

**KEBIJAKAN PEMERINTAH DAERAH KOTA BUKITTINGGI  
DALAM MENGOPTIMALKAN PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN  
BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB-P2)  
(STUDI KASUS: KELURAHAN KUBU TANJUNG)**

**Local Government Policy of Bukittinggi City in Optimizing Rural  
and Urban Land and Building Tax (Pbb-P2) Revenue  
(Case Study: Kelurahan Kubu Tanjung)**

**Fadila & Miswardi**

UIN Sjech M. Djamil Djambek Bukittinggi  
fadilafadila594@gmail.com; miswardi@uinbukittinggi.ac.id

**Article Info:**

Submitted:	Revised:	Accepted:	Published:
Jan 24, 2026	Feb 16, 2026	Feb 28, 2026	Mar 5, 2026

**Abstract**

The collection of rural and urban land and building tax (PBB-P2) in Kubu Tanjung Urban Village remains suboptimal, with realized revenue reaching only 29% of its potential, creating a gap between tax capacity and actual receipts and constraining the availability of funds for local development. This study aimed to analyze the policies of the Bukittinggi City Government in optimizing PBB-P2 revenue and to identify the factors that contribute to the low tax awareness of residents in Kubu Tanjung Urban Village in fulfilling their tax obligations. A qualitative approach was employed, with data collected through observation, interviews, and documentation involving village officials and registered taxpayers in Kubu Tanjung Urban Village. The findings show that the policy measures for optimizing PBB-P2 revenue have not been implemented

effectively. The low realization of tax revenue is primarily influenced by (1) limited taxpayer awareness and compliance, (2) unstable community economic conditions, with most residents depending on the agricultural sector with uncertain incomes, (3) suboptimal socialization and dissemination of tax information, and (4) collection efforts that are largely confined to the distribution of Tax Due Notification Letters (SPPT) without firm law enforcement at the village level. Although the services provided by village officials are considered adequate and active, economic constraints and low public awareness remain the main obstacles. This study concludes that strengthening PBB-P2 optimization policies must be accompanied by increased intensity and quality of socialization as well as support for community economic empowerment, so that tax payment compliance can improve and local development objectives can be achieved more optimally.

**Keywords:** Local Tax Policy; Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2); Optimization of Tax Revenue; Taxpayer Awareness; Kubu Tanjung Urban Village

**Abstrak:** Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kelurahan Kubu Tanjung masih belum optimal, dengan realisasi yang baru mencapai 29% dari potensi yang ada, sehingga menimbulkan kesenjangan antara potensi pajak dan realisasi serta membatasi ketersediaan dana untuk pembangunan lokal. Penelitian ini bertujuan menganalisis kebijakan Pemerintah Daerah Kota Bukittinggi dalam mengoptimalkan penerimaan PBB-P2 serta mengidentifikasi faktor-faktor yang menyebabkan rendahnya kesadaran masyarakat Kelurahan Kubu Tanjung dalam memenuhi kewajiban perpajakan. Studi ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan teknik pengumpulan data melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi terhadap petugas kelurahan serta masyarakat wajib pajak di Kelurahan Kubu Tanjung. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kebijakan optimalisasi penerimaan PBB-P2 belum berjalan secara maksimal. Rendahnya realisasi penerimaan pajak dipengaruhi oleh beberapa faktor utama, yaitu (1) rendahnya kesadaran dan kepatuhan wajib pajak, (2) kondisi ekonomi masyarakat yang tidak stabil dengan mayoritas penduduk bergantung pada sektor pertanian berpenghasilan tidak menentu, (3) sosialisasi dan penyebaran informasi perpajakan yang belum optimal, serta (4) upaya penagihan yang masih terbatas pada pembagian Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) tanpa penegakan hukum yang tegas di tingkat kelurahan. Meskipun pelayanan petugas kelurahan dinilai cukup baik dan aktif, faktor ekonomi dan kesadaran masyarakat tetap menjadi kendala utama. Penelitian ini menyimpulkan bahwa penguatan kebijakan optimalisasi PBB-P2 perlu disertai peningkatan intensitas dan kualitas sosialisasi serta dukungan terhadap penguatan ekonomi masyarakat agar kepatuhan pembayaran pajak dapat meningkat dan tujuan pembangunan lokal lebih optimal tercapai.

