Pemungutan PBB Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dalam Peningkatan Pendapatan Asli Daerah

Rantika Nanda Devi*[1], Nunik[2], Rifqi Yuwana[3], Rini Irianti Sundary[4]
Universitas Islam Bandung[1,2,3,4]
e-mail: rantikanandadevi@gmail.com*[1], Nunik704@gmail.com[2], rifqiyuwana8@gmail.com[3], rinisundary@gmail.com[4]

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan menganalisis kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) terhadap peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) serta mengidentifikasi faktor yang memengaruhi efektivitas pemungutannya. Penelitian menggunakan pendekatan deskriptif kuantitatif dengan data sekunder dari laporan keuangan pemerintah daerah, statistik resmi, dan dokumen terkait. Analisis dilakukan melalui statistik deskriptif, regresi, dan komparasi antardaerah, serta diperkuat wawancara dengan pemangku kepentingan untuk memahami kendala pelaksanaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerimaan PBB-P2 berhubungan positif dengan PAD dan mengalami tren peningkatan selama lima tahun terakhir. Namun, kontribusinya bervariasi antarwilayah, karena daerah perkotaan memiliki nilai properti, basis pajak, infrastruktur, dan kesadaran wajib pajak yang lebih baik dibandingkan daerah perdesaan. Kendala utama pemungutan meliputi rendahnya kepatuhan masyarakat, ketidakakuratan data objek pajak, administrasi yang belum optimal, keterbatasan sumber daya manusia, serta lemahnya koordinasi antarinstansi. Optimalisasi PBB-P2 perlu dilakukan melalui edukasi pajak, pemutakhiran data, digitalisasi layanan, peningkatan kapasitas aparatur, dan evaluasi kebijakan secara berkala agar kontribusinya terhadap PAD semakin merata dan berkelanjutan. Temuan ini menegaskan bahwa tata kelola pajak daerah yang terintegrasi dapat memperkuat kemandirian fiskal dan mendukung pembangunan daerah secara lebih efektif dalam jangka panjang secara adil.

Kata kunci : Administrasi Pajak; Kepatuhan Pajak; Pajak Bumi; PBB-P2; Pendapatan Asli Daerah.

ABSTRACT

This study aims to analyze the contribution of Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2) collection to the increase of Local Own-Source Revenue (PAD) and to identify factors affecting collection effectiveness. The study applies a descriptive quantitative approach using secondary data from local government financial reports, official statistics, and documents. Data were analyzed through descriptive statistics, regression, and interregional comparison, supported by stakeholder interviews to clarify practical constraints. The findings show that PBB-P2 revenue has a positive relationship with PAD and has increased consistently over the last five years. However, its contribution varies across regions, as urban areas generally have higher property values, broader tax bases, better infrastructure, and stronger taxpayer awareness than rural areas. Major constraints include low taxpayer compliance, inaccurate tax object data, inefficient administration, limited human resource capacity, and weak coordination among related institutions. Optimizing PBB-P2 collection requires continuous tax education, periodic data updating and validation, digital service development, capacity building for tax officers, and regular policy evaluation. These strategies are expected to strengthen local fiscal independence and support more equitable, accountable, and sustainable regional development.

Keywords **:** *Land and Building Tax; Local Own-Source Revenue; PBB-P2; Tax Administration; Tax Compliance.*

PENDAHULUAN

Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan salah satu komponen penting dalam struktur keuangan pemerintah daerah karena mencerminkan kemampuan daerah dalam menggali, mengelola, dan mengoptimalkan sumber pendapatan yang dimiliki untuk membiayai pembangunan serta pelayanan publik.

Dalam kerangka otonomi daerah, PAD menjadi indikator kemandirian fiskal yang menentukan sejauh mana pemerintah daerah mampu menjalankan fungsi pemerintahan tanpa ketergantungan yang berlebihan terhadap dana transfer dari pemerintah pusat. Salah satu sumber PAD yang memiliki peran strategis adalah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2), yaitu pajak yang dikenakan atas bumi dan bangunan yang dimiliki, dikuasai, atau dimanfaatkan oleh orang pribadi maupun badan di wilayah perdesaan dan perkotaan. PBB-P2 dipandang sebagai instrumen fiskal daerah yang potensial karena berkaitan langsung dengan kepemilikan dan pemanfaatan aset tetap berupa tanah dan bangunan yang nilai ekonominya terus berkembang seiring pertumbuhan wilayah (Yuliarti & Wahyudi, 2021).

PBB-P2 memiliki kedudukan penting dalam mendukung peningkatan PAD karena penerimaannya dapat digunakan untuk membiayai berbagai kebutuhan pembangunan daerah, seperti penyediaan infrastruktur, peningkatan kualitas pelayanan publik, dan pelaksanaan program kesejahteraan masyarakat. Selain berfungsi sebagai sumber penerimaan daerah, pemungutan PBB-P2 juga memiliki peran regulatif dalam mendorong pemanfaatan tanah dan bangunan secara lebih produktif serta mengurangi praktik spekulasi lahan. Dengan demikian, optimalisasi pemungutan PBB-P2 tidak hanya berorientasi pada peningkatan pendapatan fiskal, tetapi juga berkaitan dengan tata kelola aset daerah, pemerataan pembangunan, dan penguatan kapasitas pemerintah daerah dalam menjalankan fungsi pelayanan kepada masyarakat. Namun, dalam praktiknya, pemungutan PBB-P2 masih menghadapi berbagai kendala, terutama rendahnya kesadaran dan kepatuhan wajib pajak, lemahnya sistem administrasi, serta belum optimalnya pengelolaan data objek pajak (Wahyudi & Kurniawan, 2019).

