

ANALISIS EFEKTIVITAS, KONTRIBUSI, POTENSI PENERIMAAN PENDAPATAN ASLI DAERAH (KABUPATEN KARANGANYAR TAHUN 2018-2021)

Rini Setyani¹, Fadjar Harimurti²
Akuntansi, Universitas Slamet Riyadi Surakarta, Indonesia
Email: rinisetyani10@gmail.com

Article History

Received: 20-06-2025

Revision: 28-06-2025

Accepted: 28-06-2025

Published: 28-06-2025

Abstract. Land and Building Tax is an interesting research subject because it is one of the components of local revenue that supports regional development and the implementation of the principles of regional autonomy. This research aims to analyze the effectiveness, contribution and potential for land and building tax revenues in Karanganyar Regency. The research results show that: 1) During 2018-2020, the effectiveness of Land and Building Tax (PBB) in Karanganyar Regency fluctuated. In 2018, effectiveness reached 100.94%, rose to 107.62% in 2019, then fell to 100.87% in 2020. In 2021, effectiveness returned to 102.64%, an average of 103.02%. Regional Finance Agency succeeded in realizing effective PBB; 2) In the period 2018-2021, the contribution of Land and Building Tax to Original Regional Income experienced fluctuations. In 2018, contribution was 15.09%, with undervaluation. Contribution fell to 14.52% in 2019, increased to 15.11% in 2020, and then fell to 13.69% in 2021, with valuation remaining undervalued; and 3) Potential Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2) in Karanganyar Regency in 2021 is IDR 72,747,315,600. However, the percentage of the acceptance target was only 35.74%. When compared with the realization of PBB-P2 of IDR 26,685,402,636, the potential is 36.68%.

Keywords: PAD, PBB, Karanganyar Regency.

Abstrak. Pajak Bumi dan Bangunan menjadi subjek penelitian yang menarik karena merupakan salah satu komponen pendapatan asli daerah yang mendukung pembangunan daerah dan pelaksanaan prinsip otonomi daerah. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis efektivitas, kontribusi, dan potensi terhadap penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Karanganyar. Hasil penelitian menunjukkan bahwa: 1) Selama 2018-2020, efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kabupaten Karanganyar fluktuasi. Pada 2018, efektivitas mencapai 100,94%, naik ke 107,62% pada 2019, lalu turun ke 100,87% pada 2020. Di 2021, efektivitas kembali ke 102,64%, rata-rata 103,02%. Badan Keuangan Daerah berhasil merealisasikan PBB efektif; 2) Dalam rentang tahun 2018-2021, kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah mengalami fluktuasi. Pada tahun 2018, kontribusi adalah 15,09%, dengan penilaian kurang. Kontribusi turun ke 14,52% pada tahun 2019, meningkat menjadi 15,11% di 2020, dan kemudian turun ke 13,69% di 2021, dengan penilaian yang tetap kurang; dan 3) Potensi Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Karanganyar tahun 2021 adalah Rp 72.747.315.600. Namun, presentase terhadap target penerimaan hanya 35,74%. Jika dibandingkan dengan realisasi PBB-P2 sebesar Rp 26.685.402.636, potensinya adalah 36,68%.

Kata Kunci: PAD, PBB, Kabupaten Karanganyar.

How to Cite: Setyani, R & Harimurti, F. (2025). Analisis Efektivitas, Kontribusi, Potensi Penerimaan Pendapatan Asli Daerah (Kabupaten Karanganyar Tahun 2018-2021). *Indo-Fintech Intellectuals: Journal of Economics and Business*, 5 (3), 5676-5689. [10.54373/ifjeb.v5i3.3522](https://doi.org/10.54373/ifjeb.v5i3.3522)

PENDAHULUAN

Peningkatan pembangunan daerah dan pertumbuhan penduduk Indonesia menimbulkan tantangan dalam penyediaan fasilitas umum serta pemenuhan kebutuhan dasar masyarakat. Untuk menjawab tantangan tersebut, dibutuhkan sistem pengelolaan pemerintahan daerah yang

efisien dan efektif, selaras dengan prinsip otonomi daerah (Rahayu, 2022). Dalam kerangka ini, Pendapatan Asli Daerah (PAD), khususnya dari sektor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), memiliki peranan strategis dalam mendanai pembangunan lokal dan memperkuat kemandirian fiskal pemerintah daerah (Adelina, 2013; Fadhila, 2017).

Fenomena penurunan penerimaan PBB yang terjadi di berbagai daerah, termasuk Kabupaten Karanganyar, menimbulkan kekhawatiran mengenai efektivitas dan kontribusi PBB sebagai sumber PAD. Penurunan ini menunjukkan adanya potensi fiskal yang belum tergali secara optimal, yang dapat menghambat pencapaian pembangunan daerah (Afandi & Warjio, 2015; Anisa et al., 2019). Oleh karena itu, analisis terhadap efektivitas, kontribusi, dan potensi penerimaan PBB menjadi penting untuk memastikan optimalisasi pajak daerah dalam rangka mendukung pembangunan yang berkelanjutan (Fujianti & Sachintania, 2021; Setyani et al., 2022).