**Kata Kunci:** Kebijakan Pajak Daerah; Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan; Optimalisasi Penerimaan Pajak; Kesadaran Wajib Pajak; Kelurahan Kubu Tanjung

## PENDAHULUAN

Pajak merupakan salah satu sumber penerimaan utama negara dan daerah yang memiliki peranan strategis dalam pembiayaan pembangunan (Aqmarina & Furqon, 2020;

Putri & Taun, 2023; Rukmini, 2017). Keberhasilan pembangunan infrastruktur, peningkatan kualitas pelayanan publik, serta penguatan perekonomian daerah sangat bergantung pada tingkat kepatuhan masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakan (Nurmalasari, 2025; Viona et al., 2025; Zuhrah et al., 2024). Dalam konteks otonomi daerah, pajak daerah menjadi instrumen penting untuk mendukung kemandirian fiskal dan mengurangi ketergantungan terhadap transfer dari pemerintah pusat (Halawa et al., 2025; Handraini et al., 2024; Panggabean et al., 2025).

Salah satu jenis pajak daerah yang memiliki potensi besar adalah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) (Fujianti & Sachintania, 2021). PBB-P2 dikenakan atas kepemilikan, penguasaan, atau pemanfaatan bumi dan bangunan oleh masyarakat dan menjadi komponen penting dalam Pendapatan Asli Daerah (PAD) (Triastika et al., 2025). Secara normatif, penerimaan PBB-P2 diharapkan mampu memberikan kontribusi signifikan dalam mendukung pembiayaan pembangunan daerah hingga tingkat kelurahan.

Namun, dalam praktiknya, realisasi penerimaan PBB-P2 di berbagai daerah belum sepenuhnya mencerminkan potensi yang ada. Rendahnya penerimaan PBB-P2 sering kali disebabkan oleh rendahnya kesadaran dan kepatuhan wajib pajak, keterbatasan pemahaman perpajakan, lemahnya sosialisasi kebijakan, serta kendala administratif dalam pengelolaan pajak di tingkat lokal. Kondisi ini berdampak langsung pada terbatasnya kapasitas fiskal daerah dalam membiayai pembangunan dan pelayanan publik.

Secara yuridis, pajak merupakan kontribusi wajib kepada negara yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang tanpa imbalan langsung, yang digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat (Haris et al., 2023). Pajak memiliki fungsi utama sebagai sumber pendapatan negara (fungsi anggaran), alat pengatur kebijakan ekonomi dan sosial (fungsi regulerend), penstabil perekonomian, serta sarana pemerataan pendapatan masyarakat (Richardson et al., 2022). Oleh karena itu, optimalisasi pemungutan pajak daerah, termasuk PBB-P2, menjadi tanggung jawab penting pemerintah daerah.

Dari perspektif kebijakan publik, keberhasilan pemungutan PBB-P2 tidak hanya ditentukan oleh regulasi yang berlaku, tetapi juga oleh efektivitas implementasi kebijakan di tingkat paling bawah pemerintahan. Kelurahan memiliki peran strategis sebagai ujung tombak pelayanan administrasi dan sebagai penghubung langsung antara pemerintah daerah dan masyarakat wajib pajak. Peran petugas kelurahan dalam pendataan, sosialisasi, fasilitasi

pembayaran, serta pengawasan kepatuhan pajak menjadi faktor penentu dalam optimalisasi penerimaan PBB-P2.

Beberapa penelitian sebelumnya menunjukkan bahwa rendahnya penerimaan PBB-P2 berkorelasi dengan tingkat kesadaran wajib pajak dan kondisi sosial ekonomi masyarakat. Namun, sebagian besar studi masih berfokus pada kepatuhan wajib pajak secara umum atau pada level pemerintah daerah, tanpa menelaah secara mendalam peran pemerintah kelurahan sebagai pelaksana kebijakan teknis perpajakan. Selain itu, kajian yang mengaitkan kesenjangan antara potensi dan realisasi PBB-P2 dengan konteks sosial ekonomi masyarakat kelurahan masih relatif terbatas.

Penelitian ini menawarkan kebaruan dengan menempatkan pemerintah kelurahan sebagai fokus analisis utama dalam optimalisasi penerimaan PBB-P2. Studi ini mengintegrasikan perspektif kebijakan publik dengan teori penerimaan pajak, khususnya teori bakti dan teori kebutuhan anggaran negara, untuk memahami bagaimana kebijakan perpajakan daerah dijalankan dan diterima oleh masyarakat di tingkat kelurahan. Pendekatan ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih komprehensif mengenai dinamika pemungutan PBB-P2 di lapangan.

