan antara variabel biaya hadiah, biaya monitoring dan evaluasi, biaya verifikasi dan pendataan sebagai variabel independen (X) dan variabel realisasi penerimaan PBB sebagai variabel dependen (Y) maka digunakan analisis regresi metode OLS (*Ordinary Least Square*). Pengujian analisis regresi akan menghasilkan model regresi sebagai berikut:

$$\hat{Y} = \hat{\beta}_0 + \hat{\beta}_1 X_1 + \hat{\beta}_2 X_2 + \hat{\beta}_3 X_3, \text{ dengan ketentuan:}$$

$\hat{Y}$  : nilai duga variabel dependen (Realisasi PBB)

$X_1$  : Biaya Hadiah

$X_2$  : Biaya Monitoring dan Evaluasi

$X_3$  : Biaya Verifikasi dan Pendataan

$\hat{\beta}_0$  : intersep

$\hat{\beta}_i$  : slope ke-i

Dikarenakan banyak data hanyalah 8 observasi di tiap variabel maka dilakukan pengujian asumsi analisis regresi untuk memeriksa ketepatan penggunaan model. Pengujian asumsi analisis regresi pada penelitian ini adalah (Gujarati dan Porter, 2009): asumsi linieritas menggunakan *Ramsey Reset Test*, asumsi homoskedastisitas menggunakan *White Heterokedasticity Test*, asumsi non-autokorelasi menggunakan *Breusch-Godfrey Serial Correlation LM Test*, asumsi normalitas menggunakan *Jarque Bera Test*, asumsi non-multikolinieritas menggunakan nilai VIF (*Variance Inflation Factor*).

## 4. Hasil Analisis Empiris

### a. Biaya Transaksi pada Realisasi PBB Kabupaten Balangan

Biaya transaksi tiap kecamatan di Kabupaten Balangan dalam upaya merealisasikan PBB secara maksimal terdapat pada lampiran 1. Perincian biaya transaksi yang dikeluarkan untuk realisasi PBB Kabupaten Balangan disajikan pada Tabel 4.1 sebagai berikut:

**Tabel 4.1 Biaya Transaksi**

Jenis TC	Jumlah
Hadiah	Rp. 113.488.500

Monev	Rp. 69.826.500
Verifikasi dan pendataan	Rp. 200.000.000
Upah	Rp. 41.787.950
Pelatihan	Rp. 75.000.000
Lobbying	Rp. 6.350.000
Total TC	Rp. 506.452.950

Sumber: Dinas

PPKAD Kabupaten Balangan (data diolah)

#### b. Analisis Efisiensi Kelembagaan

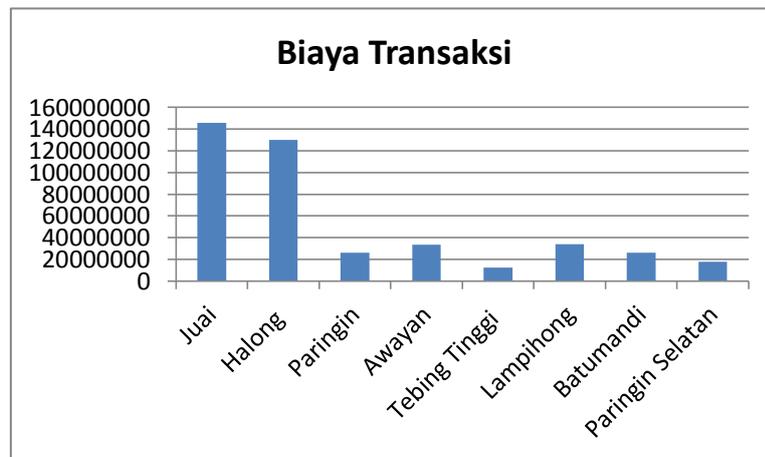
Dari Tabel 4.1 diketahui bahwa total biaya transaksi yang dikeluarkan Kabupaten Balangan dalam merealisasikan PBB kabupaten sejumlah Rp. 506.452.950 dan jumlah PBB yang berhasil direalisasikan adalah senilai Rp. 835.760.450. Apabila biaya transaksi dibandingkan dengan jumlah realisasi penerimaan PBB didapat nilai presentase biaya transaksi terhadap realisasi penerimaan PBB adalah sebesar 60,59% sehingga *benefit* yang diterima dari realisasi penerimaan PBB adalah sebesar 39,40%. Nilai rasio benefit dan biaya transaksi adalah 65,02%. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa nilai biaya transaksi lebih besar daripada nilai *benefit* yang diterima. Namun Furubotn dan Richter (1998) menyatakan bahwa berdasarkan beberapa estimasi, biaya transaksi pada ekonomi pasar modern adalah 50%-60% dari produk nasional netto. Dengan demikian mengacu pada pernyataan Furubotn dan Richter (1998) biaya transaksi yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Balangan sebesar 60,59% tergolong cukup tinggi karena merupakan estimasi tertinggi dari biaya transaksi pada ekonomi pasar modern.