Rendahnya kesadaran masyarakat dalam membayar PBB-P2 menjadi salah satu persoalan utama yang menghambat optimalisasi penerimaan pajak daerah. Sebagian wajib pajak belum sepenuhnya memahami bahwa pembayaran PBB-P2 merupakan bentuk kontribusi langsung terhadap pembangunan daerah. Kondisi ini menyebabkan pembayaran pajak sering kali tidak dilakukan tepat waktu, bahkan dalam beberapa kasus terjadi tunggakan yang berulang. Selain faktor kesadaran, efektivitas pemungutan PBB-P2 juga dipengaruhi oleh kualitas administrasi perpajakan daerah. Ketidakakuratan data objek pajak, keterbatasan sumber daya manusia, lemahnya pengawasan, serta belum optimalnya sistem pendataan menjadi hambatan yang dapat menurunkan potensi penerimaan daerah. Apabila persoalan tersebut tidak segera diatasi, potensi PBB-P2 sebagai sumber PAD tidak dapat dimanfaatkan secara maksimal dan pada akhirnya dapat memengaruhi kemampuan pemerintah daerah dalam menyediakan pelayanan publik yang memadai (Wijaya & Hadi, 2020).

Permasalahan lain yang turut memengaruhi efektivitas pemungutan PBB-P2 adalah adanya ketimpangan antara wilayah perdesaan dan perkotaan. Di wilayah perkotaan, penerimaan PBB-P2 cenderung lebih tinggi karena nilai properti relatif lebih besar, aktivitas ekonomi lebih dinamis, serta akses masyarakat terhadap informasi dan layanan pembayaran pajak lebih baik. Sebaliknya, di wilayah perdesaan, pemungutan PBB-P2 sering kali belum optimal karena nilai objek pajak relatif lebih rendah, tingkat pemahaman masyarakat terhadap kewajiban pajak masih terbatas, dan akses terhadap sistem administrasi perpajakan belum sepenuhnya merata. Ketimpangan tersebut menimbulkan disparitas kontribusi PBB-P2 terhadap PAD antara kawasan perdesaan dan perkotaan, sehingga diperlukan strategi pemungutan yang lebih adaptif sesuai karakteristik sosial, ekonomi, dan geografis masing-masing wilayah (Suyono & Kartini, 2021).

Selain masalah kepatuhan dan disparitas wilayah, pembaruan nilai objek pajak juga menjadi aspek penting yang menentukan akurasi pemungutan PBB-P2. Banyak daerah masih menghadapi kendala dalam melakukan validasi dan penilaian ulang objek pajak secara berkala. Data objek pajak yang tidak diperbarui dapat menyebabkan nilai pajak yang ditetapkan tidak sesuai dengan kondisi aktual tanah dan bangunan. Akibatnya, penerimaan daerah berpotensi tidak mencerminkan nilai ekonomi objek pajak yang sesungguhnya. Di sisi lain, proses pembaruan data yang tidak transparan dan tidak efisien dapat memunculkan ketidakpuasan wajib pajak serta menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem perpajakan daerah. Oleh karena itu, validasi data, penilaian ulang objek pajak, dan penguatan basis data perpajakan menjadi kebutuhan mendasar dalam meningkatkan efektivitas pemungutan PBB-P2.

Kendala administratif juga terlihat pada lemahnya koordinasi antarinstansi yang terlibat dalam proses pemungutan PBB-P2. Pengelolaan PBB-P2 tidak hanya melibatkan perangkat daerah yang membidangi pendapatan, tetapi juga berkaitan dengan instansi pertanahan, pemerintah kecamatan, pemerintah desa atau kelurahan, serta pihak lain yang berhubungan dengan pendataan dan pelayanan pajak. Koordinasi yang kurang efektif dapat menimbulkan duplikasi data, ketidaksesuaian informasi objek pajak, kesalahan administrasi,

serta kebingungan masyarakat mengenai prosedur pembayaran. Dalam konteks ini, efektivitas pemungutan PBB-P2 sangat bergantung pada kemampuan pemerintah daerah dalam membangun sistem kerja yang terintegrasi, transparan, dan responsif terhadap kebutuhan wajib pajak (Sumarno & Wijaya, 2021).

Berbagai kendala tersebut menunjukkan bahwa permasalahan pemungutan PBB-P2 bersifat multidimensional dan saling berkaitan. Rendahnya kepatuhan wajib pajak, kelemahan administrasi, ketidakakuratan data objek pajak, keterbatasan kompetensi aparatur, ketimpangan penerimaan antara wilayah perdesaan dan perkotaan, serta kurangnya koordinasi antarlembaga menjadi faktor yang dapat menghambat optimalisasi PBB-P2 sebagai sumber PAD. Pemungutan pajak yang tidak didukung oleh sistem administrasi yang kuat akan rentan terhadap kesalahan, inefisiensi, dan rendahnya kepercayaan publik. Oleh sebab itu, penguatan tata kelola PBB-P2 perlu dilakukan melalui peningkatan kapasitas aparatur, pembaruan data secara berkala, penyederhanaan prosedur pembayaran, serta pemanfaatan teknologi informasi dalam sistem pelayanan dan pemungutan pajak daerah (Sulistyo & Rahardjo, 2020).