Kabupaten Karanganyar dipilih sebagai objek penelitian karena merupakan salah satu wilayah di Provinsi Jawa Tengah yang mengalami tren penurunan realisasi PBB dari tahun ke tahun. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik Kabupaten Karanganyar (2022), penurunan ini terjadi hampir merata di seluruh kecamatan seperti Kecamatan Karanganyar, Jatipuro, dan Jenawi. Hal ini menunjukkan adanya persoalan struktural dalam pengelolaan PBB, baik dari sisi administrasi perpajakan, pemutakhiran data objek pajak, maupun kesadaran wajib pajak (Hoar, 2019; Heryati, 2022). Berbeda dengan daerah seperti Kabupaten Bandung yang menunjukkan efektivitas PBB di atas 100% (Fujianti & Sachintania, 2021), Karanganyar justru memperlihatkan indikasi belum optimalnya pengelolaan potensi pajak secara menyeluruh.

Penelitian ini memfokuskan pada tiga variabel utama, yakni efektivitas, kontribusi, dan potensi PBB terhadap PAD. Efektivitas menggambarkan kemampuan pemerintah daerah dalam merealisasikan target penerimaan yang telah ditetapkan (Puspitasari & Rohman, 2014), kontribusi menunjukkan peranan relatif PBB terhadap total PAD (Jannah et al., 2016), sedangkan potensi mengukur kapasitas maksimal penerimaan berdasarkan basis pajak yang tersedia (Yunarti & Wilopo, 2016). Ketiga variabel ini saling berkaitan dan penting untuk dianalisis secara simultan guna memperoleh gambaran menyeluruh mengenai kinerja pengelolaan PBB di Kabupaten Karanganyar, serta merumuskan strategi perbaikan dan optimalisasi pendapatan daerah ke depan (Kumoro & Ariesanti, 2017; Kaunang et al., 2019).

Beberapa penelitian sebelumnya telah mengkaji efektivitas dan kontribusi PBB, antara lain Fujianti dan Sachintania (2021) yang menyatakan bahwa efektivitas dan kontribusi PBB di Kabupaten Bandung tergolong sangat baik dengan rata-rata di atas 100%. Sementara itu, Utiahman (2016) menemukan bahwa penerimaan PBB di wilayah penelitiannya mengalami

fluktuasi dan kontribusinya terhadap PAD cenderung menurun. Namun, kedua penelitian tersebut belum menggabungkan ketiga variabel sekaligus, khususnya potensi PBB, serta menggunakan lokasi berbeda dengan karakteristik yang tidak sama dengan Kabupaten Karanganyar. Oleh karena itu, terdapat kesenjangan literatur yang perlu diisi melalui penelitian ini.

Berdasarkan kesenjangan tersebut, penelitian ini menawarkan kebaruan dalam hal analisis simultan terhadap efektivitas, kontribusi, dan potensi PBB dengan fokus wilayah di Kabupaten Karanganyar. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pemerintah daerah sebagai dasar evaluasi kebijakan perpajakan daerah, khususnya optimalisasi penerimaan PBB sebagai sumber PAD. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis secara komprehensif efektivitas pelaksanaan pemungutan PBB, menilai kontribusinya terhadap PAD, serta mengidentifikasi potensi riil penerimaan PBB di Kabupaten Karanganyar. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan rekomendasi strategis untuk meningkatkan kemandirian fiskal daerah dan mendukung pelaksanaan otonomi daerah secara berkelanjutan.

METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif deskriptif, yaitu metode yang bertujuan untuk menggambarkan dan menjelaskan kondisi atau fenomena yang terjadi berdasarkan data numerik dan statistik. Jenis pendekatan ini digunakan untuk memperoleh gambaran objektif mengenai hubungan antara variabel yang diteliti berdasarkan data historis dan dokumentasi yang tersedia (Yakin et al., 2023). Fokus utama dalam penelitian ini adalah untuk menganalisis efektivitas, kontribusi, dan potensi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kabupaten Karanganyar selama periode tahun 2018 hingga 2021. Pendekatan ini dipilih karena mampu memberikan gambaran faktual mengenai kinerja pemungutan PBB dalam mendukung pembiayaan pembangunan daerah serta mengevaluasi potensi penerimaan PBB di masa yang akan datang.

Penelitian ini dilakukan di Kantor Badan Pengelolaan Keuangan Daerah (BPKD) Kabupaten Karanganyar, Provinsi Jawa Tengah. Lokasi ini dipilih karena merupakan instansi teknis yang berwenang dalam pengelolaan dan pemungutan pajak daerah, termasuk Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). Data dalam penelitian ini diperoleh langsung dari dokumen dan laporan resmi yang tersedia di kantor tersebut. Waktu pelaksanaan penelitian dilakukan pada tanggal 12 dan 24 Oktober 2023. Selama waktu tersebut, peneliti melakukan pengumpulan data, wawancara, serta telaah dokumentasi yang berkaitan dengan realisasi dan target penerimaan PBB di Kabupaten Karanganyar.

Data yang digunakan dalam penelitian ini merupakan data kuantitatif sekunder, yaitu data yang diperoleh secara tidak langsung dari sumber utama dan disajikan dalam bentuk dokumentasi atau laporan. Data kuantitatif dipilih karena bersifat numerik, sehingga memungkinkan dilakukan pengukuran yang objektif dan analisis statistik. Sumber data diperoleh dari dokumen-dokumen resmi yang dikeluarkan oleh BPKD Kabupaten Karanganyar, di antaranya: laporan realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2018–2021, dokumen target penerimaan PBB tahun 2018–2021, serta laporan realisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Karanganyar pada periode yang sama.