Tingginya biaya transaksi yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Balangan dalam merealisasikan penerimaan PBB mengindikasikan kelembagaan yang masih kurang efisien terutama kelembagaan yang berhubungan dengan realisasi penerimaan PBB kabupaten tahun 2009. Dengan demikian hipotesis pertama penelitian diterima. Maka perlu dilakukan upaya pengurangan biaya transaksi pada beberapa variabel biaya transaksi yang tidak signifikan dalam mempengaruhi jumlah realisasi penerimaan PBB agar tercapai efisiensi. Variabel biaya transaksi yang tidak signifikan mempengaruhi realisasi penerimaan PBB perlu dipertimbangkan untuk dikurangi atau diciptakan kebijakan baru atas variabel biaya transaksi yang tidak signifikan tersebut sehingga dapat lebih efisien. Variabel biaya transaksi yang signifikan mempengaruhi realisasi penerimaan PBB juga perlu dipertimbangkan untuk lebih ditingkatkan efisiensinya dan tidak menutup kemungkinan juga

untuk dapat mengurangi total biaya transaksi menjadi 50% sebagai target awal dari upaya peningkatan efisiensi kelembagaan.

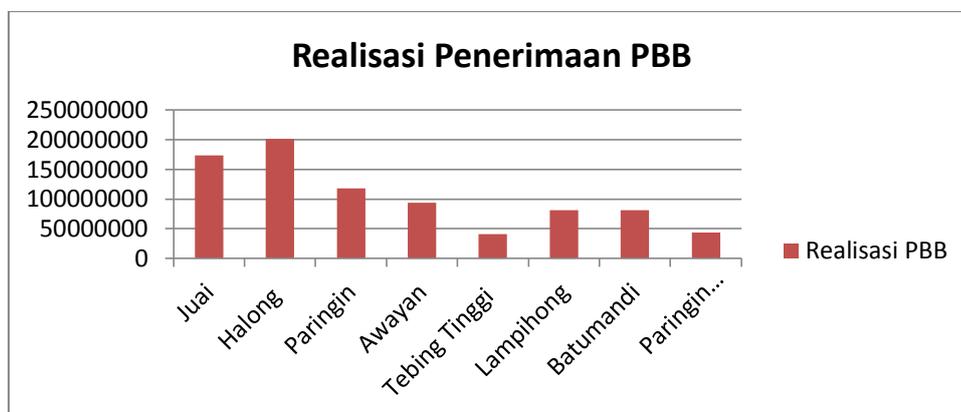
### c. Analisis Deskriptif Biaya Transaksi

Biaya transaksi dalam upaya merealisasikan penerimaan PBB tiap kecamatan Kabupaten Balangan tahun 2009 disajikan dalam diagram batang sebagai berikut:



**Gambar 4.1 Biaya Transaksi tiap Kecamatan untuk Realisasi PBB**

Dari Gambar 4.1 dapat diketahui bahwa biaya transaksi tertinggi di Kabupaten Balangan adalah Kecamatan Juai yaitu sebesar Rp 145.836.800. Kecamatan Halong menempati urutan kedua setelah Kecamatan Juai dengan biaya transaksi sebesar Rp 129.841.400. Apabila dilihat dari data pada lampiran diketahui bahwa kedua kecamatan tersebut mencapai biaya transaksi yang lebih tinggi daripada Kecamatan lain karena pada dua kecamatan tersebut terdapat biaya pendataan dan verifikasi sedangkan enam kecamatan lainnya belum dilakukan pendataan dan verifikasi sehingga biaya pendataan dan verifikasi adalah sama dengan nol. Biaya transaksi terendah dicapai oleh Kecamatan Tebing Tinggi yaitu sebesar Rp 12.355.400. Jumlah realisasi penerimaan PBB tiap kecamatan disajikan dalam gambar sebagai berikut:



