

ANALISA TARGET DAN REALISASI PEMUNGUTAN PBB P2 SEBELUM DAN  
SESUDAH COVID DI UPPPD CAKUNG TAHUN 2019-2023

Oleh

Amor Ignatius Agust Turangan<sup>1</sup>, Endro Andayani<sup>2\*</sup>

<sup>1,2</sup>Institut Ilmu Sosial dan Manajemen STIAMI, Indonesia

Corresponding Author: <sup>1\*</sup>[endoandayani@gmail.com](mailto:endoandayani@gmail.com)

**Abstrak**

*Target Penerimaan PBB P2 di UPPPD Cakung, sebelum covid pada tahun 2019 cukup tinggi namun sejak covid tahun 2020 ditetapkan menurun pada tahun 2021 dan mulai naik kembali sampai 2023 meskipun masih dibawah target 2019. Realisasi penerimaan selama periode tersebut belum mencapai sesuai target yang ditetapkan bahkan penerimaan terus menurun dari tahun 2019 sampai dengan 2022 dan baru naik lagi di tahun 2023 meskipun masih dibawah tahun 2019. Analisa data menggunakan rasio efektivitas untuk menganalisa Target dan Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di UPPPD Cakung pada periode tersebut dan teknik pengambilan data dengan metode observasi dan studi dokumen. Dasar hukumnya adalah UU No 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan retribusi Daerah (PDRD) telah diganti dengan UU No 1 Tahun 2022 tentang hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintah Daerah (HKPD) dan Peraturan pelaksanaan lainnya. Hasilnya pada periode sebelum covid tahun 2019 adalah cukup efektif, demikian juga pada tahun 2020 dan 2023 hal ini karena target yang ditetapkan menurun setelah covid, dan tahun 2021 efektif, namun di 2022 kurang efektif, hambatan dalam pelaksanaan adalah kurangnya petugas pajak, kesadaran Wajib Pajak serta kondisi ekonomi. Upaya yang telah dilakukan adanya magang mahasiswa, sosialisasi, dan Penerapan insentif fiskal*

**Kata Kunci: Pemungutan, PBB, Covid, UPPPD Cakung**

**PENDAHULUAN**

Indonesia merupakan salah satu negara yang sedang berkembang, dengan pendapatan yang berasal dari berbagai sumber, termasuk pemungutan pajak dari baik pajak negara maupun pajak daerah. Pajak memiliki kontribusi yang signifikan terhadap perkembangan ekonomi di Indonesia, karena pajak ini dapat digunakan untuk mendukung pengeluaran dan pembangunan negara..

Pendapatan dari pajak di Indonesia semakin menjadi sumber yang penting dari waktu ke waktu. Ini disebabkan oleh kondisi ekonomi Indonesia yang tengah mengalami krisis ekonomi yang berkepanjangan. Utang luar negeri Indonesia meningkat pesat, mencapai hampir empat kali lipat pada tahun 2003 jika dibandingkan dengan nilai tukar mata uang asing pada tahun 1997 ketika krisis ekonomi mulai terjadi. Hal ini menjadikan

Indonesia memiliki utang luar negeri yang sangat besar, sedangkan cadangan devisa negara tidak cukup untuk menghadapi lonjakan nilai tukar tersebut. Di sisi lain, pemerintah memerlukan dana yang cukup besar untuk pembangunan.

Dengan demikian, sangat jelas bahwa peran penerimaan pajak bagi suatu negara sangatlah penting dalam mendukung fungsi pemerintahan dan pendanaan pembangunan. Selain dari fungsi anggaran (fungsi penerimaan) yang telah disebutkan, pajak juga menjalankan fungsi untuk mendistribusikan kembali pendapatan dari masyarakat dengan kemampuan ekonomi yang lebih tinggi kepada mereka yang memiliki kemampuan yang lebih rendah. Oleh karena itu, tingkat kepatuhan Wajib Pajak dalam memenuhi kewajiban perpajakannya dengan baik dan benar adalah

