



**OPTIMALISASI PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
PERDESAAN & PERKOTAAN (PBB-P2)
DI WILAYAH KECAMATAN BANYUPUTIH
KABUPATEN BATANG**

Retno Dwi Irianto¹, Apip, Ika Pratiwi², Dian Anggraeni³

¹Administrasi Perpajakan, Sekolah Vokasi, Universitas Diponegoro

²Administrasi Perpajakan, Sekolah Vokasi, Universitas Diponegoro

³Administrasi Perpajakan, Sekolah Vokasi, Universitas Diponegoro

¹retnodwiirianto01@gmail.com, ²ikapratiwi005@gmail.com, ³apip746@gmail.com

ABSTRAK

Pajak merupakan sumber pendapatan utama bagi pemerintah daerah untuk membiayai pembangunan dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2), yang pengelolaannya diserahkan kepada pemerintah daerah melalui UU No. 28 Tahun 2009, menjadi salah satu komponen penting pendapatan daerah. Kecamatan Banyuputih, yang terdiri dari 11 desa dengan penduduk 38.756 jiwa, pada tahun 2024 berkontribusi sebesar 92,72% atau Rp 881.506.046 terhadap penerimaan PBB-P2, meningkat dibandingkan tahun sebelumnya. Kenaikan ini perlu ditindaklanjuti secara tepat oleh pemerintah daerah, kecamatan, dan desa. Penelitian kualitatif melalui data primer dan sekunder, observasi, serta wawancara dengan pemangku kepentingan mengidentifikasi beberapa faktor penyebab meningkatnya penerimaan PBB-P2, yaitu: (1) persepsi masyarakat terhadap PBB-P2, (2) meningkatnya kepercayaan publik, (3) kenaikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) terutama di Kawasan Industri Terpadu Batang, dan (4) penerapan sistem e-PBB. Optimalisasi penerimaan PBB-P2 dapat terus didorong melalui kebijakan seperti menjaga kepercayaan publik, memperkuat penerapan e-PBB, mendorong perubahan perilaku wajib pajak, serta meningkatkan keteladanan aparatur desa agar sektor pajak tetap menjadi penopang pendapatan asli daerah dalam pelaksanaan otonomi daerah.

Kata Kunci : Optimalisasi, Pemungutan, Trust/Kepercayaan & PBBP2.

ABSTRACT

Taxes are a major source of regional revenue and play an essential role in financing development and improving public welfare. The Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2), whose management has been fully delegated to local governments through Law No. 28 of 2009, is one of the key contributors to regional income. Banyuputih Subdistrict, consisting of 11 villages with a population of 38,756 people, contributed 92.72% or IDR 881,506,046 to PBB-P2 revenue in 2024, showing an increase compared to the previous year. This growth requires appropriate follow-up by the regional, subdistrict, and village governments. Using a qualitative approach with primary and secondary data, observations, and interviews with stakeholders, the study identified several factors driving the increase in PBB-P2 revenue: (1) public perception of PBB-P2, (2) increased public trust, (3) rising Land and Building Tax Object Value (NJOP), particularly in the Batang Integrated Industrial Estate, and (4) the implementation of the e-PBB system. Efforts to optimize PBB-P2 revenue can be strengthened through policies that maintain public trust, intensify the use of the e-PBB system, encourage changes in taxpayer behavior, and promote exemplary conduct among village officials, ensuring that the tax sector continues to support local revenue and regional autonomy.

Keywords: Optimization, Tax Collection, Public Trust, PBB-P2.



Lisensi

Lisensi Internasional Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0.

1. Pendahuluan

Pajak adalah merupakan sektor andalan bagi setiap Pemerintah daerah baik Pemerintah Propinsi, Pemerintah Kabupaten dan Pemerintah Kota yang telah menempatkan sektor perpajakan menjadi bagian penting dan strategis sumber pendapatan daerah yang dituangkan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) masing-masing. Ada berbagai macam jenis pajak yang pemungutannya dapat dilaksanakan oleh pemerintah daerah sesuai dengan kewenangan dan tanggung jawab selaku daerah otonom yang sudah diatur melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku. Salah satu jenis pajak daerah yang pelaksanaan pemungutannya diselenggarakan oleh Pemerintah Kabupaten adalah pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan atau sering disingkat PBB-P2.