**Gambar 4.2 Realisasi Penerimaan PBB tiap Kecamatan di Kabupaten Balangan**

Apabila dilihat dari gambar di atas maka dapat diketahui bahwa realisasi penerimaan PBB yang mencapai nilai tertinggi di Kabupaten Balangan adalah Kecamatan Halong yaitu sebesar Rp 201.649.950. Kecamatan Juai menempati urutan kedua setelah Kecamatan Halong dengan penerimaan PBB yang berhasil direalisasikan adalah sebesar Rp 173.626.650. Apabila dilihat dari Gambar 4.1 diketahui bahwa kedua kecamatan tersebut mencapai biaya transaksi yang lebih tinggi daripada kecamatan lain karena pada dua kecamatan tersebut terdapat biaya pendataan dan verifikasi sedangkan enam kecamatan lainnya belum dilakukan pendataan dan verifikasi. Maka dapat disimpulkan secara grafis bahwa realisasi penerimaan PBB kedua kecamatan tersebut mencapai nilai tertinggi karena adanya biaya pendataan dan verifikasi. Kesimpulan ini akan dianalisis lebih lanjut dengan analisis regresi. Realisasi penerimaan PBB terendah dicapai oleh Kecamatan Tebing Tinggi yaitu sebesar Rp 41.096.450. Maka dengan analisis deskriptif dapat disimpulkan bahwa biaya transaksi terendah menghasilkan realisasi penerimaan PBB terendah dan biaya transaksi yang lebih tinggi juga menghasilkan realisasi penerimaan PBB yang lebih tinggi. Namun hal ini perlu dianalisis lebih lanjut karena meskipun Kecamatan Juai dengan biaya transaksi yang lebih tinggi daripada Kecamatan Halong namun realisasi penerimaan PBB yang dihasilkan lebih rendah. Analisis yang relevan untuk mengetahui signifikansi variabel biaya transaksi dalam mempengaruhi realisasi penerimaan PBB salah satunya dengan menggunakan analisis regresi.

#### **d. Analisis Regresi Biaya Transaksi terhadap Realisasi Penerimaan PBB Kabupaten Balangan**

Hasil analisis regresi biaya transaksi terhadap realisasi PBB disajikan dalam tabel sebagai berikut:

**Tabel 4.2 Hasil Analisis Regresi**

Parameter	Nilai Estimasi	St. Error	Uji – t	Nilai-P
$\beta_0$	17620004	48016420	0,3670	0,7322
$\beta_1$	-0,3903	9,1439	-0,0427	0,9680
$\beta_2$	1,0013	0,4163	2,4049	0,0740
$\beta_3$	4,5977	7,0920	0,6483	0,5521
Nilai F	7,0604			
Nilai-P (dari F)	0,0447			
$R^2$	0,8412			
$R^2_{adj}$	0,7220			

Dari Tabel 4.2 maka model regresi biaya transaksi terhadap realisasi penerimaan PBB Kabupaten Balangan tahun 2009 adalah sebagai berikut:  $\hat{Y} = 17.620.004 - 0,3903X_1 + 1,0013X_2 + 4,5977X_3$ .

Apabila dilihat dari statistik F sebesar 7,0604 dengan nilai-p 0,0447 maka disimpulkan bahwa secara statistik model regresi signifikan. Apabila pengujian dilakukan secara parsial terhadap intersep dan slope model regresi diketahui bahwa nilai t untuk intersep adalah 0,3670 dengan nilai-p 0,7322, maka karena nilai-p lebih besar dari 0,05 disimpulkan secara statistik bahwa nilai intersep dalam model tidak signifikan. Sedangkan pada pengujian slope regresi diketahui bahwa dengan nilai alpha=7,5% diketahui bahwa variabel biaya verifikasi dan pendataan signifikan dan variabel lainnya tidak signifikan. Hasil analisis ini menyatakan bahwa hipotesis kedua penelitian diterima. Nilai  $R^2_{adj}$  sebesar 0.7220, menunjukkan bahwa variabilitas dalam realisasi penerimaan PBB dipengaruhi oleh variabel independen dalam model sebesar 72,20%, maka disimpulkan model ini cukup baik digunakan.

