

Optimalisasi Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (Pbb-P2) Di Kabupaten Pangandaran

Ary Purwadi Hidayat¹,
Ririn Yulianti²,
Anwar Musadad³

^{1,2,3}STISIP Bina Putera Banjar, Kota Banjar, Indonesia

E-mail: arypurwadi250793@gmail.com

Received: 13 Jan

Revised: 14 Feb

Accepted: 28 Feb

Abstrak

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) merupakan salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang strategis bagi Kabupaten Pangandaran. Namun realisasi penerimaannya selama periode 2020–2024 tidak pernah mencapai target secara optimal, dengan capaian terendah 64,09% pada tahun 2024. Penelitian ini bertujuan menganalisis proses optimalisasi pemungutan PBB-P2, mengidentifikasi faktor-faktor penghambat, dan merumuskan upaya perbaikan. Pendekatan yang digunakan adalah kualitatif deskriptif dengan pengumpulan data melalui wawancara mendalam, observasi, dan studi dokumentasi. Informan dipilih secara purposive, mencakup Kasubid Penetapan dan Penagihan BAPENDA, 10 petugas Tim Khusus perwakilan kecamatan, serta petugas dengan capaian realisasi tertinggi dan terendah sebagai studi komparatif. Analisis menggunakan lima dimensi Teori Optimalisasi Intensifikasi Pajak Anggara (2016): perluasan basis penerimaan, penguatan proses pemungutan, peningkatan pengawasan, efisiensi administrasi, dan kapasitas perencanaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa transformasi kelembagaan melalui pembentukan Tim Khusus 93 petugas dengan skema Satu Desa Satu Petugas berhasil meningkatkan realisasi dari 64,09% (2024) menjadi 95% (2025). Meskipun demikian, optimalisasi masih terhambat oleh tiga kluster hambatan utama: (1) lemahnya validitas database SPPT warisan KPP Pratama; (2) disparitas capaian akibat heterogenitas geografis dan fenomena absentee landlord; dan (3) demotivasi pamong desa pascatransisi sistem pemungutan. Penelitian menyimpulkan perlunya reformasi sistemik mencakup database cleansing menyeluruh, pengawasan lapangan langsung, pemenuhan biaya operasional petugas, dan strategi pemungutan yang terdiferensiasi berdasarkan karakteristik wilayah.

Kata kunci: Optimalisasi; Pajak Daerah; Pangandaran

ABSTRACT

The Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2) constitutes a strategic source of Regional Own Revenue (PAD) for Pangandaran Regency. However, revenue realisation during 2020–2024 consistently fell below targets, reaching its lowest point of 64.09% in 2024. This study aims to analyse the PBB-P2 collection optimisation process, identify inhibiting factors, and formulate improvement measures. A qualitative descriptive approach was employed, with data collected through in-depth interviews, observation, and document analysis. Informants were purposively selected, including the Sub-Head of

Assessment and Tax Collection at BAPENDA, 10 Special Team officers representing each sub-district, and officers with the highest and lowest realisation rates for comparative analysis. Analysis employed the five dimensions of Anggara's (2016) Tax Intensification Optimisation Theory: revenue base expansion, collection process strengthening, supervision enhancement, administrative efficiency, and planning capacity. Findings demonstrate that the institutional transformation through the formation of a 93-officer Special Team with a One Village One Officer scheme successfully raised realisation from 64.09% (2024) to 95% (2025). Nevertheless, optimisation remains hindered by three primary obstacle clusters: (1) weak validity of the inherited SPPT database from the Tax Office; (2) achievement disparities due to geographic heterogeneity and the absentee landlord phenomenon; and (3) village apparatus demotivation following the transition of the collection system. The study concludes that systemic reform is needed, encompassing comprehensive database cleansing, direct field supervision, adequate operational funding for officers, and differentiated collection strategies based on territorial characteristics.

Keywords: Optimization, Regional Own Revenue, Pangandaran

PENDAHULUAN

Dalam kerangka desentralisasi fiskal Indonesia, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) merupakan instrumen penerimaan daerah yang strategis. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang kemudian diperbarui dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (HKPD), pengelolaan PBB-P2 telah sepenuhnya menjadi tanggung jawab pemerintah kabupaten/kota. Pelimpahan ini bertujuan meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) serta mendorong kemandirian fiskal daerah (Sidik, 2002).