Kelurahan Kubu Tanjung dipilih sebagai lokasi penelitian karena merupakan kawasan yang mengalami pertumbuhan penduduk dan pemanfaatan lahan yang cukup pesat, sehingga memiliki potensi PBB-P2 yang besar. Namun demikian, realisasi penerimaan PBB-P2 di kelurahan ini masih tergolong rendah, yakni sekitar 29% dari potensi yang ada. Kondisi tersebut menunjukkan adanya kesenjangan antara potensi pajak dan realisasi penerimaan yang perlu dianalisis secara mendalam.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini bertujuan untuk mengkaji kebijakan pemerintah kelurahan dalam mengoptimalkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kelurahan Kubu Tanjung, serta mengidentifikasi faktor-faktor pendukung dan penghambat dalam proses pemungutannya. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan kontribusi akademik serta rekomendasi praktis bagi pemerintah kelurahan dan pemerintah daerah dalam meningkatkan kepatuhan pajak dan mendukung pembangunan daerah secara berkelanjutan.

## METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode deskriptif untuk memahami secara mendalam kebijakan pemerintah kelurahan dalam upaya optimalisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). Pendekatan kualitatif dipilih karena penelitian ini berfokus pada pengungkapan makna, proses, serta dinamika implementasi kebijakan perpajakan pada kondisi yang alamiah. Desain penelitian bersifat studi lapangan (*field research*) yang memungkinkan peneliti menggali secara langsung realitas empiris terkait pelaksanaan pemungutan PBB-P2 di Kelurahan Kubu Tanjung, Kota Bukittinggi. Penelitian dilaksanakan selama periode November 2025 hingga Maret 2026.

Partisipan penelitian terdiri atas aparatur Kelurahan Kubu Tanjung yang terlibat langsung dalam pengelolaan dan pemungutan PBB-P2, serta masyarakat yang berstatus sebagai wajib pajak. Pemilihan informan dilakukan secara purposive sampling dengan mempertimbangkan keterlibatan, pengalaman, dan pengetahuan informan terhadap objek penelitian. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui observasi langsung terhadap proses pelayanan dan pemungutan PBB-P2, wawancara mendalam dengan petugas kelurahan dan wajib pajak, serta studi dokumentasi terhadap data potensi dan realisasi penerimaan PBB-P2, laporan Badan Pendapatan Daerah, dan regulasi perpajakan daerah yang relevan.

Analisis data dilakukan secara deskriptif kualitatif dengan tahapan pengumpulan data, reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Data yang diperoleh dianalisis dengan cara mengorganisasikan dan menginterpretasikan informasi dari hasil observasi, wawancara, dan dokumentasi untuk mengidentifikasi pola, tema, serta permasalahan yang berkaitan dengan optimalisasi penerimaan PBB-P2. Hasil analisis kemudian dihubungkan dengan teori penerimaan pajak dan kebijakan publik untuk memperoleh pemahaman yang komprehensif serta menjawab tujuan penelitian.

## HASIL

Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kelurahan Kubu Tanjung belum optimal. Berdasarkan dokumen realisasi penerimaan yang diperoleh dari kelurahan, tingkat realisasi penerimaan PBB-P2 tercatat sekitar 29% dari potensi pajak yang tersedia. Temuan ini mengindikasikan adanya kesenjangan yang besar antara potensi penerimaan dengan pembayaran pajak yang

benar-benar masuk, sehingga kapasitas pendanaan pembangunan dan layanan publik berbasis pendapatan daerah di tingkat lokal menjadi terbatas.

Temuan lapangan memperlihatkan bahwa kepatuhan wajib pajak dalam membayar PBB-P2 cenderung belum terbentuk sebagai perilaku yang mandiri. Sejumlah informan wajib pajak menyatakan bahwa mereka membayar pajak terutama ketika ada dorongan eksternal, misalnya petugas datang langsung ke rumah atau ada keperluan administrasi di kantor kelurahan. Informan P03 (wajib pajak) menyampaikan bahwa dirinya “baru membayar ketika ada petugas yang datang dan menjelaskan tagihannya,” sedangkan ketika petugas tidak datang, pembayaran sering ditunda. Pola ini juga tampak pada informan P04 yang menyatakan tidak mengetahui besaran pajak terutang secara mandiri sehingga cenderung menunggu informasi langsung dari petugas.

Selain bergantung pada dorongan eksternal, hasil wawancara menunjukkan adanya kendala informasi terkait prosedur pembayaran PBB-P2. Beberapa wajib pajak menyampaikan tidak memahami secara jelas kapan jatuh tempo pembayaran, ke mana harus membayar, dan apa langkah yang harus dilakukan jika terjadi kendala administrasi (misalnya perubahan data kepemilikan). Informan P05 menyatakan bahwa jadwal pembayaran tidak selalu tersampaikan secara pasti sehingga masyarakat sering menunggu pemberitahuan dari petugas. Hal ini menunjukkan bahwa akses informasi menjadi faktor yang berhubungan dengan keterlambatan pembayaran.