#### e. Pengujian Asumsi Analisis Regresi

Hasil pengujian asumsi pada model di atas adalah sebagai berikut:

##### 1) Uji Asumsi Linieritas

Pengujian asumsi linieritas menggunakan *Ramsey Reset Test*. Dari hasil pengujian diketahui bahwa nilai statistik F adalah 0.7729 dengan probabilitas sebesar 0.5640. Hipotesis dari uji asumsi linieritas adalah:

$H_0$ : Model regresi linier

$H_a$ : Model regresi tidak linier

Hasil pengujian menunjukkan probabilitas atau nilai-p yang lebih besar dari  $\alpha=0,05$  maka kesimpulan statistik yang diambil adalah Terima  $H_0$ , model tersebut memenuhi asumsi linieritas.

#### 2) Uji Asumsi Homoskedastisitas

Pengujian asumsi homoskedastisitas atau varians yang konstan pada error diuji dengan *White Heterokedasticity Test*. Hasil pengujian asumsi Homoskedastisitas dapat dilihat pada lampiran, diketahui bahwa nilai F sebesar 0,2432 dengan nilai-p 0.9111. Hipotesis dari uji asumsi homoskedastisitas adalah:

$H_0$ : Varians error konstan;  $\text{Var}(\varepsilon_i) = \sigma^2$

$H_a$ : Varians error tidak konstan;  $\text{Var}(\varepsilon_i) \neq \sigma^2$

Hasil pengujian menunjukkan probabilitas atau nilai-p yang lebih kecil dari  $\alpha=0,05$  maka kesimpulan statistik yang diambil adalah Terima  $H_0$ , model tersebut memenuhi asumsi homoskedastisitas.

#### Uji Asumsi Non-Autokorelasi

Pengujian non-autokorelasi menggunakan *Breusch-Godfrey Serial Correlation LM Test*. Hasil Pengujian asumsi non-autokorelasi pada lampiran, diketahui bahwa nilai statistik F adalah 0,1157 dengan probabilitas sebesar 0,8963. Hipotesis dari uji asumsi non-autokorelasi adalah:

$H_0$ :  $\text{cov}(\varepsilon_i, \varepsilon_j) = 0$

$H_a$ :  $\text{cov}(\varepsilon_i, \varepsilon_j) \neq 0$

Hasil pengujian menunjukkan probabilitas atau nilai-p lebih besar dari  $\alpha=0,05$  maka kesimpulan statistik adalah Terima  $H_0$ , model tersebut memenuhi asumsi non-autokorelasi.

#### 3) Uji Asumsi Normalitas Residual/Error

Pengujian asumsi normalitas residual/error menggunakan *Jarque Bera Test*. Hasil Pengujian asumsi normalitas residual/error dapat dilihat pada lampiran, diketahui bahwa nilai statistik Jarque Bera adalah 0,7175 dengan probabilitas sebesar 0,6985. Hipotesis dari uji asumsi normalitas residual/error adalah:

$H_0$ : Error menyebar normal

$H_a$ : Error tidak menyebar normal

Hasil pengujian menunjukkan probabilitas atau nilai-p yang lebih besar dari  $\alpha=0,05$  maka kesimpulan statistik adalah Terima  $H_0$ , model tersebut memenuhi asumsi normalitas error/residual.

#### 4) Uji Asumsi Multikolinieritas

Dari pengujian asumsi multikolinieritas diketahui bahwa nilai VIF lebih kecil dari 10 maka disimpulkan model tersebut memenuhi asumsi multikolinieritas. Adapun nilai VIF dari variabel independen adalah sebagai berikut:

**Tabel 4.3 Nilai VIF Model Regresi**

Variabel Independen	Nilai VIF
Monitoring dan Evaluasi	8.8183
Verifikasi dan Pendataan	2.8361
Hadiah	5.6054

Dari Tabel 4.3 diketahui bahwa nilai VIF variabel kurang dari 10 maka disimpulkan bahwa model tersebut memenuhi asumsi multikolinieritas. Dengan demikian model regresi di atas memenuhi seluruh asumsi analisis regresi dan dapat digunakan dalam analisis implikasi kebijakan bagi Pemerintah Kabupaten Balangan khususnya.