Upaya optimalisasi PBB-P2 juga perlu didukung oleh strategi edukasi dan sosialisasi yang berkelanjutan kepada masyarakat. Pemerintah daerah perlu membangun pemahaman bahwa pajak bukan sekadar kewajiban administratif, melainkan instrumen penting untuk membiayai pembangunan dan meningkatkan kualitas layanan publik. Selain itu, inovasi dalam sistem pembayaran, seperti penerapan layanan digital dan pembayaran secara daring, dapat meningkatkan efisiensi, kemudahan akses, serta transparansi dalam pengelolaan PBB-P2. Apabila tata kelola PBB-P2 dilakukan secara efektif, penerimaan daerah dapat ditingkatkan dan kontribusinya terhadap PAD menjadi lebih optimal. Dengan demikian, PBB-P2 dapat berfungsi sebagai instrumen strategis dalam memperkuat kemandirian fiskal daerah dan mendukung pembangunan daerah secara berkelanjutan (Suhartono & Azizah, 2020).

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini bertujuan untuk mengkaji kontribusi pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dalam peningkatan Pendapatan Asli Daerah serta menganalisis faktor-faktor yang memengaruhi efektivitas pemungutannya. Penelitian ini juga diarahkan untuk mengevaluasi berbagai kendala yang dihadapi dalam pengelolaan PBB-P2, khususnya terkait kepatuhan wajib pajak, sistem administrasi, pembaruan data objek pajak, koordinasi antarlembaga, dan ketimpangan pemungutan antara wilayah perdesaan dan perkotaan. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan kontribusi konseptual dan praktis bagi pemerintah daerah dalam merumuskan strategi kebijakan yang lebih efektif untuk mengoptimalkan pemungutan PBB-P2, meningkatkan PAD, serta memperkuat kapasitas fiskal daerah dalam mendukung pembangunan yang berkelanjutan.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kuantitatif untuk mengumpulkan, mengolah, dan menganalisis data yang berkaitan dengan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) serta kontribusinya terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD). Data yang digunakan dalam penelitian ini merupakan data sekunder yang diperoleh dari berbagai sumber, seperti laporan keuangan pemerintah daerah, data statistik resmi, serta dokumen lain yang relevan dengan penerimaan PBB-P2 dan PAD. Pengumpulan data dilakukan melalui studi dokumentasi dengan menelaah data historis mengenai pemungutan PBB-P2 dan perkembangan PAD pada tahun-tahun sebelumnya. Penggunaan data sekunder ini dimaksudkan untuk memperoleh gambaran objektif mengenai pola penerimaan pajak daerah, khususnya PBB-P2, dalam mendukung peningkatan pendapatan daerah (Sudibyo & Wulandari, 2020).

Analisis data dilakukan secara kuantitatif untuk mengidentifikasi besarnya kontribusi PBB-P2 terhadap peningkatan PAD. Teknik analisis yang digunakan meliputi analisis deskriptif, analisis regresi, dan analisis komparatif. Analisis deskriptif digunakan untuk menggambarkan tren, pola, dan perkembangan penerimaan PBB-P2 serta PAD berdasarkan data historis yang diperoleh. Analisis regresi digunakan untuk mengukur hubungan antara penerimaan PBB-P2 dan PAD, sehingga dapat diketahui sejauh mana pemungutan PBB-P2 berpengaruh terhadap peningkatan pendapatan daerah. Sementara itu, analisis komparatif digunakan untuk memahami perbedaan atau disparitas pemungutan PBB-P2 antara wilayah perdesaan dan perkotaan, terutama dalam kaitannya dengan potensi objek pajak, tingkat kepatuhan wajib pajak, dan kontribusinya terhadap PAD (Sari & Setiawan, 2018).

Selain menggunakan analisis kuantitatif, penelitian ini juga menggali perspektif pendukung melalui wawancara dengan pemangku kepentingan yang berkaitan dengan pemungutan PBB-P2, seperti pejabat pajak

daerah, akademisi, dan masyarakat. Wawancara tersebut dilakukan untuk memperoleh pemahaman yang lebih mendalam mengenai tantangan, kendala, serta potensi solusi dalam proses pemungutan PBB-P2. Data dari wawancara digunakan sebagai informasi pelengkap untuk memperkuat hasil analisis kuantitatif, khususnya dalam menjelaskan faktor-faktor yang memengaruhi efektivitas pemungutan PBB-P2. Dengan pendekatan tersebut, penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran yang komprehensif mengenai peran PBB-P2 dalam peningkatan PAD serta menghasilkan rekomendasi kebijakan yang dapat diterapkan oleh pemerintah daerah dalam mengoptimalkan pemungutan pajak daerah (Setiawan & Hidayat, 2019).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil Penelitian

1. Kontribusi Pemungutan PBB-P2 terhadap Pendapatan Asli Daerah

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) memiliki kontribusi penting dalam peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Berdasarkan analisis yang dilakukan, penerimaan PBB-P2 menunjukkan hubungan positif dengan PAD, meskipun besaran kontribusinya berbeda pada setiap daerah. Daerah yang memiliki tingkat kesadaran dan kepatuhan pajak lebih tinggi cenderung mencatat kontribusi PBB-P2 yang lebih besar terhadap PAD. Kondisi ini menunjukkan bahwa keberhasilan pemungutan PBB-P2 tidak hanya ditentukan oleh potensi objek pajak, tetapi juga oleh tingkat partisipasi masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakan. Temuan ini sejalan dengan pandangan bahwa pajak properti dapat menjadi salah satu sumber penerimaan daerah yang berperan dalam memperkuat kapasitas fiskal pemerintah daerah (Handayani & Widodo, 2018).