Dalam rangka memperoleh data yang relevan dan akurat, peneliti menggunakan beberapa teknik pengumpulan data. Teknik pertama adalah studi dokumen, yaitu observasi terhadap laporan dan data yang tersedia di BPKD mengenai target dan realisasi PBB serta total PAD dari tahun 2018 sampai 2021. Teknik kedua adalah wawancara semi-terstruktur dengan pejabat atau staf yang berwenang di bidang perpajakan di lingkungan BPKD Karanganyar, dengan tujuan memperoleh informasi tambahan seperti kendala teknis, perubahan kebijakan, serta proses pemungutan pajak. Teknik ketiga adalah studi literatur, yang dilakukan dengan menelaah buku, jurnal ilmiah, serta peraturan perundang-undangan yang relevan untuk memperkuat dasar teoritis dan mendukung analisis variabel penelitian.

Populasi dalam penelitian ini mencakup seluruh data dan dokumen terkait penerimaan serta target PBB dan PAD di Kabupaten Karanganyar selama tahun 2018 hingga 2021. Mengingat cakupan data yang terbatas namun spesifik dan relevan, teknik pengambilan sampel yang digunakan adalah sampel jenuh (*total sampling*), yaitu seluruh populasi data dalam rentang waktu tersebut dianalisis secara menyeluruh. Teknik ini dipilih karena jumlah data tidak terlalu besar dan mencerminkan keseluruhan fenomena yang diteliti, serta memungkinkan peneliti untuk melakukan analisis tren secara utuh dan mendalam.

Dalam menganalisis data yang telah diperoleh, digunakan metode analisis deskriptif dengan pendekatan statistik kuantitatif. Analisis pertama yang dilakukan adalah analisis efektivitas Pajak Daerah, yang bertujuan untuk mengetahui sejauh mana realisasi penerimaan PBB berhasil mencapai target yang telah ditetapkan. Efektivitas dihitung dengan membandingkan realisasi penerimaan PBB dengan target penerimaan, kemudian dikalikan 100 persen. Hasil perhitungan kemudian dibandingkan dengan kriteria efektivitas dari Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 690.900.327 Tahun 1996, yang mengklasifikasikan efektivitas dalam enam kategori, yaitu: sangat kurang (0,00%–10,00%), kurang (10,10%–20,00%), sedang (20,10%–30,00%), cukup baik (30,10%–40,00%), baik (40,10%–50,00%), dan sangat baik (>50,00%).

Selanjutnya, dilakukan analisis kontribusi, yaitu untuk mengetahui sejauh mana PBB berperan dalam menyumbang Pendapatan Asli Daerah (PAD). Rumus kontribusi diperoleh dari perbandingan antara realisasi PBB dengan total PAD dikalikan 100 persen. Penilaian kontribusi juga menggunakan klasifikasi yang sama dengan efektivitas, berdasarkan persentase kontribusi terhadap total pendapatan. Semakin besar kontribusinya, maka semakin besar pula peranan PBB dalam menopang keuangan daerah.

Selain itu, penelitian ini juga menganalisis potensi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dengan menggunakan model peramalan deret waktu, yaitu ARIMA (AutoRegressive Integrated Moving Average). ARIMA merupakan metode statistik yang digunakan untuk meramalkan nilai masa depan berdasarkan pola historis data. Dalam konteks penelitian ini, model ARIMA digunakan untuk memproyeksikan potensi penerimaan PBB-P2 Kabupaten Karanganyar pada periode mendatang, dengan menggunakan data historis dari tahun 2018 hingga 2021. Prosedur analisis ARIMA dilakukan melalui beberapa tahapan sistematis. Pertama, dilakukan identifikasi model dengan mengevaluasi stasioneritas data menggunakan uji Augmented Dickey-Fuller (ADF). Jika data tidak stasioner, maka dilakukan proses differencing hingga data menjadi stasioner baik dalam mean maupun varians. Setelah data stasioner, grafik Autocorrelation Function (ACF) dan Partial Autocorrelation Function (PACF) dianalisis untuk menentukan ordo (p, d, q) dari model ARIMA. Kedua, dilakukan estimasi parameter model menggunakan metode Maximum Likelihood Estimation (MLE) atau Least Squares. Parameter-parameter dari model ARIMA yang terbentuk kemudian diuji signifikansinya untuk memastikan validitas model. Ketiga, dilakukan uji diagnostik model guna menguji kecocokan model terhadap data. Uji ini mencakup pengecekan residual model apakah sudah menyerupai white noise, yaitu residual yang tidak mengandung autokorelasi dan bersifat acak. Hal ini dianalisis melalui uji Ljung-Box Q-Test, serta pemeriksaan grafik ACF/PACF dari residual. Selain itu, nilai statistik seperti Akaike Information Criterion (AIC) dan Bayesian Information Criterion (BIC) digunakan untuk membandingkan beberapa model alternatif dan memilih model terbaik.

Setelah model yang tepat diperoleh, langkah selanjutnya adalah melakukan peramalan (forecasting) untuk mengestimasi potensi penerimaan PBB-P2 di masa mendatang. Hasil peramalan ini memberikan gambaran kuantitatif yang dapat digunakan sebagai dasar perencanaan dan pengambilan kebijakan oleh Pemerintah Kabupaten Karanganyar dalam mengoptimalkan penerimaan PBB-P2 ke depan.

HASIL DAN DISKUSI

Hasil Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis sejauh mana efektivitas, kontribusi, dan potensi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kabupaten Karanganyar selama periode 2018 hingga 2021. Ketiga aspek tersebut dianalisis berdasarkan data historis yang diperoleh dari laporan keuangan daerah.