## 5. Kesimpulan dan Implikasi Kebijakan

### a. Kesimpulan

Apabila biaya transaksi dibandingkan dengan realisasi penerimaan PBB didapat nilai persentase biaya transaksi terhadap realisasi penerimaan PBB adalah sebesar 60,59% sehingga *benefit* yang diterima dari realisasi penerimaan PBB adalah sebesar 39,40%. Nilai rasio *benefit* dan biaya transaksi adalah 65,02%. Dengan demikian nilai biaya transaksi lebih besar daripada nilai *benefit* yang diterima. Biaya transaksi yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Balangan sebesar 60,59% tergolong cukup tinggi karena merupakan estimasi tertinggi dari biaya transaksi pada ekonomi pasar modern.

Dari analisis deskriptif disimpulkan bahwa biaya transaksi terendah menghasilkan realisasi penerimaan PBB terendah dan biaya transaksi yang lebih tinggi juga menghasilkan realisasi penerimaan PBB yang lebih tinggi. Maka biaya transaksi berpengaruh dalam menentukan realisasi penerimaan PBB.

Model regresi biaya transaksi terhadap realisasi PBB Kabupaten Balangan tahun 2009 adalah sebagai berikut:  $\hat{Y} = 17.620.004 - 0,3903X_1 + 1,0013X_2 + 4,5977X_3$ . Model tersebut signifikan, artinya variabel biaya hadiah, biaya verifikasi dan pendataan, biaya monitoring dan evaluasi memiliki pengaruh secara simultan terhadap realisasi penerimaan PBB. Nilai intersep dalam model tidak signifikan. Dengan nilai  $\alpha=7,5\%$  variabel biaya verifikasi dan pendataan signifikan mempengaruhi realisasi penerimaan PBB. Variabel lainnya yaitu biaya hadiah serta biaya monitoring dan evaluasi tidak signifikan dalam

mempengaruhi realisasi penerimaan PBB. Variabilitas dalam realisasi penerimaan PBB dipengaruhi oleh variabel biaya hadiah, biaya verifikasi dan pendataan, biaya monitoring dan evaluasi sebesar 72,20%. Model regresi di atas cukup baik digunakan dalam meramal realisasi penerimaan PBB berdasarkan nilai biaya transaksi yaitu biaya hadiah, biaya verifikasi dan pendataan serta biaya monitoring dan evaluasi.

#### **b. Implikasi Kebijakan**

Setelah dilakukan analisis terhadap biaya transaksi pada realisasi penerimaan PBB Pemerintah Kabupaten Balangan tahun 2009 diketahui bahwa kelembagaan Pemerintah Kabupaten Balangan khususnya dalam upaya merealisasikan penerimaan PBB Kabupaten masih kurang efisien. Apabila kelembagaan dianggap tidak efisien, maka hasrat untuk mengubah kelembagaan (*institutional change*) dipastikan akan terjadi (Yustika, 2008<sup>a</sup>). Fakta bahwa terdapat beberapa variabel biaya transaksi tidak signifikan mempengaruhi realisasi penerimaan PBB memberikan indikasi adanya *hidden action* dalam kelembagaan Pemerintah Daerah khususnya yang berkaitan dengan realisasi PBB.

Maka diperlukan beberapa kebijakan kelembagaan yang mengatur aparatur di dalamnya sehingga lebih efisien. Kebijakan dapat berupa pembagian kerja antar pegawai secara efektif dan efisien sehingga dapat memaksimalkan hasil realisasi penerimaan PBB dan dapat meminimalkan biaya transaksi. Diperlukan pula prosedur pemungutan PBB yang lebih mudah dipahami masyarakat, hal ini dapat meminimalkan biaya transaksi yang berkenaan dengan biaya upah pungut. Dengan prosedur yang mudah dipahami maka dimungkinkan masyarakat melakukan pembayaran PBB sendiri ke tempat pembayaran PBB tanpa harus dipungut oleh aparat, dengan demikian terdapat pengurangan pada biaya upah pungut.