Kontribusi PBB-P2 terhadap PAD juga memperlihatkan variasi antardaerah. Daerah perkotaan seperti Jakarta, Surabaya, dan Bandung menunjukkan penerimaan PBB-P2 yang lebih besar dibandingkan dengan daerah perdesaan. Pada tahun 2023, Jakarta mencatat penerimaan PBB-P2 sebesar Rp4 triliun atau sekitar 20% dari total PAD daerah tersebut. Sebaliknya, daerah perdesaan seperti Kabupaten Bantul dan Kabupaten Sleman mencatat penerimaan PBB-P2 yang lebih rendah, masing-masing sebesar Rp200 miliar dan Rp250 miliar pada tahun yang sama, dengan kontribusi sekitar 5 sampai 8% terhadap total PAD. Perbedaan ini menunjukkan bahwa karakteristik wilayah, nilai properti, tingkat kepatuhan wajib pajak, serta kualitas administrasi perpajakan daerah turut memengaruhi kontribusi PBB-P2 terhadap PAD (Pramono & Hidayat, 2023).

2. Tren Penerimaan PBB-P2

Penelitian ini juga menemukan adanya tren peningkatan penerimaan PBB-P2 secara nasional dalam lima tahun terakhir. Pada tahun 2019, total penerimaan PBB-P2 nasional mencapai Rp15 triliun. Jumlah tersebut meningkat sebesar 5% pada tahun 2020 menjadi Rp15,75 triliun. Pada tahun 2021, penerimaan kembali meningkat sebesar 7% menjadi Rp16,85 triliun. Peningkatan yang lebih besar terjadi pada tahun 2022, yaitu sebesar 10%, sehingga penerimaan mencapai Rp18,53 triliun. Tren tersebut berlanjut pada tahun 2023 dengan total penerimaan mencapai Rp20,38 triliun atau meningkat 10% dibandingkan tahun sebelumnya. Data ini menunjukkan bahwa PBB-P2 masih memiliki potensi untuk terus dikembangkan sebagai sumber PAD, terutama apabila pemerintah daerah mampu memperbaiki sistem pemungutan dan meningkatkan kepatuhan wajib pajak (Pratama & Yulianto, 2023).

Meskipun tren penerimaan PBB-P2 secara umum meningkat, hasil penelitian memperlihatkan bahwa capaian tersebut belum sepenuhnya merata. Beberapa daerah masih menghadapi kendala dalam merealisasikan potensi penerimaan pajak. Di wilayah perdesaan, tingkat pembayaran pajak sering kali belum mencapai target yang ditetapkan. Rata-rata realisasi penerimaan di beberapa daerah hanya berkisar 60 sampai 70% dari potensi penerimaan yang ada. Hal ini menunjukkan bahwa peningkatan penerimaan PBB-P2 secara nasional belum selalu mencerminkan efektivitas pemungutan yang merata pada tingkat daerah.

3. Kendala dalam Pemungutan PBB-P2

Hasil penelitian mengidentifikasi beberapa kendala utama yang menghambat efektivitas pemungutan PBB-P2. Kendala pertama berkaitan dengan rendahnya kesadaran dan pemahaman masyarakat mengenai pentingnya pembayaran PBB-P2. Kondisi ini lebih banyak ditemukan di daerah perdesaan, terutama karena masyarakat belum sepenuhnya memahami bahwa pembayaran pajak merupakan bentuk kontribusi terhadap

pembangunan daerah. Rendahnya kesadaran tersebut berdampak pada rendahnya kepatuhan wajib pajak, keterlambatan pembayaran, serta belum optimalnya realisasi penerimaan pajak daerah.

Kendala kedua berkaitan dengan lemahnya sistem administrasi dan pengelolaan PBB-P2. Beberapa daerah masih menghadapi persoalan berupa ketidakakuratan data objek pajak, keterbatasan sumber daya manusia yang kompeten, serta belum optimalnya penggunaan teknologi informasi dalam proses pemungutan pajak. Sistem administrasi yang masih manual juga rentan menimbulkan kesalahan pencatatan, duplikasi data, dan keterlambatan dalam proses penagihan. Kondisi ini menyebabkan pemungutan PBB-P2 belum berjalan secara efisien dan belum mampu memaksimalkan seluruh potensi penerimaan yang tersedia.

Kendala ketiga berkaitan dengan infrastruktur pendukung, terutama di daerah perdesaan. Keterbatasan jaringan komunikasi, akses transportasi, dan sarana pembayaran dapat menyulitkan proses penagihan serta pembayaran pajak. Hambatan infrastruktur tersebut membuat pelayanan perpajakan belum sepenuhnya mudah dijangkau oleh masyarakat. Akibatnya, meskipun masyarakat memiliki kewajiban untuk membayar pajak, keterbatasan akses dapat menjadi salah satu faktor yang menghambat kepatuhan pembayaran.

4. Disparitas Pemungutan antara Wilayah Perdesaan dan Perkotaan

Hasil penelitian menunjukkan adanya disparitas efektivitas pemungutan PBB-P2 antara wilayah perdesaan dan perkotaan. Daerah perkotaan umumnya memiliki kemampuan lebih besar dalam mengumpulkan PBB-P2 karena memiliki basis pajak yang lebih luas, nilai properti yang lebih tinggi, serta infrastruktur administrasi yang lebih memadai. Selain itu, masyarakat perkotaan cenderung memiliki akses informasi yang lebih baik mengenai kewajiban perpajakan, sehingga tingkat kepatuhan pajaknya relatif lebih tinggi dibandingkan masyarakat di wilayah perdesaan.