syarat yang harus dipenuhi untuk mencapai fungsi redistribusi pendapatan. Pada akhirnya, hal ini dapat meminimalisir kesenjangan ekonomi dan sosial yang ada di masyarakat. Pendapatan dari pajak mencakup berbagai sektor, salah satunya berasal dari Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Pajak Bumi dan Bangunan adalah salah satu sumber pendapatan negara yang memiliki potensi besar dan berkontribusi signifikan terhadap pemasukan negara. Pentingnya Pajak Bumi dan Bangunan ini disebabkan objeknya yang mencakup seluruh tanah dan bangunan yang berada di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI). Kebijakan pemerintah yang mengatur Pajak Bumi dan Bangunan diatur dalam UU RI No. 12 Tahun 1994 yang telah diubah dengan UU No 28 tahun 2009 (PBB) dan yang terakhir adalah UU HKPD mengenai Pajak Bumi dan Bangunan. Kebijakan yang ditetapkan oleh pemerintah daerah mencakup penetapan target-target yang harus dicapai oleh daerah di tingkat bawah, hingga pada tingkat desa/kelurahan. Pemungutan di tingkat desa/kelurahan menjadi langkah awal dalam kegiatan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) secara keseluruhan, karena di tingkat tersebut para petugas pemungut akan langsung berinteraksi dengan wajib pajak.

Salah satu area tingkat bawah yang dipilih dalam tugas akhir ini adalah UPPPD Cakung yang memiliki luas 4. 240,93 hektar, terdiri dari 7 Kelurahan dengan total Wajib Pajak untuk Pajak Bumi dan Bangunan sebesar sekitar 96. 000 wajib pajak. Dalam tujuh kelurahan tersebut, data menunjukkan bahwa setiap kelurahan memiliki tingkat potensi Pajak Bumi dan Bangunan yang bervariasi.

Efektivitas Pungutan Pajak Bumi dan Bangunan yang dibahas di sini adalah seberapa besar pencapaian terhadap potensi Pajak Bumi dan Bangunan yang sudah ditentukan sebelumnya oleh UPPPD Cakung dengan hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan. Dengan kata lain, dapat dikatakan apakah potensi dan target Pajak Bumi dan Bangunan

yang ditetapkan oleh UPPPD Cakung telah dilaksanakan dengan sukses atau belum.

Banyak hal yang berpengaruh terhadap seberapa efektif Pajak Bumi dan Bangunan, termasuk penyuluhan, pengawasan, koordinasi, dan kerjasama. Di sisi lain, ada beberapa hal yang menjadi penghambat, seperti ketersediaan sarana dan prasarana, tempat tinggal para wajib pajak, serta penyampaian Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) antara tahun 2019 hingga 2020. Mengenai penyampaian SPPT, mulai tahun 2021, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta melalui Bapenda DKI tidak lagi mencetak SPPT PBB-P2 dalam bentuk kertas, melainkan menggantinya dengan SPPT PBB-P2 elektronik (eSPPT) untuk meningkatkan kemudahan dan efisiensi. Selain itu, ada faktor lain yang mempengaruhi, yaitu kesadaran wajib pajak itu sendiri yang masih belum memahami pentingnya pajak dalam mendukung pembangunan.

Untuk mencapai efisiensi dalam pengumpulan Pajak Bumi dan Bangunan, berbagai inisiatif telah dilaksanakan oleh UPPPD Cakung. Inisiatif tersebut meliputi penerbitan surat ajakan untuk melakukan pembayaran dan pelaporan pajak yang dikirimkan kepada Wajib Pajak lewat pos, serta pelaksanaan penyuluhan baik secara langsung maupun tidak langsung melalui pertemuan tatap muka, iklan, brosur, spanduk, koran, majalah, media elektronik seperti televisi dan radio, serta situs web.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk membuat tulisan tugas akhir dengan judul **“Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan Dalam Penerimaan PBB P2 di UPPPD Cakung Tahun 2019-2023”**

## LANDASAN TEORI

### 1. Definisi Pajak

Menurut pasal 1 nomor 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan : *“Pajak*

adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

## 2. PBB P2

Pada pasal 31 ayat (1) dan (2) Perda DKI Jakarta No 1 Tahun 2024 menjelaskan tentang objek pajak. Objek PBB-P2 mencakup tanah dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh individu atau lembaga, kecuali untuk area yang digunakan dalam usaha perkebunan, kehutanan, dan pertambangan.

## 3. Pendaftaran PBB P2

Diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 48/PMK.03/2021 tentang Tata cara pendaftaran, pelaporan dan pendataan objek pajak bumi dan bangunan.