Selama ini, masyarakat dapat mengetahui jumlah PBB terhutang melalui Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) yang diambil oleh Kepala Desa di Bank Persepsi, dan setelah dilakukan pelunasan akan diberikan Surat Tanda Terima Setoran (STTS). Sedangkan Kepala Desa bertanggungjawab dalam proses pelunasan tersebut dengan menyampaikan SPPT kepada warganya dan memantau pelunasannya, walaupun ada juga Kepala Desa yang langsung melunasi sendiri dengan menggunakan dana ADD. Jumlah terhutang PBB tergantung pada jenis objek pajak, luas objek pajak dan kelas objek pajak yang kemudian menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Permasalahan akan timbul ketika masyarakat merasa bahwa penetapan NJOP atas bumi dan/atau bangunan yang tercantum dalam SPPT tinggi, ataupun luas bumi dan/atau bangunan yang tercantum dalam SPPT tidak sesuai dengan keadaan sesungguhnya. Pemerintah Kabupaten Balangan

menerima keluhan dari masyarakat terkait dengan SPPT yang diterima dan jumlah PBB yang harus dibayar. Sebagai respon dari keluhan masyarakat tersebut, Pemerintah daerah melakukan pendataan ulang dan verifikasi atas objek pajak PBB agar diperoleh data objek pajak yang lebih akurat dan biaya yang dikeluarkan adalah biaya verifikasi dan pendataan.

Biaya verifikasi dan pendataan merupakan biaya yang signifikan mempengaruhi realisasi penerimaan PBB maka verifikasi dan pendataan perlu dilakukan dalam upaya memaksimalkan penerimaan realisasi PBB. Pelaksanaan verifikasi dan pendataan juga menyebabkan masyarakat memperoleh kepuasan atas perhitungan PBB yang harus dibayar sehingga menghindari terjadinya konflik. Dengan demikian realisasi penerimaan PBB yang dihasilkan menjadi maksimal. Verifikasi dan pendataan yang dilakukan tidak hanya untuk kepentingan Pemerintah daerah tetapi juga untuk kepentingan masyarakat. Maka biaya verifikasi dan pendataan telah efektif dan efisien dalam upaya merealisasikan penerimaan PBB dan turut berperan dalam menciptakan kelembagaan yang efektif dan efisien sehingga terjadi hubungan yang baik antara masyarakat dan pemerintah kabupaten dengan adanya verifikasi dan pendataan yang dilakukan.

Kebijakan lain yang dapat diterapkan dalam upaya pengurangan biaya transaksi adalah pada biaya monitoring dan evaluasi karena variabel ini merupakan variabel yang paling tidak signifikan mempengaruhi realisasi penerimaan PBB secara parsial. Maka diperlukan kebijakan berupa mekanisme monitoring dan evaluasi yang lebih efektif dan efisien sehingga biaya transaksi dapat diminimalkan. Monitoring dan evaluasi juga perlu dilakukan terhadap kepala desa sehingga penyimpangan terhadap dana ADD yang digunakan untuk membayar PBB dapat diminimalkan. Dengan demikian biaya monitoring dan evaluasi yang dikeluarkan lebih efektif dan efisien dalam merealisasikan target penerimaan PBB dan meminimalkan terjadinya *hidden action* yang dilakukan kepala desa atas dana ADD.

Beberapa hal konkret yang dapat dilakukan pemerintah daerah untuk meminimalkan *hidden action* yang dilakukan kepala desa atas dana ADD antara lain adalah: (1) memberikan pelatihan dan sosialisasi terhadap pejabat di kecamatan dan desa terkait penggunaan dana ADD sehingga mereka lebih kreatif dalam membangun desa; (2) meningkatkan pengawasan terhadap penggunaan dana ADD oleh Inspektorat Daerah agar tidak terjadi penyimpangan penggunaan dana ADD; (3) meningkatkan kesadaran masyarakat untuk membuat sertifikat tanah. Kesadaran masyarakat untuk membuat sertifikat tanah dapat mengurangi biaya transaksi yaitu biaya verifikasi dan pendataan serta meningkatkan efektifitas dan efisiensi kelembagaan khususnya dalam upaya meningkatkan realisasi penerimaan PBB.