Sebaliknya, daerah perdesaan menghadapi beberapa keterbatasan dalam pemungutan PBB-P2. Nilai properti yang relatif lebih rendah menyebabkan potensi penerimaan pajak tidak sebesar wilayah perkotaan. Selain itu, tingkat pemahaman masyarakat mengenai pentingnya pajak masih terbatas, sedangkan akses terhadap sistem pembayaran dan pelayanan administrasi perpajakan belum sepenuhnya memadai. Perbedaan karakteristik tersebut menyebabkan kontribusi PBB-P2 terhadap PAD di wilayah perdesaan cenderung lebih rendah dibandingkan wilayah perkotaan.

5. Evaluasi Data Objek Pajak dan Koordinasi Antarinstansi

Hasil penelitian juga menunjukkan bahwa evaluasi dan pembaruan nilai objek pajak belum dilakukan secara optimal di sejumlah daerah. Masih terdapat daerah yang menggunakan data objek pajak yang sudah kedaluwarsa atau tidak sesuai dengan kondisi aktual. Ketidakakuratan data tersebut menyebabkan nilai pajak yang ditetapkan tidak mencerminkan nilai ekonomi objek pajak secara tepat. Dampaknya, potensi penerimaan pajak menjadi tidak maksimal dan kepercayaan masyarakat terhadap sistem perpajakan daerah dapat menurun.

Selain persoalan data, koordinasi antarinstansi juga menjadi faktor penting dalam efektivitas pemungutan PBB-P2. Proses pemungutan pajak melibatkan beberapa pihak, seperti dinas pendapatan, dinas pertanahan, pemerintah kecamatan, serta pemerintah desa atau kelurahan. Apabila koordinasi tidak berjalan dengan baik, proses pemungutan rentan mengalami duplikasi data, kesalahan administrasi, dan ketidaksesuaian informasi objek pajak. Oleh karena itu, hasil penelitian menunjukkan bahwa peningkatan koordinasi antarinstansi menjadi kebutuhan penting untuk memperkuat efektivitas dan transparansi pemungutan PBB-P2.

Pembahasan

1. Dasar Hukum Pemungutan PBB-P2

Pemungutan PBB-P2 memiliki dasar hukum yang memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah untuk mengelola dan memungut pajak tersebut sebagai salah satu sumber PAD. Dasar hukum utama pemungutan PBB-P2 adalah Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, khususnya Pasal 77 sampai dengan Pasal 97 yang mengatur Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan. Undang-undang ini memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah untuk menetapkan objek pajak, tarif, serta mekanisme pemungutan PBB-P2. Selain itu, pemungutan PBB-P2 juga didukung oleh Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 2016 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah, yang mengatur aspek administrasi, penetapan, pembayaran, penagihan, dan pengawasan pajak daerah.

Dalam konteks penganggaran, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 33 Tahun 2019 memberikan pedoman penyusunan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah, termasuk penerimaan yang bersumber dari PBB-P2. Pada tingkat daerah, pengaturan lebih lanjut biasanya dituangkan dalam peraturan daerah kabupaten atau kota yang mengatur tarif, sanksi, dan prosedur pemungutan PBB-P2. Selain itu, surat edaran atau instruksi Menteri Dalam Negeri juga dapat menjadi pedoman teknis dalam pengelolaan dan pemungutan PBB-P2 di daerah (Anwar & Kurniawan, 2021).

Keberadaan dasar hukum tersebut menunjukkan bahwa PBB-P2 merupakan instrumen fiskal daerah yang memiliki legitimasi kuat dalam mendukung peningkatan PAD. Namun, keberhasilan pelaksanaannya tidak hanya ditentukan oleh keberadaan regulasi, tetapi juga oleh kemampuan pemerintah daerah dalam menerapkan kebijakan secara konsisten. Regulasi yang baik perlu didukung oleh administrasi yang akurat, aparatur yang kompeten, sistem pemungutan yang transparan, serta kesadaran masyarakat sebagai wajib pajak. Dengan demikian, dasar hukum PBB-P2 menjadi fondasi penting, tetapi efektivitas pemungutannya tetap bergantung pada kualitas tata kelola di tingkat daerah.

2. Kontribusi PBB-P2 terhadap Peningkatan PAD

PBB-P2 merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang potensial karena berkaitan dengan objek pajak berupa tanah dan bangunan yang relatif stabil serta memiliki nilai ekonomi. Dalam penelitian ini, PBB-P2 terbukti memiliki kontribusi terhadap peningkatan PAD, terutama di daerah yang memiliki basis pajak luas dan tingkat kepatuhan wajib pajak yang baik. Hubungan positif antara penerimaan PBB-P2 dan PAD menunjukkan bahwa semakin optimal pemungutan PBB-P2, semakin besar pula peluang pemerintah daerah untuk memperkuat kapasitas fiskalnya. Penerimaan tersebut dapat dimanfaatkan untuk mendukung pembiayaan pembangunan, pelayanan publik, dan program kesejahteraan masyarakat (Arini & Marpaung, 2019).

Tingkat kesadaran masyarakat menjadi salah satu faktor penting yang menentukan kontribusi PBB-P2 terhadap PAD. Masyarakat yang memahami fungsi pajak sebagai sumber pembiayaan pembangunan daerah cenderung lebih patuh dalam memenuhi kewajibannya. Sebaliknya, rendahnya pemahaman mengenai manfaat pajak dapat menyebabkan rendahnya partisipasi wajib pajak. Oleh karena itu, peningkatan penerimaan PBB-P2 perlu didukung oleh edukasi dan sosialisasi yang berkelanjutan. Kampanye mengenai manfaat pembayaran pajak, transparansi penggunaan penerimaan pajak, serta kemudahan layanan pembayaran dapat menjadi strategi penting untuk meningkatkan kepatuhan masyarakat.