Efektivitas PBB Kabupaten Karanganyar Tahun 2018–2021

Tingkat efektivitas penerimaan PBB selama periode empat tahun menunjukkan pola yang fluktuatif, namun secara konsisten berada pada kategori “sangat efektif” menurut klasifikasi Depdagri. Pada tahun 2018, efektivitas tercatat sebesar 100,94%, meningkat menjadi 107,62% pada tahun 2019. Tahun 2020 mengalami sedikit penurunan menjadi 100,87%, lalu kembali meningkat menjadi 102,64% pada 2021. Rata-rata efektivitas mencapai 103,02%, yang mengindikasikan bahwa Pemerintah Kabupaten Karanganyar secara umum mampu merealisasikan target penerimaan PBB dengan optimal.

Kontribusi PBB terhadap PAD Kabupaten Karanganyar Tahun 2018–2021

Kontribusi PBB terhadap total PAD juga mengalami dinamika. Pada tahun 2018 kontribusinya sebesar 15,09%, kemudian turun menjadi 14,52% pada 2019. Tahun 2020 menunjukkan peningkatan tipis menjadi 15,11%, namun kembali menurun menjadi 13,69% di tahun 2021. Rata-rata kontribusi selama empat tahun berada di angka 14,60%, yang termasuk dalam kategori “kurang”. Angka ini mencerminkan bahwa meskipun PBB berhasil memenuhi targetnya, peranannya dalam struktur PAD secara keseluruhan masih belum dominan.

Potensi PBB-P2 Kabupaten Karanganyar Tahun 2021

Analisis potensi PBB dilakukan dengan pendekatan perhitungan NJOP Kena Pajak (NJOPKP) atas tanah dan bangunan. Pada tahun 2021, NJOPKP ditetapkan sebesar Rp48.498.210.400.000. Dengan tarif PBB sebesar 0,15%, potensi maksimal penerimaan PBB-P2 mencapai Rp72.747.315.600. Namun, perbandingan antara potensi dan target menunjukkan capaian hanya 35,74%, sedangkan jika dibandingkan dengan realisasi, hanya 36,68% dari potensi yang berhasil dipungut. Fakta ini menunjukkan adanya gap signifikan antara potensi pajak dan realisasi aktual yang diperoleh pemerintah daerah.

Ketimpangan antara Potensi dan Realisasi PBB-P2 di Kabupaten Karanganyar Tahun 2021

Analisis terhadap potensi dan realisasi penerimaan PBB-P2 di Kabupaten Karanganyar pada tahun 2021 menunjukkan adanya ketimpangan yang signifikan. Berdasarkan perhitungan NJOP Kena Pajak (NJOPKP), potensi maksimal penerimaan PBB-P2 mencapai

Rp72.747.315.600. Namun, target yang ditetapkan hanya sebesar Rp26.000.000.000, dan realisasi aktual yang berhasil dipungut sebesar Rp26.704.000.000 atau setara dengan 36,68% dari total potensi. Ketimpangan ini mengindikasikan bahwa potensi fiskal yang dimiliki daerah belum tergali secara optimal. Hal ini memperlihatkan adanya persoalan struktural dalam manajemen perpajakan daerah, khususnya dalam hal pemetaan, penagihan, serta pelaporan objek dan subjek pajak.

PEMBAHASAN

Efektivitas pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kabupaten Karanganyar selama periode 2018–2021 menunjukkan kinerja yang konsisten dalam mencapai atau bahkan melampaui target yang telah ditetapkan. Hal ini menunjukkan bahwa sistem pengelolaan PBB di daerah ini berjalan dengan cukup baik, terutama dari sisi perencanaan target yang realistis serta dukungan pelaksanaan administrasi perpajakan oleh Badan Pengelolaan Keuangan Daerah (BPKD). Keberhasilan ini juga mencerminkan kepatuhan relatif tinggi dari sebagian besar wajib pajak, serta efektivitas mekanisme penagihan dan pelaporan di lapangan. Temuan ini sejalan dengan hasil penelitian Fujianti dan Sachintania (2021) yang menyatakan bahwa efektivitas PBB-P2 di Kabupaten Bandung juga menunjukkan kategori sangat efektif secara konsisten selama lima tahun terakhir. Persamaan ini kemungkinan disebabkan oleh kesamaan pendekatan pengelolaan berbasis digital dan koordinasi lintas sektoral yang diterapkan di kedua wilayah.

Namun demikian, hasil penelitian ini berbeda dengan temuan Utiahman (2016) di Kota Tomohon, di mana efektivitas PBB-P2 justru mengalami penurunan pada beberapa tahun tertentu akibat lemahnya sistem informasi pajak dan rendahnya pengawasan terhadap pelaporan wajib pajak. Perbedaan ini dapat dijelaskan melalui tingkat kesiapan kelembagaan dan dukungan infrastruktur pengelolaan data di masing-masing daerah. Kabupaten Karanganyar tampaknya memiliki kemampuan yang lebih baik dalam menjaga kelangsungan sistem penagihan pajak, meskipun tantangan tetap ada dari sisi lain.

Berbeda dengan efektivitas, kontribusi PBB terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kabupaten Karanganyar masih tergolong rendah. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun target penerimaan PBB dapat tercapai atau dilampaui, nominal penerimaan tersebut masih belum mampu memberikan proporsi yang besar dalam struktur PAD secara keseluruhan. Kemungkinan penyebabnya antara lain adalah rendahnya nilai nominal objek pajak yang dikenakan, minimnya ekspansi basis pajak, dan masih dominannya sumber PAD lain seperti retribusi daerah dan hasil pengelolaan kekayaan daerah. Penelitian yang dilakukan oleh Anisa,

Nuraina, dan Wihartanti (2019) di Kabupaten Magetan juga menunjukkan bahwa meskipun efektivitas PBB tinggi, kontribusinya terhadap PAD tetap dalam kategori kurang. Fenomena serupa juga dikemukakan oleh Adelina (2013) dalam studi di Kabupaten Gresik, yang menyebutkan bahwa dominasi pendapatan dari sektor lain seperti pajak restoran dan hotel membuat kontribusi PBB menjadi terbatas.