Berdasarkan Undang-Undang nomor 28 tahun 2009, bahwa pajak Bumi Bangunan Pedesaan dan Perkotaan telah diserahkan dan menjadi kewenangan sepenuhnya Pemerintah Kabupaten dan Kota untuk melaksanakan pemungutan dan mengelola secara proporsional untuk kepentingan pembangunan di daerah. Hasil penerimaan PBB diarahkan untuk kepentingan masyarakat di daerah masing-masing, seluruh hasil penerimaan pajak ini diserahkan kepada pemerintah Kabupaten/Kota, sedangkan penggunaan pajak tersebut kepada daerah diharapkan merangsang masyarakat untuk memenuhi kewajibannya dalam membayar pajak sekaligus mencerminkan sifat kegotong-royongan rakyat dalam partisipasinya membiayai pembangunan di daerah. Pada dasarnya pemungutan pajak tanah di pedesaan sudah berlangsung lama sejak zaman penjajahan, seperti yang disampaikan oleh Prof. Dr. Azhari Azis Samudra, Msi, Sejarah telah mencatat bahwa pemungutan pajak untuk menambah

pendapatan pemerintah sudah berlangsung sejak zaman penjajahan Inggris (1811-1816) yang pada waktu itu dinamakan *landrent* atau *landrente* yaitu sewa tanah yang dikenakan oleh pemerintah kolonial Inggris terhadap tanah yang ada di Indonesia.

Dukungan dan partisipasi aktif warga masyarakat pedesaan terhadap penyelenggaraan pembangunan di daerah diantaranya bisa dilihat dari tingkat disiplin kepatuhan pembayaran pajak dan tercapainya realisasi penerimaan pajak yang terdata di masing-masing wilayah desa/kecamatan. Kecamatan Banyuputih kabupaten Batang yang terdiri atas 11 desa dalam kurun waktu lima tahun terakhir tetap menunjukkan tingkat partisipasi yang tinggi dalam pembayaran pajak selain Kecamatan Tersono, Kecamatan Limpung, Kecamatan Bawang dan Kecamatan Subah. Adapun tingkat keberhasilan realisasi target penerimaan pajak bumi bangunan di wilayah kecamatan Banyuputih pada tahun 2024 rata-rata mencapai 92,73%, hal ini menunjukkan bahwa tingkat kepatuhan masyarakat dalam memenuhi kewajiban membayar pajak cukup tinggi selain didukung oleh kinerja aparatur pemerintah desa dalam mendorong dan memotivasi serta memfasilitasi pengumpulan dana pajak masyarakat. Sejalan dengan penetapan Kawasan Industri Terpadu Batang melalui Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor : 109 Tahun 2020 Tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional dan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor : 106 Tahun 2022 tentang Percepatan Investasi Melalui Pengembangan Kawasan Industri Terpadu Batang Provinsi Jawa Tengah, secara tidak langsung berdampak pada meningkatnya harga tanah dan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) pada wilayah Kecamatan Banyuputih yang menjadi kawasan penyangga KITB tersebut.

Oleh karena itu penelitian ini mencoba untuk menelusuri faktor penyebab terus meningkatnya realisasi penerimaan pajak bumi bangunan dimaksud dengan harapan bisa memberikan alternatif solusi kebijakan yang ditetapkan oleh pemerintah daerah, untuk terus mengoptimalkan potensi pajak bumi dan bangunan sebagai salah satu sumber pendapatan pada sektor perpajakan di daerah.

Rumusan masalah dalam penelitian ilmiah ini adalah : (1). Apa yang mendorong peningkatan realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan di desa – desa di wilayah kecamatan Banyuputih. (2) Bagaimanakah upaya yang harus dilakukan dalam menjaga , memotivasi dan memfasilitasi secara berkelanjutan optimalisasi penerimaan pajak bumi bangunan pedesaan & perkotaan khususnya bagi desa –desa di wilayah kecamatan Banyuputih Kabupaten Batang.

Adapun tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut : (1) Untuk mengetahui beberapa faktor pendukung pemenuhan target penerimaan pajak bumi dan bangunan pedesaan perkotaan pada desa-desa di wilayah kecamatan Banyuputih Kabupaten Batang. (2) Untuk memberikan masukan sebagai bahan kebijakan baik bagi Pemerintah Desa, Kecamatan maupun Pemerintah Daerah dalam upaya terus membenahi system dan tatakelola pemungutan pajak daerah khususnya PBB-P2.