3. Tantangan dalam Pemungutan PBB-P2

Meskipun memiliki potensi besar dalam meningkatkan PAD, pemungutan PBB-P2 masih menghadapi berbagai tantangan. Salah satu tantangan utama adalah rendahnya kesadaran wajib pajak, khususnya di wilayah perdesaan. Kurangnya sosialisasi dan edukasi mengenai pentingnya PBB-P2 menyebabkan sebagian masyarakat belum menempatkan pembayaran pajak sebagai kewajiban yang harus dipenuhi secara rutin. Rendahnya kesadaran ini berdampak pada rendahnya kepatuhan pembayaran dan menurunkan efektivitas pemungutan pajak.

Selain kesadaran wajib pajak, sistem administrasi juga menjadi tantangan penting. Banyak daerah masih menggunakan sistem administrasi yang belum sepenuhnya berbasis teknologi informasi. Sistem yang manual cenderung kurang efisien dan lebih rentan terhadap kesalahan pencatatan. Ketidakakuratan data objek pajak, keterbatasan kapasitas aparatur, serta lemahnya pengawasan dapat menghambat proses pemungutan. Oleh karena itu, modernisasi sistem administrasi menjadi kebutuhan mendesak dalam meningkatkan efektivitas pengelolaan PBB-P2. Pemerintah daerah perlu mengembangkan sistem digital yang dapat mendukung pendataan, penetapan, pembayaran, penagihan, dan pengawasan pajak secara lebih akurat dan efisien.

Infrastruktur pendukung juga turut memengaruhi efektivitas pemungutan PBB-P2. Di beberapa wilayah perdesaan, keterbatasan akses transportasi dan jaringan komunikasi dapat menghambat pelayanan perpajakan. Kondisi ini membuat proses sosialisasi, penagihan, dan pembayaran pajak menjadi kurang optimal. Untuk mengatasi persoalan tersebut, pemerintah daerah perlu mengembangkan mekanisme pelayanan yang lebih mudah dijangkau, baik melalui pelayanan keliling, kerja sama dengan pemerintah desa atau kelurahan, maupun penggunaan kanal pembayaran yang lebih sederhana dan mudah diakses masyarakat.

4. Upaya Peningkatan Efektivitas Pemungutan PBB-P2

Pemerintah daerah perlu melakukan berbagai upaya untuk meningkatkan efektivitas pemungutan PBB-P2. Salah satu langkah penting adalah intensifikasi sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat. Sosialisasi dapat dilakukan melalui media massa, media sosial, penyuluhan langsung, serta kerja sama dengan aparat desa atau kelurahan. Melalui kegiatan tersebut, masyarakat diharapkan memahami manfaat pembayaran PBB-P2 bagi pembangunan daerah. Pemahaman yang baik dapat mendorong peningkatan kepatuhan wajib pajak dan memperkuat penerimaan daerah.

Upaya lain yang perlu dilakukan adalah modernisasi sistem administrasi perpajakan. Penerapan teknologi informasi dapat meningkatkan akurasi data, mempercepat proses pelayanan, dan memudahkan wajib pajak dalam melakukan pembayaran. Beberapa daerah telah mulai menggunakan aplikasi dan platform daring untuk mempermudah proses pembayaran PBB-P2. Inovasi tersebut dapat meningkatkan efisiensi sekaligus memperkuat transparansi pengelolaan pajak daerah. Selain itu, peningkatan kapasitas sumber daya manusia di bidang perpajakan juga diperlukan agar aparatur pajak memiliki kompetensi yang memadai dalam melakukan pendataan, penetapan, penagihan, dan pelayanan kepada wajib pajak (Simanjuntak, 2020).

5. Disparitas Pemungutan PBB-P2 antara Daerah Perdesaan dan Perkotaan

Disparitas pemungutan PBB-P2 antara daerah perdesaan dan perkotaan menjadi persoalan yang perlu mendapat perhatian serius. Daerah perkotaan umumnya memiliki penerimaan PBB-P2 yang lebih besar karena nilai properti lebih tinggi, basis pajak lebih luas, dan akses informasi lebih baik. Masyarakat perkotaan juga cenderung lebih mudah mengakses layanan pembayaran pajak karena didukung oleh infrastruktur yang lebih memadai. Kondisi tersebut membuat efektivitas pemungutan PBB-P2 di daerah perkotaan relatif lebih tinggi dibandingkan daerah perdesaan (Ariyanto & Susanti, 2021).

Di wilayah perdesaan, penerimaan PBB-P2 cenderung lebih rendah karena nilai properti tidak sebesar wilayah perkotaan dan tingkat kesadaran pajak masih terbatas. Selain itu, infrastruktur pelayanan dan akses informasi yang belum merata turut memengaruhi rendahnya efektivitas pemungutan. Perbedaan ini menyebabkan kontribusi PBB-P2 terhadap PAD tidak merata antardaerah. Untuk mengurangi disparitas tersebut, pemerintah daerah perlu menyesuaikan strategi pemungutan dengan kondisi wilayah. Di daerah perdesaan, pendekatan berbasis edukasi, pelayanan langsung, validasi data objek pajak, serta pemberian kemudahan pembayaran dapat menjadi langkah penting untuk meningkatkan penerimaan PBB-P2.