Temuan berikutnya menunjukkan bahwa kondisi sosial ekonomi masyarakat menjadi faktor yang menonjol dalam konteks pembayaran PBB-P2. Aparatur kelurahan (P01) menjelaskan bahwa mayoritas masyarakat Kelurahan Kubu Tanjung bergantung pada sektor pertanian dengan penghasilan yang fluktuatif. Dalam periode tertentu, hasil panen tidak mencukupi kebutuhan rumah tangga sehingga kemampuan membayar PBB-P2 menurun. Aparatur kelurahan juga menyampaikan bahwa karakteristik ekonomi masyarakat di wilayah ini berbeda dengan kelurahan lain yang didominasi kawasan perumahan dengan pendapatan yang lebih stabil, sehingga pembayaran pajak cenderung lebih konsisten.

Selain faktor ekonomi, hasil wawancara menunjukkan bahwa pemahaman masyarakat terhadap manfaat PBB-P2 masih bervariasi. Sejumlah wajib pajak menyatakan tidak mengetahui hubungan antara pembayaran PBB-P2 dan pembangunan atau pelayanan publik di tingkat lokal. Informan P06 menyampaikan bahwa masyarakat “tidak tahu pembangunan itu dari dana apa,” sehingga sulit menilai kontribusi PBB-P2 secara spesifik.

Sementara itu, informan P07 menyampaikan bahwa ia memahami pajak “kembali ke masyarakat” dalam bentuk fasilitas umum, tetapi tidak dapat menjelaskan secara spesifik manfaat PBB-P2 pada level kelurahan. Variasi pemahaman ini menunjukkan bahwa informasi terkait penggunaan dana dan komunikasi fiskal belum diterima merata.

Hasil penelitian juga menemukan bahwa upaya kelurahan dalam mendorong pembayaran PBB-P2 dilakukan melalui beberapa bentuk tindakan administratif. Pertama, petugas kelurahan membagikan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) kepada masyarakat sebagai pemberitahuan kewajiban pajak. Kedua, kelurahan menerapkan kebijakan administratif berupa pengaitan beberapa layanan kelurahan dengan kewajiban melunasi PBB-P2 terlebih dahulu. Aparatur kelurahan menyampaikan bahwa kebijakan tersebut bertujuan mendorong kepatuhan melalui mekanisme layanan. Namun, informan aparatur juga menegaskan bahwa kelurahan tidak memiliki kewenangan untuk melakukan pemaksaan atau penegakan hukum secara langsung kepada wajib pajak yang menunggak, sehingga ruang tindakan yang bisa dilakukan tetap terbatas pada pembinaan dan pendekatan administratif.

Dari sisi pelayanan, hasil wawancara menunjukkan bahwa pelayanan aparatur kelurahan dinilai cukup terbuka dan responsif. Aparatur kelurahan menyatakan bahwa mereka berupaya melayani semua keluhan masyarakat, termasuk keluhan terkait PBB-P2. Dalam kasus tertentu seperti balik nama atau pembaruan data yang tidak dapat diselesaikan di tingkat kelurahan, masyarakat diarahkan ke instansi yang berwenang (misalnya badan/instansi pengelola keuangan daerah). Informan wajib pajak P08 menyatakan bahwa petugas kelurahan membantu memberikan arahan ketika terjadi kendala administrasi, sementara informan P09 menyampaikan bahwa petugas tidak hanya menunggu di kantor, tetapi juga mengantarkan SPPT ke rumah warga.

Tabel 1 menyajikan ringkasan perbandingan potensi dan realisasi penerimaan PBB-P2 di Kelurahan Kubu Tanjung sebagaimana tercantum dalam dokumen kelurahan.

**Tabel 1. Potensi dan Realisasi Penerimaan PBB-P2 di Kelurahan Kubu Tanjung**

Indikator	Persentase
Potensi penerimaan PBB-P2	100%
Realisasi penerimaan PBB-P2	29%
Selisih (potensi–realisasi)	71%

Tabel 1 menunjukkan bahwa realisasi penerimaan PBB-P2 masih jauh di bawah potensi, sehingga terdapat selisih yang cukup besar antara target berbasis potensi dan capaian aktual penerimaan.

Untuk memperjelas hasil tematik dari wawancara, ringkasan temuan berdasarkan tema utama ditampilkan pada Tabel 2.