Kabupaten Pangandaran sebagai daerah otonom yang baru terbentuk sejak tahun 2012 memiliki potensi PBB-P2 yang signifikan, khususnya didorong oleh pertumbuhan sektor pariwisata dan perdagangan. Namun data realisasi penerimaan PBB-P2 selama periode 2020–2024 menunjukkan tren yang tidak menggembirakan. Realisasi tertinggi hanya mencapai 95,27% pada tahun 2022, sementara pada tahun 2024 turun drastis menjadi 64,09% dari target Rp25,68 miliar (LAKIP BAPENDA Pangandaran, 2024).

Kondisi ini mendorong Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Pangandaran melakukan transformasi kebijakan pada tahun 2025 dengan membentuk Tim Khusus pemungut pajak yang terdiri dari 93 personel dengan skema Satu Desa Satu Petugas. Transformasi ini merupakan respons atas kegagalan sistem kolektor desa yang dinilai tidak optimal akibat beban kerja perangkat desa yang tinggi serta hambatan psikologis (ewuh pakewuh) saat menagih kepada tetangga sendiri.

Namun implementasi kebijakan baru ini di lapangan memunculkan kompleksitas permasalahan tersendiri. Terdapat ketimpangan target realisasi yang ekstrem antarwilayah—petugas di Desa Pananjung dibebani target Rp1,2 miliar sementara Desa Mekarwangi hanya Rp38 juta. Permasalahan validitas data SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang) yang tidak akurat, hambatan geografis, serta melemahnya sinergi dengan perangkat desa turut memperumit upaya optimalisasi tersebut.

LANDASAN TEORI

Optimalisasi merupakan upaya untuk meningkatkan hasil dari sumber daya yang tersedia secara maksimal dan efisien. Anggara (2016:150) dalam bukunya Administrasi Keuangan Negara merumuskan bahwa optimalisasi intensifikasi pajak daerah harus dilakukan melalui lima dimensi strategis:

- Memperluas basis penerimaan: mengidentifikasi dan memutakhirkan data subjek serta objek pajak;
- Memperkuat proses pemungutan: memperbaiki tata cara penagihan dan meningkatkan kualitas SDM;
- Meningkatkan pengawasan: melakukan pemeriksaan langsung, monitoring berkala, dan penerapan sanksi;
- Meningkatkan efisiensi administrasi: menyederhanakan prosedur dan menekan biaya operasional;
- Meningkatkan kapasitas penerimaan: memperbaiki perencanaan target berbasis potensi riil dan memperkuat koordinasi antarlembaga.

Rahayu (2018:110) membedakan dua jalur optimalisasi pajak: intensifikasi, yaitu mengoptimalkan penggalan potensi dari wajib pajak yang telah terdaftar; dan ekstensifikasi, yaitu memperluas basis pajak melalui penambahan wajib pajak baru. Keduanya harus dilaksanakan secara terukur dan berkesinambungan.

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

Berdasarkan Pasal 1 Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 15/PMK.07/2014 dan Nomor 10 Tahun 2014, PBB-P2 didefinisikan sebagai pajak yang dikenakan pada tanah dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh individu atau entitas, kecuali untuk area yang digunakan bagi kegiatan usaha pertanian, kehutanan, dan pertambangan.

PBB-P2 menganut Official Assessment System di mana wewenang penetapan besaran pajak berada pada fiskus (Mardiasmo, 2018). Karenanya, keberhasilan pemungutan sangat bergantung pada keaktifan aparat pajak dan keakuratan basis data pemerintah daerah. Jika data yang dimiliki fiskus tidak sesuai kondisi riil di lapangan, penetapan pajak menjadi tidak valid dan sulit tertagih (Jamaluddin, 2011).

Penelitian Terdahulu

Ziddane et al. (2022) dalam penelitiannya tentang optimalisasi pemungutan PBB pada BAPENDA Kota Tangerang menggunakan teori Anggara (2016) menemukan bahwa upaya optimalisasi telah berjalan cukup baik, namun inspeksi mendadak sebagai bagian dari pengawasan belum dilaksanakan. Siburian (2024) dalam kajian optimalisasi pajak restoran di Kota Bukittinggi menemukan tiga faktor penghambat utama: ketidaksesuaian database dengan kondisi lapangan, rendahnya kesadaran wajib pajak, dan minimnya inovasi kebijakan. Rahmawan (2012) dalam studi di Kecamatan Limpasu Kabupaten Hulu Sungai Tengah merekomendasikan integrasi bukti lunas PBB sebagai syarat pelayanan administrasi. Penelitian ini berkontribusi dengan mengkaji konteks kabupaten baru pascapemekaran dengan kompleksitas tinggi—melibatkan koordinasi lintas kecamatan, potensi pariwisata yang dinamis, dan transformasi kelembagaan pemungutan.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan desain deskriptif. Pendekatan kualitatif dipilih untuk memahami fenomena "di balik angka"—mengapa target realisasi tidak tercapai meskipun tim khusus telah dibentuk, serta bagaimana dinamika hambatan struktural dan teknis di lapangan berlangsung (Sugiyono, 2016).