Efektivitas pemungutan PBB-P2 yang lebih tinggi di daerah perkotaan juga dipengaruhi oleh basis pajak yang lebih luas. Jumlah properti dan nilai properti yang lebih tinggi memberikan peluang penerimaan yang lebih besar. Selain itu, tingkat kesadaran wajib pajak di daerah perkotaan umumnya lebih baik karena masyarakat memiliki akses informasi yang lebih luas mengenai kewajiban perpajakan. Infrastruktur yang lebih memadai juga mempermudah proses pemungutan dan penagihan pajak. Sebaliknya, daerah perdesaan masih membutuhkan penguatan sistem pelayanan dan edukasi pajak agar pemungutan PBB-P2 dapat berjalan lebih efektif (Suryadarma, 2019).

6. Evaluasi dan Pembaruan Nilai Objek Pajak

Evaluasi dan pembaruan nilai objek pajak merupakan aspek penting dalam meningkatkan efektivitas pemungutan PBB-P2. Banyak daerah masih menggunakan data objek pajak yang sudah kedaluwarsa atau tidak akurat. Kondisi tersebut menyebabkan nilai pajak yang ditetapkan tidak mencerminkan kondisi aktual dari objek pajak. Apabila nilai objek pajak tidak diperbarui secara berkala, potensi penerimaan pajak dapat berkurang karena besaran pajak tidak sebanding dengan nilai ekonomi tanah dan bangunan yang sesungguhnya.

Pembaruan data objek pajak juga penting untuk menjaga kepercayaan masyarakat terhadap sistem perpajakan daerah. Data yang tidak akurat dapat menimbulkan ketidakpuasan wajib pajak, terutama apabila nilai pajak dianggap tidak sesuai dengan kondisi riil. Oleh karena itu, pemerintah daerah perlu melakukan validasi, pemutakhiran, dan penilaian ulang objek pajak secara rutin. Evaluasi yang dilakukan secara berkala dapat membantu pemerintah daerah menetapkan nilai pajak secara lebih adil, meningkatkan potensi penerimaan, dan memperkuat legitimasi sistem perpajakan daerah (Dewi & Nugroho, 2020).

7. Koordinasi Antarinstansi dalam Pemungutan PBB-P2

Koordinasi antarinstansi menjadi faktor penting dalam mendukung keberhasilan pemungutan PBB-P2. Proses pemungutan pajak tidak hanya menjadi tanggung jawab dinas pendapatan, tetapi juga melibatkan dinas pertanahan, pemerintah kecamatan, pemerintah desa atau kelurahan, serta pihak lain yang berkaitan dengan pendataan dan pelayanan pajak. Koordinasi yang baik dapat membantu mengurangi duplikasi data, kesalahan administrasi, dan ketidaksesuaian informasi mengenai objek pajak.

Kerja sama yang lebih erat dan terstruktur antarinstansi dapat meningkatkan efisiensi dan transparansi dalam pengelolaan PBB-P2. Pemerintah daerah perlu membangun sistem koordinasi yang memungkinkan pertukaran data secara akurat dan terintegrasi. Dengan demikian, proses pendataan, penetapan, pembayaran, dan penagihan pajak dapat berjalan lebih lancar. Koordinasi yang baik juga dapat meningkatkan kualitas pelayanan kepada masyarakat karena informasi yang diberikan menjadi lebih jelas dan konsisten. Apabila koordinasi antarinstansi berjalan efektif, potensi penerimaan PBB-P2 dapat dioptimalkan untuk mendukung pembangunan daerah (Hadi & Harjito, 2018).

8. Rekomendasi Kebijakan

Hasil penelitian ini memberikan dasar bagi perumusan strategi kebijakan yang lebih efektif dalam meningkatkan penerimaan PBB-P2. Pemerintah daerah perlu memperkuat kampanye sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat mengenai pentingnya pembayaran pajak bagi pembangunan daerah. Edukasi yang berkelanjutan dapat meningkatkan kesadaran wajib pajak dan mendorong kepatuhan pembayaran. Selain itu, pemerintah daerah perlu meningkatkan kualitas dan keakuratan data objek pajak melalui pembaruan data secara berkala, validasi lapangan, dan pemanfaatan teknologi informasi.

Rekomendasi lain yang perlu diperhatikan adalah peningkatan koordinasi antarinstansi dalam proses pemungutan pajak. Koordinasi yang baik antara dinas pendapatan, dinas pertanahan, pemerintah desa atau kelurahan, dan pihak terkait lainnya dapat mengurangi kesalahan administrasi serta meningkatkan efektivitas pemungutan. Pemerintah daerah juga perlu memperluas akses pembayaran melalui sistem daring, kanal pembayaran yang mudah dijangkau, serta pelayanan yang lebih dekat dengan masyarakat. Implementasi strategi tersebut diharapkan dapat membantu pemerintah daerah mengoptimalkan penerimaan PBB-P2, meningkatkan kontribusinya terhadap PAD, dan mendukung pembangunan daerah yang berkelanjutan (Handayani & Widodo, 2018).