Namun, penelitian ini berbeda dari keduanya dalam hal konteks wilayah dan pendekatan estimasi potensi. Jika penelitian terdahulu hanya fokus pada efektivitas dan kontribusi, maka penelitian ini turut menyoroti potensi PBB secara kuantitatif melalui pendekatan NJOP dan NJOPTKP. Dengan demikian, hasilnya menunjukkan bahwa meskipun efektivitas tinggi, kontribusi rendah juga dapat disebabkan oleh belum optimalnya eksplorasi terhadap potensi pajak yang sesungguhnya tersedia di wilayah tersebut.

Salah satu isu utama yang ditemukan dalam penelitian ini adalah tingginya disparitas antara potensi fiskal dari PBB dan penerimaan riil yang berhasil dihimpun oleh Pemerintah Kabupaten Karanganyar. Ketimpangan ini menandakan bahwa kapasitas pemungutan pajak belum berjalan secara optimal. Beberapa faktor penyebab ketimpangan ini dapat dianalisis berdasarkan tiga dimensi utama, yaitu faktor ekonomi, sosial-budaya, dan regulasi-teknis.

Secara ekonomi, ketergantungan sebagian besar masyarakat terhadap sektor informal menjadi salah satu penghambat kemampuan bayar pajak secara rutin. Penghasilan yang tidak tetap atau fluktuatif, terutama di kalangan petani, buruh harian, dan pedagang kecil, menyebabkan ketidakteraturan dalam pelunasan kewajiban PBB. Situasi ini diperburuk oleh dampak pandemi COVID-19 pada tahun 2020–2021 yang menurunkan daya beli masyarakat secara umum, memperburuk arus kas rumah tangga, dan berdampak langsung pada tingkat kepatuhan pajak.

Dari sisi sosial dan budaya, masih terdapat tantangan berupa rendahnya literasi dan kesadaran pajak, khususnya di wilayah perdesaan. Persepsi negatif seperti anggapan bahwa membayar pajak tidak memberikan manfaat langsung bagi individu atau bahwa hanya usaha besar yang wajib membayar pajak menjadi penghambat partisipasi aktif masyarakat. Minimnya edukasi dan kampanye sosial tentang fungsi dan manfaat pajak daerah turut memperkuat hambatan ini.

Sementara itu, dari sisi regulasi dan teknis, terdapat beberapa kelemahan mendasar. Salah satunya adalah belum optimalnya pembaruan terhadap nilai NJOP yang sering kali tidak mencerminkan harga pasar aktual, sehingga mengurangi akurasi estimasi potensi pajak. Selain itu, sistem pendataan objek dan subjek pajak di banyak kecamatan masih dilakukan secara manual, belum terintegrasi secara digital, dan tidak dilakukan secara berkala. Kondisi ini

memicu ketidaksesuaian antara data lapangan dan data administrasi. Kurangnya jumlah petugas pemungut di lapangan, serta keterbatasan anggaran operasional untuk kegiatan verifikasi dan pengawasan, juga memperburuk efektivitas pelaksanaan kebijakan pajak daerah.

Temuan ini sejalan dengan penelitian Kaunang, Masinambow, dan Rorong (2019) di Kota Bitung yang menekankan bahwa lemahnya pemutakhiran data dan sistem pengawasan internal berkontribusi terhadap tidak optimalnya realisasi PBB. Demikian pula, Fadillah, Sugiharti, dan Singadimedja (2022) menyatakan bahwa implementasi regulasi perpajakan daerah hanya dapat berhasil apabila didukung oleh integrasi sistem informasi dan manajemen data pajak yang kuat dan berkelanjutan.

Perbedaan antara penelitian ini dan beberapa studi terdahulu terletak pada pendekatannya yang lebih komprehensif. Penelitian ini tidak hanya mengevaluasi efektivitas dan kontribusi, tetapi juga menganalisis potensi PBB secara terukur berdasarkan NJOP dan luas wilayah potensial, yang masih jarang dibahas secara mendalam dalam studi-studi sejenis. Dengan memasukkan potensi sebagai indikator analisis independen, penelitian ini memberikan gambaran yang lebih utuh mengenai sejauh mana optimalisasi penerimaan PBB telah dilakukan, dan di mana letak akar permasalahannya.

Secara keseluruhan, hasil penelitian ini menyiratkan bahwa untuk meningkatkan kontribusi PBB terhadap PAD, Pemerintah Kabupaten Karanganyar perlu memperluas basis pajak melalui pembaruan data objek/subjek secara berkala dan terintegrasi, menyempurnakan regulasi penilaian NJOP, meningkatkan jumlah serta kapasitas petugas pemungut, dan membangun pendekatan edukatif kepada masyarakat. Pendekatan terpadu ini akan membantu mengurangi ketimpangan antara potensi dan realisasi serta memperkuat kemandirian fiskal daerah dalam rangka mendukung tujuan otonomi daerah yang berkelanjutan.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa selama tahun 2018 hingga 2021, tingkat efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kabupaten Karanganyar mengalami fluktuasi. Pada tahun 2018, efektivitas mencapai 100,94%, meningkat menjadi 107,62% di tahun 2019, kemudian menurun sedikit menjadi 100,87% pada tahun 2020, dan kembali naik menjadi 102,64% pada tahun 2021, dengan rata-rata efektivitas mencapai 103,02%. Hal ini menunjukkan bahwa Badan Keuangan Daerah Kabupaten Karanganyar telah berhasil merealisasikan target penerimaan PBB secara sangat efektif. Sementara itu, kontribusi PBB terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) juga mengalami fluktuasi dalam rentang tahun 2018–2021, dimulai dari 15,09% pada 2018, turun menjadi