## 4. Efektifitas

Menurut Mardiasmo (2017:134), efektivitas dapat diartikan sebagai tolok ukur yang menunjukkan sejauh mana suatu organisasi berhasil dalam meraih tujuannya. Jika sebuah organisasi dapat memenuhi tujuannya, maka dapat dikatakan organisasi tersebut berfungsi dengan baik. Indikator efektivitas menunjukkan sejauh mana hasil dan dampak dari keluaran program mendukung pencapaian tujuan yang telah ditetapkan. Semakin signifikan kontribusi dari keluaran yang dihasilkan untuk mencapai tujuan yang telah ditentukan, maka semakin baik pula kinerja organisasi tersebut. Analisis efektivitas dapat disusun sebagai berikut:

Dengan Tabel Interpretasi Nilai Efektivitas

$$\text{Rasio Efektivitas} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan}}{\text{Target Penerimaan}} \times 100\%$$

sebagai berikut :

**Tabel 1 Interpretasi Nilai Efektivitas**

Presentasi	Kriteria
>100%	Sangat efektif
90-100%	Cukup Efektif
80-90 %	Efektif
60-80%	Kurang Efektif
<60%	Tidak Efektif

Sumber: Depdagri, Kemendagri No. 690.900.327

## METODE PENELITIAN

Pendekatan yang digunakan dalam pengamatan ini adalah Pendekatan Kualitatif Deskriptif Menurut Sugiyono (2022), penelitian kualitatif deskriptif adalah jenis penelitian yang berlandaskan pada pemikiran postpositivisme dan digunakan untuk mengkaji objek-objek alamiah, dengan peneliti berperan sebagai instrumen utama. Pengumpulan data dilakukan untuk mendapatkan suatu informasi yang dibutuhkan dalam mencapai tujuan penelitian. Dalam pengamatan ini penulis mengambil objek penelitian pada bulan Juni bertempat di UPPPD Cakung. Pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan 2 cara berikut:

### 1. Observasi

Suatu metode pengumpulan data yang dilakukan dengan mengamati langsung, melihat dan mengambil suatu data yang dibutuhkan di tempat penelitian itu dilakukan.

### 2. Studi Dokumen

Suatu pengumpulan data dengan cara melihat langsung sumber-sumber Dokumen yang terkait. Dengan Informan Data yang didapat peneliti secara langsung dengan Chusnul Khotimah, Staf UP3D Cakung, dengan hasil survey kunjungan dan hasil dari wawancara dengan Narasumber.

Metode dan proses analisis data yang digunakan peneliti menggunakan rasio efektivitas

## HASIL DAN PEMBAHASAN

## Hasil

Untuk Mengetahui Tingkat Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Sektor Perdesaan Dan Perkotaan (PBB P2) di UPPPD Cakung pada Tahun 2019 sampai dengan 2023 diperlukan data target dan realisasi,

Berikut ini data target dan realisasi Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan(PBB P2) di UPPPD Cakung tahun 2019 sampai dengan 2023.

**Tabel 2 Target dan Realisasi PBB P2 di UPPPD Cakung**

No	Tahun	Target	Realisasi
1	2019	427.902.210.000	396.197.792.214
2	2020	361.867.000.000	347.084.173.904
3	2021	389.169.000.000	324.660.426.162
4	2022	396.562.000.000	307.806.556.685
5	2023	399.190.850.000	373.989.490.415

Berdasarkan tabel tersebut diatas diketahui bahwa target periode 2019 sebelum covid tinggi namun di tahun 2020 saat covid turun dan mulai tahun 2021 sampai tahun 2023 mulai meningkat meskipun masih dibawah target tahun 2019. Untuk realisasi tahun 2019 (sebelum covid) cukup tinggi, sejak tahun 2020 terus menurun sampai 2022 dan naik Kembali tahun 2023 meskipun tidak lebih dari realisasi tahun 2019 . Sejak tahun 2019 sampai dengan 2023 realiasi pendapatan belum mencapai target.