Lokasi penelitian adalah Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Pangandaran, dengan lokasi sampel di Desa Pananjung (Kecamatan Pangandaran) sebagai wilayah realisasi tertinggi dan Desa Mekarwangi (Kecamatan Langkaplancar) sebagai wilayah realisasi terendah, dilengkapi delapan desa sampel dari kecamatan lain.

Penentuan informan dilakukan melalui teknik purposive sampling. Informan penelitian berjumlah 12 orang, terdiri atas: (1) Kasubid Penetapan dan Penagihan PBB-P2 dan BPHTB BAPENDA Kabupaten Pangandaran sebagai informan kunci; (2) 10 petugas Tim Khusus perwakilan setiap kecamatan; dan (3) dua informan komparatif dari desa dengan capaian realisasi tertinggi dan terendah.

Pengumpulan data dilakukan melalui wawancara terstruktur mendalam, observasi non-partisipan terhadap aktivitas penagihan di lapangan, serta studi dokumentasi (laporan realisasi, data target DHKP, SPPT bermasalah, SK pembentukan Tim Khusus). Analisis data menggunakan model interaktif Miles, Huberman, dan Saldana yang mencakup kondensasi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan (Hashimov, 2015). Keabsahan data dijamin melalui triangulasi sumber.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Realisasi PBB-P2 Kabupaten Pangandaran 2020–2025

Hasil penelitian dan pembahasan merupakan analisa deskriptif (sesuai metode yang digunakan) dan dapat dilengkapi gambar, grafik, atau tabel.

Data LAKIP BAPENDA Kabupaten Pangandaran menunjukkan fluktuasi realisasi yang signifikan dalam enam tahun terakhir. Tabel berikut menyajikan perkembangan target dan realisasi PBB-P2:

No	Tahun	Target (Rp)	Realisasi (Rp)	%	Sistem
1	2020	17.000.000.000	13.572.076.534	79,84%	Kolektor Desa
2	2021	18.650.000.000	12.931.518.475	69,34%	Kolektor Desa
3	2022	18.650.000.000	17.767.020.252	95,27%	Kolektor Desa
4	2023	21.408.000.000	15.564.111.554	72,70%	Kolektor Desa
5	2024	25.689.600.000	16.465.648.951	64,09%	Kolektor Desa
6	2025	20.875.000.000	19.803.455.210	95,00%*	Tim Khusus

**Data per 31 Desember 2025. Sumber: LAKIP BAPENDA Kabupaten Pangandaran 2021–2025*

Optimalisasi Pemungutan PBB-P2 Berdasarkan Lima Dimensi Anggara (2016)

1. *Memperluas Basis Penerimaan*

Upaya perluasan basis penerimaan BAPENDA Kabupaten Pangandaran terhambat oleh rendahnya validitas database SPPT yang diwariskan dari Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama. Permasalahan mencakup SPPT ganda pada satu hamparan tanah, kesalahan identitas subjek pajak, alamat wajib pajak yang tidak terlacak, dan keterlambatan pemutakhiran data peralihan hak milik.

Strategi yang ditempuh BAPENDA bersifat defensif-kuratif melalui rekonsiliasi data, pembetulan berkas SPPT yang bersifat administratif-redaksional, dan pembatalan formal untuk kasus SPPT ganda guna membersihkan piutang semu. Kasubid PBB-P2 menyatakan bahwa strategi ini dilakukan dengan cara rekonsiliasi data SPPT untuk kemudian dilakukan pembetulan dan/atau pembatalan (wawancara, 2026). Namun strategi ini tidak serta-merta memperluas basis penerimaan karena hanya merapikan masalah administratif yang ada, tanpa meningkatkan tax ratio daerah.

Hambatan struktural terjadi karena Tim Khusus tidak memiliki kewenangan yuridis untuk melakukan pendataan atau penetapan objek baru secara langsung di lapangan. Pendataan hanya dapat dilakukan oleh petugas yang ditugaskan berdasarkan SK Bupati. Kondisi ini menciptakan registration gap kesenjangan antara objek pajak riil di lapangan dengan yang terdaftar secara resmi yang sangat nyata di kawasan pertumbuhan ekonomi tinggi seperti Desa Pananjung.