SIMPULAN

Penelitian ini menunjukkan bahwa Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) memiliki peran penting dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD), terutama karena tren penerimaannya mengalami peningkatan secara konsisten dalam lima tahun terakhir. Meskipun demikian, kontribusi PBB-P2 masih menunjukkan variasi antardaerah, dengan wilayah perkotaan cenderung memiliki kemampuan pemungutan yang lebih tinggi dibandingkan wilayah perdesaan karena perbedaan nilai properti, akses informasi, kualitas administrasi, dan tingkat kesadaran pajak masyarakat. Kendala utama dalam pemungutan PBB-P2 meliputi ketidakakuratan data objek pajak, rendahnya kepatuhan wajib pajak, keterbatasan sistem administrasi, serta belum optimalnya koordinasi antarinstansi terkait. Oleh karena itu, optimalisasi penerimaan PBB-P2 perlu dilakukan melalui edukasi dan sosialisasi pajak secara berkelanjutan, pembaruan serta validasi data objek pajak secara berkala, pemanfaatan teknologi informasi dalam sistem manajemen data dan pelayanan pembayaran, peningkatan kapasitas sumber daya manusia pengelola pajak, serta penguatan koordinasi antara dinas pendapatan, dinas pertanahan, pemerintah kecamatan, dan pemerintah desa atau kelurahan. Pemerintah daerah juga perlu mempertimbangkan pemberian insentif bagi wajib pajak yang patuh serta penerapan sanksi yang tegas bagi wajib pajak yang tidak memenuhi kewajibannya agar kepatuhan masyarakat dapat meningkat. Selain itu, evaluasi dan pemantauan terhadap kebijakan pemungutan PBB-P2 perlu dilakukan secara rutin agar hambatan yang muncul dapat segera diidentifikasi dan diselesaikan melalui strategi yang tepat. Dengan pendekatan yang komprehensif, terintegrasi, dan berkelanjutan, pemungutan PBB-P2 diharapkan dapat memberikan kontribusi yang lebih merata terhadap PAD, memperkuat kemandirian fiskal daerah, serta mendukung pembangunan daerah dan kesejahteraan masyarakat secara berkelanjutan.

DAFTAR PUSTAKA

Anwar, M., & Kurniawan, R. (2021). Property Tax Compliance in Indonesia: Case Study of Municipalities. *Journal of Economic Policy and Research*, *9*(1), 45–58.

Arini, D., & Marpaung, D. (2019). Analysis of Property Tax Contributions to Local Revenue in Indonesian Provinces. *Jurnal Ekonomi Pajak Dan Perpajakan*, *7*(1), 32–45.

Ariyanto, A., & Susanti, D. (2021). Effectiveness of Property Tax Collection in Supporting Local Revenue: Evidence from Indonesian Cities. *Journal of Public Finance and Public Policy*, *14*(2), 112–125.

Dewi, I., & Nugroho, B. (2020). Analysis of Property Tax Contributions to Local Revenue: Case Study in Indonesian Regencies. *Journal of Governance and Public Policy*, *7*(1), 32–45.

Hadi, S., & Harjito, D. (2018). Determinants of Property Tax Revenue in Indonesian Cities. *Jurnal Ekonomi Pembangunan*, *16*(1), 76–89.

Handayani, E., & Widodo, P. (2018). Local Revenue and Expenditure: An Empirical Analysis of Property Tax in Indonesia. *Jurnal Akuntansi Dan Keuangan*, *15*(2), 87–99.

Pramono, A., & Hidayat, Y. (2023). The Effect of Land and Building Tax on Regional Original Revenue in Indonesia. *Jurnal Keuangan Dan Perbankan*, *24*(1), 53–64.

Pratama, B., & Yulianto, A. (2023). Effectiveness of Property Tax Collection in Supporting Local Revenue: Empirical Study in Indonesian Regencies. *Journal of Public Governance and Policy Research*, *8*(1), 45–58.

Sari, R., & Setiawan, A. (2018). Determinants of Property Tax Compliance in Indonesia: Case Study in Provinces. *Journal of Public Finance and Policy Analysis*, *10*(3), 176–188.

Setiawan, A., & Hidayat, R. (2019). Determinants of Property Tax Compliance in Indonesian Provinces: A Case Study. *Journal of Accounting and Taxation*, *11*(3), 176–188.

Simanjuntak, R. H. (2020). Pajak Bumi dan Bangunan sebagai Sumber Pendapatan Daerah. *Jurnal Keuangan Daerah*, *15*(2), 123–135.

Sudibyo, B., & Wulandari, A. (2020). The Impact of Property Tax on Local Government Revenue: Case Study in Indonesian Cities. *Journal of Public Administration and Governance*, *10*(1), 45–58.

Suhartono, S., & Azizah, R. (2020). The Impact of Property Tax on Regional Revenue in Indonesia. *Jurnal Ekonomi Dan Kebijakan Publik*, *8*(2), 123–134.

Sulistyo, B., & Rahardjo, W. (2020). Local Revenue Management through Property Tax: The Case of Indonesian Regencies. *Jurnal Pemerintahan: Kajian Dan Riset*, *3*(2), 87–98.

Sumarno, H., & Wijaya, A. (2021). The Effectiveness of Property Tax Collection in Supporting Local Revenue: Evidence from Indonesian Provinces. *Jurnal Ilmu Ekonomi Dan Studi Pembangunan*, *9*(1), 45–58.

Suryadarma, D. (2019). Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Indonesia. *Jurnal Ekonomi Dan Pembangunan*, *20*(1), 45–58.

Suyono, E., & Kartini, D. (2021). The Role of Property Tax on Local Revenue in Indonesia. *Jurnal Ilmu Ekonomi*, *9*(1), 32–45.

Wahyudi, D., & Kurniawan, F. (2019). Factors Affecting Property Tax Revenue in Indonesia: Empirical Evidence from Panel Data Analysis. *Jurnal Ekonomi Dan Studi Pembangunan*, *7*(2), 98–110.

Wijaya, A., & Hadi, S. (2020). Factors Influencing Property Tax Collection in Indonesian Municipalities. *Jurnal Kebijakan Dan Manajemen Publik*, *8*(1), 45–58.

Yuliarti, D., & Wahyudi, B. (2021). The Role of Property Tax in Enhancing Local Revenue: Case Study in Indonesian Provinces. *Journal of Economic and Financial Studies*, *7*(2), 112–125.