Sedangkan manfaat penelitian ini diharapkan bisa menjadi referensi dalam mencari faktor yang mempengaruhi peningkatan target pendapatan khususnya sektor pajak bumi bangunan pedesaan dan sekaligus menjadi acuan bahan kebijakan di daerah dalam rangka membenahi dan menata kembali pengaturan sektor pajak di daerah utamanya yang bersumber dari penerimaan pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan.

2. Metode Penelitian

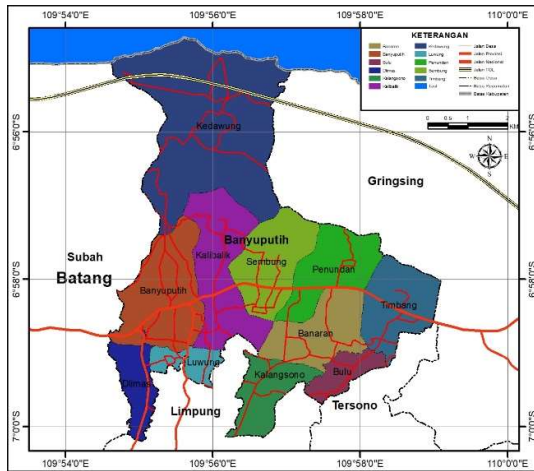
Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif, penelitian kualitatif adalah penelitian yang dimaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subyek penelitian seperti perilaku, persepsi , motivasi , tindakan dll secara holistik dan dengan cara deskripsi dalam bentuk kata- kata dan bahasa pada suatu konteks khusus yang ilmiah [21] . Dalam penelitian ini pengumpulan data yang dilakukan dengan (1) pengambilan sumber data yang meliputi data primer dan data sekunder, sumber data primer dalam penelitian ini berupa data Laporan Realisasi dan target penerimaan PBB-P2 dari Badan Pengelola Keuangan & Asset Daerah Kabupaten Batang dan Laporan Bulanan/tahunan tentang PBBP2 Kecamatan Banyuputih , adapun data sekunder dalam penelitian ini diambil dari buku-buku teks dari berbagai referensi perpajakan dan Peraturan yang mengatur terkait PBB-P2. (2) Teknik observasi lapangan dan (3) Teknik wawancara yang dilakukan secara langsung dan pengisian questionere.kepada Pejabat BPKPAD , Camat , Kepala Desa dan Perangkat Desa pada desa-desa di wilayah Kecamatan Banyuputih.

3. Hasil dan Pembahasan

3.1. Gambaran umum Kecamatan Banyuputih Kabupaten Batang. Kecamatan Banyuputih secara administratif dengan luas wilayah 4.442,50 Hektar atau 44,42 kilometer persegi ,merupakan salah satu dari 15 (limabelas) wilayah Kecamatan di kabupaten Batang , dengan jumlah penduduk berdasarkan data statistik tahun 2024 sekitar lebih kurang 38.600 jiwa yang tersebar dan menempati 11 (sembilan belas) desa , yang berbatasan langsung dengan kecamatan Bawang Gringsing disebelah timur , kecamatan Subah disebelah barat , pesisir dan Laut Jawa di

sebelah utara serta kecamatan Limpung di sebelah selatan.

3.2. Adapun gambaran secara terperinci tentang peta wilayah , jumlah penduduk dan desa-desa di wilayah kecamatan Banyuputih adalah sebagai berikut:



Gambar 1 Peta Wilayah Kab Batang

Tabel 1 Data Realisasi PBBP2

DATA REALISASI PBBP2 KECAMATAN BANYUPUTIH				
NO	TAHUN	KETETAPAN	REALISASI	PROSENTASI
1	2020	Rp 977.726.239	Rp 785.358.670	83%
2	2021	Rp 874.631.165	Rp 880.649.958	91%
3	2022	Rp 867.684.938	Rp 812.802.034	84%
4	2023	Rp 1.013.445.088	Rp 875.006.501	86%
5	2024	Rp 950.058.801	Rp 881.506.046	93%
6	2025	Rp 912.058.771	Rp 907.330.635	96%