14,52% di 2019, meningkat menjadi 15,11% pada 2020, dan kembali turun ke 13,69% pada tahun 2021. Seluruh kontribusi ini masih dinilai kurang karena berada di bawah kategori kontribusi optimal. Adapun potensi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Karanganyar pada tahun 2021 mencapai Rp 72.747.315.600, tetapi realisasi terhadap target hanya sebesar 35,74%, dan jika dibandingkan dengan realisasi aktual yaitu Rp 26.685.402.636, maka persentasenya hanya 36,68%. Hal ini menunjukkan bahwa terdapat potensi yang belum tergali secara maksimal akibat berbagai kendala seperti keterbatasan sumber daya manusia, biaya operasional yang belum efisien, objek pajak yang belum terdaftar, pelaporan yang belum optimal, dan masih adanya tunggakan pajak dari masyarakat.

Berdasarkan temuan tersebut, peneliti memberikan beberapa saran untuk perbaikan ke depan. Pertama, perlu dilakukan evaluasi menyeluruh terhadap faktor-faktor yang menyebabkan fluktuasi efektivitas PBB, termasuk peninjauan terhadap kebijakan, manajemen sumber daya, serta pendekatan pemungutan yang digunakan selama periode 2018–2020. Kedua, untuk meningkatkan kontribusi PBB terhadap PAD, pemerintah daerah perlu memperkuat sistem pemantauan dan pengawasan, memperbarui sistem administrasi perpajakan, serta memberikan pelatihan dan penguatan kapasitas kepada petugas pajak. Ketiga, perlu ada upaya strategis untuk mengoptimalkan potensi penerimaan PBB-P2 dengan cara meningkatkan akurasi dan cakupan data objek pajak, mengefisienkan alokasi biaya operasional, memperbaiki pengelolaan SDM, serta menegakkan aturan terhadap wajib pajak yang menunggak. Upaya-upaya ini diharapkan mampu mendongkrak penerimaan PBB secara signifikan dan mendukung keberlanjutan otonomi fiskal daerah.

REFERENSI

- Adelina, R. (2013). Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Terhadap Pendapatan Daerah Di Kabupaten Gresik. *Jurnal Akuntansi AKUNESA*, 90(1), 21–30. <https://doi.org/10.1353/psg.2016.0212>
- Afandi, M. I., & Warjio, W. (2015). Implementasi Peraturan Daerah Kabupaten Asahan Nomor 11 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah Dalam Pencapaian Target Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (Studi Deskriptif Di Kelurahan Bunut Barat Kecamatan Kota Kisaran Barat). *Jurnal Administrasi Publik (Public Administration Journal)*, 5(2), 132-153.
- Anisa, N., Nuraina, E., & Wihartanti, L. V. (2019). Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Pbb-P2 Untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Magetan. *PROMOSI: Jurnal Program Studi Pendidikan Ekonomi*, 7(2).
- Arina, A. I. S., Masinambow, V. A., & Walewangko, E. N. (2021). Pengaruh Dana Desa dan Alokasi Dana Desa Terhadap Indeks Desa Membangun di Kabupaten Minahasa Tenggara. *Jurnal Pembangunan Ekonomi dan Keuangan Daerah*, 22(3), 22-41.
- Asih, S. (2018). Pengaruh Kontribusi Pajak Daerah, Pendapatan Asli Daerah, Retribusi Daerah Dan Bagi Hasil Pajak Terhadap Belanja Daerah Dengan Pertumbuhan Ekonomi