Dari hasil analisis regresi biaya hadiah, biaya verifikasi dan pendataan, biaya monitoring dan evaluasi memiliki pengaruh secara simultan terhadap hasil realisasi penerimaan PBB maka biaya-biaya tersebut tidak perlu dihilangkan tetapi perlu dikurangi demi tercapainya efektifitas dan efisiensi seperti telah dijelaskan di atas. Model regresi yang dihasilkan adalah signifikan dan cukup baik digunakan sehingga model tersebut dapat dijadikan acuan bagi Pemerintah Kabupaten Balangan khususnya dalam menyusun anggaran untuk target penerimaan PBB di masa yang akan datang. Pemerintah daerah dapat mengambil kebijakan alokasi biaya untuk jenis biaya transaksi yang ada pada model dalam upaya pencapaian target realisasi PBB. Dengan model tersebut juga, kendala anggaran yang ada dapat disesuaikan dengan target dan realisasi PBB.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Coase, RH, 1937. 'The Nature of the Firm', *Economica*, 4(16): 386-405.
- Collins, Bruce M and Fabozzi Frank J, 1991. 'A Methodology for Measuring Transaction Costs', *Financial Analysts Journal*, 47(2): 27-36.
- Demsetz, Harold, 1968. 'The Cost of Transacting', *The Quarterly Journal of Economics*, 82(1): 33-53.
- Eisenhauer, Joseph G, 2006. 'Severity of Illness and the Welfare Effects of Moral Hazard', *International Journal of Health Care Finance and Economics*, 6(4): 290-299.
- Furubotn Eirik G and Richter, Rudolf, 1998. *Institution and Economic Theory: the contribution of the new institutional economics*. The University of Michigan Press. USA.
- Gujarati, Damodar N and Porter, Dawn C, 2009. *Basic Econometrics*, Fifth Edition, Mc Graw Hill, Singapore.
- Hawa, Milha Fitri, 2007. Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi penerimaan pajak bumi dan bangunan di Kabupaten Klaten, Skripsi, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Jaya, Wihana Kirana, 2003. 'Institutions Matter in Regional Autonomy Transition', Dipresentasikan pada 5<sup>th</sup> IRSA International Conference, Universitas Padjadjaran, Bandung – Indonesia, 18-19 Juli.
- Jones, Gareth R and Hill, Charles W.L, 1988. 'Transaction Cost Analysis of Strategy-Structure Choice', *Strategic Management Journal*, 9(2): 159-172.
- Lesmond, David A and Ogden, Joseph P and Trzcinka, Charles A. 1999. 'A New Estimate of Transaction Costs'. *The Review of Financial Studies*, 12(5): 1113-1141.

- Littrell, Earl dan Thompson, Fred .1997. 'The Cost of Regulation'. *Interfaces*, 27(3): 22-28.
- McCann, Laura dan Easter, William K, 1999. 'Transaction Costs of Policies to Reduce Agricultural Phosphorous Pollution in the Minnesota River', *Land Economics*, 75(3): 402-414.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 tahun 2008 Tentang Pedoman Penyusunan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Tahun Anggaran 2009.
- Shelanski, Howard A and Klein, Peter G, 1995. 'Empirical Research in Transaction Cost Economics: A Review and Assesment', *Journal of Law, Economics and Organization*, 11(2): 335-361
- UU No. 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.
- UU No. 12 Tahun 1994 tentang Perubahan Atas Undang-undang No. 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.
- Yustika, Ahmad Erani. 2008<sup>a</sup>. *Ekonomi Kelembagaan: definisi, teori, dan strategi*. Bayumedia Publishing. Malang.
- Yustika, Ahmad Erani, 2008<sup>b</sup>. 'The Transaction Cost of Sugarcane Farmers: An Explorative Study'. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Indonesia*, 23(3):283-301.
- Wallis, John J and North, Douglass, 1986. 'Measuring the Transaction Sector in the American Economy, 1870-1970', in Stanley L. Engerman and Robert E. Gallman (eds.), *Long-Term Factors in American Economic Growth*, p. 95 – 162, University of Chicago Press, USA.
- Williamson, Oliver E, 1973. 'Markets and Hierarchies Some Elementary Considerations', *The American Economic Review*, 63(2): 316-325.
- Williamson, Oliver E, 1981<sup>a</sup>. 'The Economics of Organization: The Transaction Cost Approach', *The American Journal of Sociology*, 87(3): 548-577.
- Williamson, Oliver E, 1981<sup>b</sup>. 'The Modern Corporation Origins, Evaluation, Attributes', *Journal of Economic Literature*. 19(4): 1537-1568.