SUMBER DATA : BPK PAD KAB. BATANG

3.3. Faktor penyebab peningkatan realisasi penerimaan PBBP2.

Berdasarkan analisis masalah dilapangan yang dihimpun yang diolah melalui berbagai teknik wawancara dan pengisian daftar pertanyaan oleh Kepala desa , Perangkat Desa , Tokoh masyarakat dan Pegawai Kecamatan Reban yang bertanggung jawab mengelola sistem administrasi pajak bumi bangunan perdesaan perkotaan dapat ditemkan beberapa penyebab antara lain sebagai berikut :

a. Semakin meningkatnya persepsi terhadap pemahaman makna pentingnya pajak untuk pembangunan daerah, utamanya pajak bumi

bangunan perdesaan perkotaan oleh masyarakat.

b. Meningkatnya kinerja dan kepercayaan publik terhadap perangkat desa , terkait dengan kebiasaan sebagian masyarakat yang menitipkan setoran dana pajak yang dihimpun melalui perangkat desa dan disetorkan tepat waktu sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh BPKPAD.

c. Penerapan sistem baru pemungutan pajak , melalui E-PBB mulai familier bagi masyarakat pedesaan sehingga sistem teknologi informasi yang masih relatif masih baru ini, secara bertahap bisa berjalan efektif di masyarakat pedesaan.

4. Kesimpulan

Dari pembahasan bab-bab sebelumnya , maka penelitian ini mengambil kesimpulan sebagai berikut :

a. Bahwa pemungutan pajak bumi bangunan perdesaan & perkotaan di desa-desa di wilayah kecamatan Banyuputih masih bisa dioptimalkan kembali , berdasarkan data BPKPAD terkait realisasi penerimaan PBB-P2 pada beberapa desa di kecamatan Banyuputih realisasinya mencapai 100 %

(seratus persen).

b. Terdapat beberapa faktor pendorong meningkatnya penerimaan PBB-P2 pada beberapa tahun terakhir ini baik di tingkat Desa maupun tingkat kecamatan Banyuputih diantaranya peningkatan NJOP (Nilai Jual Obyek Pajak) dan meningkatnya harga tanah di beberapa wilayah pedesaan utamanya pada desa- desa penyangga Kawasan Industri Terpadu Batang.. Adapun faktor pendorong lainnya terhadap meningkatnya penerimaan PBB-P2 tersebut antara lain adalah meningkatnya persepsi masyarakat terhadap pemahaman pajak daerah sebagai salah satu penopang pembiayaan pembangunan daerah ,

meningkatnya tingkat kepercayaan masyarakat terhadap kinerja perangkat desa yang mendapat mandat kepercayaan menghimpun pajak setoran PBBP2 , penerapan pembayaran PBB-P2 melalui sistem E-PBB secara bertahap mulai berjalan efektif seiring peningkatan kemampuan dan ketrampilan Teknologi informasi yang mulai familier oleh masyarakat dalam memenuhi kewajibannya membayar pajak daerah..

c. Menurunnya daya beli masyarakat karena dampak penurunan ekonomi seperti hilangnya lapangan pekerjaan , kegiatan perdagangan lesu ,pemutusan hubungan kerja , gagal panen serta berbagai dampak tidak langsung mempengaruhi situasi pemikiran dan kesadaran masyarakat sebagian masyarakat dalam membelanjakan uangnya serta kesadaran dalam pembayaran pajak.

2. Alternatif Saran saran.

Dalam rangka upaya menyelesaikan permasalahan tersebut diatas disarankan beberapa alternatif untuk bahan langkah-kebijakan diwilayah kecamatan Banyuputih dan desa desa di kecamatan Banyuputih sebagai berikut :

a. Menjaga trust/kepercayaan publik aparatur pemerintah desa /perangkat desa ,menjadi kunci penting dalam mewujudkan dan upaya meningkatkan kinerja pemerintahan desa terkait dengan penghimpunan dana pajak bumi bangunan perdesaan perkotaan karena pada umumnya penghimpunan dana pajak di desa-desa masih sangat mengandalkan keaktifan kinerja perangkat desa untuk berkomunikasi langsung dengan warga masyarakat sebagai obyek dan subyek pajak bumi bangunan perdesaan perkotaan dimaksud.

b. Perlunya edukasi secara konsisten dan berkelanjutan terhadap masyarakat untuk bisa merubah pola pikir dan budaya kerjanya ,

tentang kewajiban membayar PBB-P2 secara mandiri , bahwa membayar PBB-P2 itu mudah dan sederhana sehingga bisa dilakukan secara tepat waktu agar tidak terkena denda.