- Sebagai Variabel Moderating Pemerintah Kabupaten Dan Kota. *Jurnal Akuntansi Bisnis dan Publik*, 9(1), 177-191.
- Athoriq, M. I. (2021). *Implementasi Peraturan Bupati Nomor 20 Tahun 2018 dalam Rangka Efektifitas Pemungutan Pajak Secara Online di Kabupaten Deli Serdang* (Doctoral dissertation).
- Badan Litbang Depdagri RI dan FISIPOL–UGM, 1991, Pengukuran Kemampuan Keuangan Daerah Tingkat II Dalam Rangka Otonomi Daerah Yang Nyata Dan Bertanggung Jawab, Jakarta.
- Badan Pusat Statistik Kabupaten Karanganyar. (2022). Realisasi Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Karanganyar (Ribu Rupiah), 2019-2021. Retrieved from <https://karanganyarkab.bps.go.id/indicator/101/191/1/realisasi-pajak-bumi-dan-bangunan-kabupaten-karanganyar.html> (22 September 2022 pukul 08.45 WIB)
- Badan Pusat Statistik Provinsi Jawa Tengah. (2018). Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Direktorat Jenderal Pajak 2016-2018. Retrieved from <https://jateng.bps.go.id/indicator/13/662/2/realisasi-penerimaan-pajak-bumi-dan-bangunan-direktorat-jenderal-pajak.html> (22 September 2022 pukul 08.50 WIB)
- Fadhli, W. (2017). *Analisis Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Dan Kontribusinya Terhadap Pendapatan Asli Daerah Di Kabupaten Aceh Besar* (Doctoral dissertation, Syiah Kuala University).
- Fadillah, M., Sugiharti, D. K., & Singadimedja, H. N. (2022). Implikasi Hukum Putusan Mahkamah Agung yang Menyatakan Kontrak Karya sebagai Lex Specialis dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah terhadap Keuangan Daerah. *Jurnal Sains Sosio Humaniora*, 6(1), 525-537.
- Faisal, P. (2017). Kontribusi dan Efektivitas Pajak Hotel terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Mamuju 2012-2015.
- Fujianti, D., & Sachintania, A. (2021). Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Pbb-P2) Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kab. Bandung. *Jurnal E-Bis*, 5(2), 561-572.
- Gunawan, I. (2022). *Metode Penelitian Kualitatif: Teori Dan Praktik*. Bekasi: Bumi Aksara.
- Harumdhani, N. (2012). Analisis Kontribusi dan Efektivitas Pajak Daerah Terhadap Penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Surakarta Tahun 2009-2011 (Perbedaan Atas Pelaksanaan UU No. 34 Tahun 2000 Dan UU No. 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah).
- Heryati, Y. (2022). Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan (PBB-P2) Terhadap Peningkatan PAD Kabupaten Mamuju. *GROWTH Jurnal Ilmiah Ekonomi Pembangunan*, 1(1), 10-19.
- Hoar, M. M. (2019). *Survey Tentang Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Rendahnya Tingkat Pembayaran Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) (Studi Kasus Di Kabupaten Belu)* (Doctoral dissertation, Universitas Brawijaya).
- Irawan, M. A. (2017). *Analisis Pemungutan Pajak Kendaraan Bermotor dengan System Online melalui E-Samsat di Badan Pendapatan Daerah Provinsi Jawa Barat* (Doctoral dissertation, UIN Sunan Gunung Djati Bandung).
- Jannah, H. E. L. E. N., Suyadi, I., & Utami, H. N. (2016). Kontribusi Pajak Daerah Terhadap Pendapatan Asli Daerah. *Jurnal Perpajakan (JEJAK)*, 10(1).
- Kakunsi, I. E. (2013). Analisis Pelaporan dan Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Pada Dinas PPKAD Kabupaten Kepulauan Sangihe. *Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis dan Akuntansi*, 1(4).
- Kaunang, D. F., Masinambow, V. A., & Rorong, I. P. (2019). Analisis Pajak Bumi Bangunan Perdesaan Perkotaan di Kota Bitung. *Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi*, 19(03).

- KBBI. (2022). Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI). [Online] Available at: <http://kbbi.web.id/di> [Diakses 23 September 2022].
- Kepmendagri No 690.900.327. Tahun 1996 tentang Pedoman Penilaian Kinerja Keuangan
- Kobandaha, R., & Wokas, H. R. (2016). Analisis efektivitas, kontribusi dan potensi pajak reklame dan pajak hotel terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Kotamobagu. *Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis dan Akuntansi*, 4(1).
- Kumoro, M. P., & Ariesanti, A. (2017). Potensi Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan Kota Yogyakarta dan Kontribusinya Terhadap Kemandirian Daerah. *Riset Akuntansi dan Keuangan Indonesia*, 2(1), 75-90.
- Lamia, A. (2015). Analisis Efektifitas Dan Kontribusi Pemungutan Pajak Restoran, Pajak Reklame, Dan Pajak Penerangan Jalan Pada Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Minahasa Utara. *Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi*, 15(5).
- Luwunaung, C., Tawas, Y., & Kambey, J. (2020). Analisa Kontribusi Pajak Hotel dan Restoran terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kabupaten Sarmi Provinsi Papua Tahun 2015-2019. *Jurnal Akuntansi Manado (JAIM)*, 99-108.
- Mahmudi, F. (2016). Akuntansi Sektor Publik-Edisi Revisi.
- Mangoting, Y., & Sadjiarto, A. (2013). Pengaruh Postur Motivasi Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Orang Pribadi. *Jurnal Akuntansi dan Keuangan*, 15(2), 106-116.
- Manora, E., & Putri, F. A. (2022). Kependudukan Dalam Masyarakat Global. *Education: Jurnal Sosial Humaniora dan Pendidikan*, 2(2), 72-79.
- Mardiasmo. (2001). *Perpajakan*. Yogyakarta: Andi offset
- Mayasari, J. (2017). *Analisis Prosedur Pengajuan dan Penyelesaian Pengurangan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (PBB P2) (Studi Kasus pada Wajib Pajak Orang Pribadi di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Lamongan)* (Doctoral dissertation, Universitas Brawijaya).
- Nasir, M. S. (2019). Analisis Sumber-Sumber Pendapatan Asli Daerah Setelah Satu Dekadeotonomi Daerah. *Jurnal Dinamika Ekonomi Pembangunan*, 2(1), 30-45.
- PP No. 10 Tahun 2021 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Dalam Rangka Mendukung Kemudahan Berusaha dan Layanan Daerah [JDIH BPK RI]
- Pratiwi, D. (2018). *Pengaruh Pertumbuhan Pajak Daerah dan Pertumbuhan Retribusi Daerah terhadap Pertumbuhan Pendapatan Asli Daerah Dalam Perspektif Islam Studi Kasus di Kota Serang tahun 2015-2017* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Negeri" SMH" Banten).
- Puspitasari, E. R. A., & Rohman, A. (2014). Analisis Efektivitas, Efisiensi, dan Kontribusi Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah Terhadap Peningkatan Pad Kabupaten Blora Tahun 2009-2013. *Diponegoro Journal of Accounting*, 133-147.
- Rahayu, A. S. (2022). *Pengantar Pemerintahan Daerah: Kajian Teori, Hukum dan Aplikasinya*. Bengkulu: Sinar Grafika.
- Rahman, F. A. (2019). Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap Tingkat Pendapatan Asli Daerah Pada Dinas Pendapatan Daerah di Kota Makassar. *Economix*, 5(2).
- Ramadhan, P. R. (2019). Pengaruh Pajak Daerah Dan Retribusi Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten/Kota Di Sumatera Utara. *Jurnal Akuntansi dan Bisnis: Jurnal Program studi Akuntansi*, 5(1), 81-87.
- Santoso, L. (2013). Problematika Pengelolaan Pendapatan Asli Daerah di Era Otonomi Daerah. *Supremasi Hukum: Jurnal Kajian Ilmu Hukum*, 2(2).
- Saputro, R. (2014). *Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Pbb P2) terhadap Peningkatan Penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD)(Studi pada Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan Kota Surabaya)* (Doctoral dissertation, Brawijaya University).