## Pembahasan

Berikut merupakan hasil interpretasi Efektivitas PBB P2 Tahun 2019 – 2023 yang dapat dilihat pada Tabel 2 :

**Tabel 3 Efektivitas**

No	Tahun	Target	Realisasi	%	Interpretasi
1	2019	427.902.210.000	396.197.792.214	92,59%	Cukup Efektif
2	2020	361.867.000.000	347.084.173.904	95,91%	Cukup Efektif
3	2021	389.169.000.000	324.660.426.162	83,42%	Efektif
4	2022	396.562.000.000	307.806.556.685	77,62%	Kurang Efektif
5	2023	399.190.850.000	373.989.490.415	93,69%	Cukup Efektif
Rata-Rata				88,65%	Efektif

Berdasarkan hasil penghitungan yang diperoleh pada tabel 2, dapat diketahui bahwa realisasi penerimaan pajak PBB P2 pada tahun 2019,2020, dan 2023 adalah cukup efektif karena pada tahun 2019 angka 92,59%, tahun 2020 angka 95,91%, tahun2023 angka 93,69 % artinya di rentang 90%-100%. Sedangkan pada tahun 2021 sebagai dampak covid meskipun target sudah turun tingkat efektifitasnya turun pada angka 83,42% direntang 80%-90% yang artinya efektif, dan lebih parah tahun 2022 mengalami penurunan yang cukup drastis terendah pada periode ini dengan angka 77,62% yang artinya kurang efektif hal ini karena faktor pandemi yang secara tidak langsung mengurangi realisasi dari sektor pajak PBB P2, dan target juga telah dinaikan dari tahun sebelumnya

## KESIMPULAN

Tingkat Efektivitas pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Dalam Penerimaan PBB P2 di UPPPD Cakung tahun 2019 ,2020 dan 2023 adalah cukup efektif, tahun 2021 efektif dan 2022 adalah kurang efektif, Namun demikian jika dirata-rata pada periode 2019 sampai dengan 2023 tersebut hasilnya efektif.

Hambatan yang mempengaruhi tingkat efektivitas pemungutan Pajak Bumi dan

Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan di UPPPD Cakung yaitu, kurangnya kesadaran, terjadinya kesalahan administrasi dalam penetapan pajak, faktor perekonomian masyarakat yang kurang/tidak mampu membayar pajak, masih ada wajib pajak yang belum membayar atau melunasi pajak terutang. Dan upaya yang dilakukan untuk mengatasi hambatan yaitu, melakukan pembinaan dan monitoring terhadap wajib pajak, untuk mendata objek pajak secara langsung, adanya PP no 38 Tahun 2019 dan 30 Tahun 2020 memberikan keringanan kepada wajib pajak dan memberi kebebasan sanksi.

#### DAFTAR PUSTAKA

- [1] Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan
- [2] Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan
- [3] Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan
- [4] Undang-Undang Republik Indonesia No.34 Tahun 2000 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- [5] Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 dan 33 Tahun 2004 Tentang Pemerintah Daerah.
- [6] Undang-Undang No 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Jakarta
- [7] Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (UU HKPD)
- [8] Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah mengemukakan bahwa efektif merupakan pencapaian hasil program dengan target yang telah ditetapkan
- [9] Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 38 Tahun 2019 Tentang Perubahan kedua atas Peraturan Gubernur Nomor 259 Tahun 2015 Tentang Pembebasan Atas Bumi dan Bangunan Perdesaan Dan Pertokoan atas Rumah, Rumah Susun Sederhana Sewa Dan Rumah Susun Sederhana Dengan Nilai Jual Obyek Pajak Sampai Dengan Rp1.000.000.000,00 (Satu Miliar Rupiah)
- [10] Peraturan Gubernur Nomor 30 Tahun 2020 tentang Pengenaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Untuk Tahun 2020
- [11] PP 35 TAHUN 2023, Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
- [12] Harjo, Dwikora. 2019. *Perpajakan Indonesia Edisi 2*. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- [13] Resmi, Siti. 2022. *Teori dan Kasus*. Edisi 12.
- [14] Jakarta : Salemba Empat.
- [15] Sugiyono, 2019, Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D. Bandung, Alfabeta Bandung
- [16] Resmi, Siti. 2019. *Perpajakan Teori & Kasus*.
- [17] Jakarta: Salemba Empat.
- [18] Suandy, Erly. 2022. *Perencanaan Pajak*. Edisi 8.
- [19] Jakarta : Salemba Empat.
- [20] Mahmudi, 2019, Analisis laporan keuangan Pemerintah Daerah. Yogyakarta: Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen YKPN.

HALAMAN INI SENGAJA DIKOSONGKAN