c. Sosialisasi dan mediasi lebih intensif dilakukan terkait dengan penerapan program baru E-PBB kepada para Wajib Pajak di tingkat pedesaan , jika perlu obyek atau sasaran pembinaan langsung di tingkat Dusun/ Rukun Warga atau kelompok masyarakat yang dipandang mampu dan bersedia mendampingi masyarakat terkait pelaksanaan program tersebut.

d. Perlunya ditingkatkan kembali sistem pengawasan & pengendalian berjenjang secara hierarkhi dari Pejabat Kecamatan yang ditunjuk dan Kepala Desa untuk saling mengingatkan , terhadap wajib penyeteroran dana pajak bumi bangunan perdesaan perkotaan yang dihimpun oleh masing-masing petugas di desa untuk segera disetorkan ke kas daerah atau cara lain yang ditetapkan , agar PBB-P2 dibayarkan tepat waktu.

e. Perlunya keteladanan bagi Kepala Desa dan Perangkat Desa kepada masyarakat dalam memberikan contoh disiplin pembayaran pajak bumi bangunan perdesaan perkotaan , sebagai bagian bentuk partisipasi aktif rakyat kepada Negara untuk kepentingan pembangunan & kesejahteraan Masyarakat , jika perlu dipasang pada tempat strategis di desa tentang informasi warga desa yang telah aktif membayar PBBP2 sebagai bentuk transparansi dan pertanggungjawaban publik.

5. Daftar Pustaka

- [1] Azhari Aziz Samudra , Prof.Dr.Msi., Perpajakan Di Indonesia , Keuangan, Pajak danRetribusi Daerah , Raja Grafindo , Jakarta ,2015,
- [2] Siti Resmi , Dra.,M.M., Ak.CA, Perpajakan ,Teori & Kasus ,Edisi 11 buku 1 , Salemba Empat , Jakarta , 2019.
- [3] Brotodihardjo, Santoso R, Pengantar Ilmu Hukum Pajak , cetakan ke – 9, Bandung , PT Eresco , 1982.
- [4] Kristiadi , JB .Masalah-m,asalah sekitar Peningkatan Pendapatan Daerah , Prisma No.12 , Jakarta , LP3ES , 1985,
- [5] Wijaya, HAW , Otonomi daerah dan Daerah Otonom , Jakarta , Penerbit PT Raja Grafindo Persada , 2004.
- [6] Goedhart ,C. Garis – garis Besar Keuangan Negara , Jakarta , Jembatan , 1982
- [7] Winardi , Prof.DR.SE , Asas –asas Manajemen , Bandung , Penerbit Mandar maju , 2010.
- [8] Suharsini Arikunto , Prosedur Penelitian suatu pendekatan Praktek , Jakarta , Rineka Cipta , 1998.
- [9] Sugiyono , Metode Penelitian Administrasi , Bandung , Alfabeta , 2000.
- [10] Sugiyono , Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif , Kualitatif dan R & D , Bandung , Alfabeta , 2014
- [11] Undang Undang Nomor. 25 Tahun 2009, tentang Pelayanan Publik
- [12] Undang Undang Nomor, 28 Tahun 2009 tentang Pajak Bumi Bangunan Pedesaan & Perkotaan.
- [14] Undang Undang Nomor. 23 Tahun 2014, tentang Pemerintahan Daerah
- [15] Undang Undang Nomor. 06 Tahun 2014, tentang Desa
- [16] Peraturan Presiden Nomor :106 Tahun 2022 tentang Percepatan Investasi melalui Kawasan Industri Terpadu Batang.
- [17] Peraturan Daerah Nomor.01 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.
- [18] Peraturan Bupati Batang Nomor 92 Tahun 2019 tentang Pelaksanaan Pajak Bumi Bangunan Pedesaan Perkotaan.
- [19] Kabupaten Batang Dalam Angka , 2024 , Badan Pusat Statistik Kabupaten Batang,
- [20] Kecamatan Banyuputih Dalam Angka , 2024 , Badan Pusat Statistik Kabupaten Batang.
- [21] L. J. Moleong, Metodologi Penelitian Kualitatif. Bandung, Indonesia: Remaja Rosdakarya, 2007.