- Saraswati, D. (2019). Pengaruh Pendapatan Asli Daerah, Ukuran Pemerintah Daerah, Leverage, Terhadap Kinerja Keuangan Pemerintah Daerah. *Jurnal Akuntansi Bisnis dan Publik*, 9(2), 110-120.
- Sari, Y. A. (2020). Analisis Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Daerah Di Kota Bandung. *Jurnal Wacana Kinerja: Kajian Praktis-Akademis Kinerja dan Administrasi Pelayanan Publik*, 13(2), 173-185.
- Setyani, M. T., Harimurti, F., & Suharno, S. (2022). Pengaruh Pemahaman Peraturan Perpajakan, Modernisasi Administrasi Perpajakan Dan Sanksi Pajak Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Orang Pribadi (Studi Kasus Pada UMKM Batik di Pasar Klewer Surakarta). *Widya Dharma Journal of Business-WIJoB*, 1(01), 1-20.
- Siregar, D. L. (2017). Pengaruh Kesadaran Wajib Pajak dan Sanksi Pajak Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Orang Pribadi Pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama Batam. *Journal of Accounting and Management Innovation*, 1(2), 119-128.
- Sucanti, N. W. A., Kurniawan, P. S., ST, M., & Purnamawati, I. G. A. (2018). Studi Analisis Efektivitas, Efisiensi Dan Kontribusi Penerimaan Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD)(Studi Kasus di Pemerintah Kabupaten Gianyar). *JIMAT (Jurnal Ilmiah Mahasiswa Akuntansi) Undiksha*, 8(2).
- Sudarmana, I. P. A., & Sudiarta, G. M. (2020). Pengaruh Retribusi Daerah dan Pajak Daerah Terhadap Pendapatan Asli Daerah di Dinas Pendapatan Daerah. *E-Jurnal Manajemen Universitas Udayana*, 9(4), 1338.
- Sukur. (2015). Efektivitas Dan Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Terhadap Penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kabupaten Konawe.
- Syafril, M. (2020). *Analisis Pengaruh Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Mandailing Natal* (Doctoral dissertation, Unimed).
- Tarigan, K. W. (2013). Analisis Efektifitas Dan Kontribusi PBB terhadap Penerimaan Pajak di KPP Pratama Kota Manado. *Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis dan Akuntansi*, 1(3).
- Turmudi, M. (2015). Pajak Dalam Perspektif Hukum Islam (Analisa Perbandingan Pemanfaatan Pajak Dan Zakat). *Al-'Adl*, 8(1), 128-142.
- Utiahman, N. R. (2016). Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (Pbb-P2) Terhadap Pendapatan Asli Daerah (Pad) Kota Tomohon. *Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi*, 16(2).
- Waroi, M., Simanjuntak, A. M., & Andriati, H. N. (2019). Pengaruh Pajak Kendaraan Bermotor Tarif Progresif Dan Pendapatan Wajib Pajak Terhadap Daya Beli Konsumen Kendaraan Bermotor Roda Empat. *Jurnal Akuntansi Dan Keuangan Daerah*, 14(2), 124-139.
- Wicaksono, G., & Pamungkas, T. S. (2017). Analisis Efektivitas dan Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Jember.
- Widari, B. E., & Ngumar, S. (2016). Analisis Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap Pendapatan Daerah Pemerintah Kota Surabaya. *Jurnal Ilmu dan Riset Manajemen (JIRM)*, 5(10).
- Wurianti, E. L. E., & Subardjo, A. (2015). Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kepatuhan Wajib Pajak di Wilayah KPP Pratama. *Jurnal Ilmu dan Riset Akuntansi (JIRA)*, 4(6).
- Yakin, I. H., Supriatna, U., Rusdian, S., & Global Akademia, M. (2023). Metodologi Penelitian (Kuantitatif & Kualitatif). *Paper Knowledge. Toward a Media History of Documents*.

- Yulihastina, N. I. (2020). *Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Sumenep* (Doctoral dissertation, Universitas Muhammadiyah Surabaya).
- Yunarti, D. A., & Wilopo, Y. M. (2016). Potensi Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) (Studi Kasus di Kabupaten Malang Ditinjau dari Perbedaan Harga Pasar Wajar dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi yang Berlaku). *Jurusan Administrasi Bisnis, Fakultas Ilmu Administrasi, Universitas Brawijaya: Malang*.