2. *i Memperkuat Proses Pemungutan*

Dimensi penguatan proses pemungutan menunjukkan hasil paling signifikan dalam penelitian ini. Transformasi dari sistem kolektor desa ke Tim Khusus 93 petugas dengan metode door-to-door berhasil meningkatkan realisasi dari 64,09% (2024) menjadi 95% (2025)—sebuah lompatan 31% dalam satu tahun fiskal.

Kasubid PBB-P2 BAPENDA menyatakan bahwa pembentukan Tim Khusus terbukti

efektif dengan perbandingan realisasi pada tahun 2024 hanya tercapai 64%, sedangkan setelah adanya tim pemungut PBB pada tahun 2025 realisasi mencapai 95% (wawancara, 2026). Sistem door-to-door mendapat respons positif dari masyarakat karena memudahkan proses pembayaran dan memungkinkan pendekatan persuasif secara langsung.

Studi komparatif antara Desa Pananjung (realisasi tertinggi) dan Desa Mekarwangi (realisasi terendah) mengungkap perbedaan mendasar dalam strategi operasional. Di Desa Pananjung, petugas menerapkan strategi kolektif—menyusun data wajib pajak secara detail, melakukan penarikan pajak secara kolektif, dan berkoordinasi intensif dengan RT/RW dan pemerintah desa. Sebaliknya, di Desa Mekarwangi, petugas menghadapi hambatan ekologis berat: jalan setapak licin saat hujan dan wajib pajak yang sering tidak berada di tempat.

3. Dimensi Meningkatkan Pengawasan

BAPENDA telah menerapkan mekanisme pengawasan administratif melalui rekonsiliasi data setoran, inspeksi mendadak terhadap petugas dengan capaian terendah, aturan penyetoran dalam tempo 24 jam ke Bank BJB, dan evaluasi mingguan. Namun pengawasan fisik operasional di lapangan (ground monitoring) belum pernah dilakukan oleh jajaran manajemen BAPENDA.

Ketiadaan inspeksi visual langsung ke area penagihan menyisakan celah kerentanan administratif. BAPENDA tidak dapat memonitor secara visual hambatan riil yang dihadapi petugas. Belum adanya sanksi khusus bagi petugas yang tidak mencapai target bulanan juga menunjukkan bahwa sistem pengawasan lebih mengandalkan evaluasi moral daripada konsekuensi administratif yang tegas.

4. Meningkatkan Efisiensi Administrasi

Penggunaan Tim Khusus membutuhkan biaya operasional lebih besar dibandingkan sistem upah pungut kolektor desa. Namun BAPENDA menilai biaya ini sebanding dengan peningkatan capaian—sebuah trade-off yang diputuskan secara rasional.

Temuan kritis menunjukkan adanya hidden cost yang ditanggung pribadi oleh petugas lapangan, berupa penggunaan kendaraan pribadi, laptop pribadi, dan pengeluaran operasional lainnya. Kondisi ini mencerminkan disfungsi administrasi yang berpotensi menurunkan motivasi dan keberkelanjutan kinerja Tim Khusus dalam jangka panjang.

5. Dimensi Meningkatkan Kapasitas Penerimaan (Perencanaan)

Penetapan target penerimaan dilakukan berdasarkan potensi objek pajak masing-masing wilayah dengan mempertimbangkan zona nilai tanah. Koordinasi antara BAPENDA dengan pemerintah desa sebelum penugasan Tim Khusus menjadi faktor penting dalam proses perencanaan.

Namun perencanaan fiskal masih menghadapi dua kelemahan. Pertama, tekanan intervensi dari Tim Anggaran Pemerintah Daerah (TAPD) yang menetapkan pagu target terlampaui optimistik untuk menutup defisit belanja daerah. Kedua, belum dilakukannya cleansing menyeluruh terhadap tunggakan piutang pajak masa lalu yang sudah tidak realistis untuk ditagih, sehingga angka proyeksi tidak mencerminkan kapasitas fiskal riil.

B. Faktor- Faktor Penghambat

B. Hambatan Administrasi Data

Rendahnya reliabilitas database SPPT warisan KPP Pratama menciptakan siklus pembenahan administrasi yang berulang setiap tahun. SPPT ganda, kesalahan identitas wajib pajak, dan data kepemilikan yang tidak dimutakhirkan oleh ahli waris menyebabkan wajib pajak menolak membayar karena data yang tercantum tidak sesuai dengan kondisi aktual. Selama database tidak dilakukan cleansing secara menyeluruh, batas atas realisasi akan terus terhalang.

1. Hambatan Fisik Teritorial dan Geografis

Kondisi topografi Kabupaten Pangandaran yang heterogen memunculkan disparitas capaian antarwilayah yang ekstrem. Di wilayah terpencil seperti Desa Mekarwangi Kecamatan Langkaplancar, petugas menghadapi jalan setapak licin dan jarak tempuh jauh. Fenomena absentee landlord—pemilik tanah yang berdomisili di Bandung atau Jakarta dan hanya memanfaatkan lahan di Pangandaran sebagai aset investasi pasif—memperparah kondisi ini karena tidak dapat diselesaikan melalui reformasi sistem administrasi semata.

2. Hambatan Sosiologis Kelembagaan

Transisi sistem pemungutan dari kolektor desa ke Tim Khusus Bapenda menimbulkan demotivasi di kalangan pamong desa akibat hilangnya otoritas dan insentif upah pungut. Akibatnya, sebagian pemerintah desa bersikap pasif—bahkan tidak kooperatif—dalam mendukung operasional Tim Khusus, menghambat akses informasi data wajib pajak dan dorongan kepatuhan pembayaran di tingkat komunitas.

KESIMPULAN

Berdasarkan analisis terhadap lima dimensi Teori Anggaran (Anggara, 2016) dan tiga kluster hambatan yang teridentifikasi, penelitian ini menyimpulkan bahwa:

Pertama, optimalisasi pemungutan PBB-P2 di Kabupaten Pangandaran berada pada tahap transisi yang signifikan. Reformasi kelembagaan melalui pembentukan Tim Khusus terbukti menjadi intervensi kebijakan paling efektif, dengan lompatan realisasi dari 64,09% (2024) menjadi 95% (2025). Namun capaian ini belum final karena menyimpan persoalan struktural: database SPPT yang belum bersih, ketiadaan pengawasan lapangan langsung, hidden cost petugas, intervensi politis dalam penetapan target, dan demotivasi pemerintah desa. Kedua, optimalisasi terhambat oleh tiga kluster hambatan: (1) hambatan administrasi data berupa rendahnya validitas database SPPT warisan KPP Pratama; (2) hambatan fisik teritorial berupa heterogenitas geografis dan fenomena absentee landlord; dan (3) hambatan sosiologis kelembagaan berupa demotivasi pamong desa pascatransisi pemungutan.

DAFTAR PUSTAKA

- Anggara, S. (2015). Metode Penelitian Administrasi. CV Pustaka Setia.
- Anggara, S. (2016). Administrasi Keuangan Negara. CV Pustaka Setia.
- Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Pangandaran. (2024). Laporan Kinerja Instansi Pemerintah (LKjIP) Tahun Anggaran 2024. Pangandaran: BAPENDA.

- Hashimov, E. (2015). Qualitative Data Analysis: A Methods Sourcebook. Technical Communication Quarterly, 24(1), 109–112. <https://doi.org/10.1080/10572252.2015.975966>
- Jamaluddin. (2011). Pengantar Perpajakan (1st ed.). Alauddin Press.
- Lexy, J. & Meolong. (2005). Metodologi Penelitian Kualitatif (Edisi Revisi). PT Remaja Rosdakarya.
- Mardiasmo. (2018). Perpajakan (Edisi Revisi). Penerbit Andi.
- Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 15/PMK.07/2014 dan Nomor 10 Tahun 2014 tentang Tahapan Persiapan dan Pelaksanaan Pengalihan PBB-P2 Sebagai Pajak Daerah.
- Rahayu, S. K. (2018). Perpajakan: Konsep dan Aspek Formal (Revisi 2018). Rekayasa Sains.
- Rahmawan, E. (2012). Optimalisasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dalam Peningkatan Pendapatan Daerah [Tesis]. Program Pascasarjana Universitas.
- Resmi, S. (2013). Perpajakan: Teori dan Kasus Edisi ke-7.
- Salemba Empat. Siahaan, M. P. (2016). Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Rajawali Pers.
- Siburian, A. G. (2024). Optimalisasi Pajak Restoran dalam Meningkatkan PAD di Kota Bukittinggi. Jurnal Ilmu Pemerintahan.
- Sidik, M. (2002). Optimalisasi Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dalam Rangka Meningkatkan Kemampuan Keuangan Daerah. Makalah Seminar Nasional Perpajakan, April 2002.
- Sugiyono. (2016). Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D. Alfabeta.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (HKPD).
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Ziddane, M., Kautsar, A., & Hidayat, A. (2022). Optimalisasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pada Badan Pendapatan Daerah Kota Tangerang. Jurnal Ilmu Pemerintahan, 20(3), 73–89.