**Tabel 2. Ringkasan Temuan Berdasarkan Tema Utama**

<b>Tema Temuan</b>	<b>Indikator Lapangan</b>	<b>Sumber Data</b>
Kepatuhan situasional	Membayar ketika petugas datang / ketika urus administrasi	Wawancara wajib pajak
Kendala informasi	Tidak mengetahui jadwal, prosedur, dan kanal pembayaran	Wawancara wajib pajak
Faktor ekonomi	Pendapatan tidak tetap (pertanian), prioritas kebutuhan pokok	Wawancara aparatur & wajib pajak
Upaya kelurahan terbatas	Distribusi SPPT, layanan dikaitkan dengan pelunasan	Wawancara aparatur
Pelayanan cukup baik	Pengantaran SPPT, fasilitasi keluhan, rujukan instansi	Wawancara aparatur & wajib pajak

Tabel 2 memperlihatkan bahwa temuan lapangan terkelompok ke dalam lima tema utama yang berulang pada sebagian besar informan.

Meskipun mayoritas informan menggambarkan kepatuhan yang dipengaruhi faktor ekonomi dan informasi, terdapat temuan yang berbeda pada sebagian kecil wajib pajak. Informan P10 menyatakan bahwa ia tetap membayar PBB-P2 secara rutin setiap tahun karena menganggapnya sebagai kewajiban warga negara, meskipun tidak memperoleh informasi rinci mengenai penggunaan dana PBB-P2 di tingkat kelurahan. Temuan ini menunjukkan bahwa tidak semua wajib pajak menunda pembayaran, dan terdapat kelompok masyarakat yang patuh meskipun menghadapi keterbatasan informasi atau ketidakjelasan manfaat spesifik.

Selain itu, beberapa informan menyatakan bahwa pelayanan kelurahan telah membantu, namun pembayaran pajak tetap terkendala karena kemampuan ekonomi. Misalnya, informan P02 menyampaikan bahwa petugas sudah mengantarkan SPPT dan menjelaskan, tetapi pada saat tertentu wajib pajak tetap menunda karena kondisi pendapatan sedang menurun. Data ini menunjukkan adanya situasi di mana upaya pelayanan dan informasi sudah ada, namun belum cukup untuk menghasilkan pembayaran tepat waktu.

Berdasarkan hasil penelitian, terdapat beberapa aspek tata kelola kebijakan yang harus diperbaiki:

### 1. Penguatan Sosialisasi dan Komunikasi Kebijakan

Salah satu temuan kunci adalah rendahnya informasi mengenai jadwal dan alur pembayaran. Tata kelola kebijakan ke depan harus mengedepankan sosialisasi berkala di tingkat RT/RW, bukan hanya sekadar membagikan SPPT. Petugas harus aktif memberikan edukasi bahwa PBB-P2 adalah modal pembangunan lokal, sehingga masyarakat tidak lagi terjebak pada pola pikir "bayar hanya jika ditagih".

### 2. Transparansi dan Hubungan Timbal Balik

Wajib pajak cenderung tidak percaya karena tidak melihat manfaat langsung dari pajak yang dibayarkan. Tata kelola kebijakan harus mencakup transparansi penggunaan dana pajak. Pemerintah kelurahan perlu memasang papan informasi atau menggunakan media sosial untuk memperlihatkan bahwa perbaikan jalan atau fasilitas umum di wilayah tersebut adalah hasil kontribusi PBB-P2 warga.

### 3. Integrasi Layanan dan Penegakan Hukum

Meskipun syarat lunas PBB-P2 telah dikaitkan dengan pelayanan administrasi, kebijakan ini perlu dievaluasi efektivitasnya karena hanya menasar warga yang membutuhkan surat-menyurat. Tata kelola yang lebih kuat memerlukan koordinasi dengan Badan Keuangan Daerah untuk memberikan sanksi administratif yang lebih tegas namun tetap mempertimbangkan kondisi ekonomi masyarakat yang bergantung pada sektor pertanian.

## **PEMBAHASAN**

Hasil penelitian menunjukkan bahwa optimalisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kelurahan Kubu Tanjung belum berjalan secara maksimal, yang tercermin dari rendahnya realisasi penerimaan pajak yang hanya mencapai sekitar 29% dari potensi yang ada. Temuan ini mengindikasikan bahwa permasalahan utama tidak terletak pada absennya regulasi atau kebijakan pajak, melainkan pada efektivitas implementasi kebijakan di tingkat kelurahan sebagai pelaksana teknis pemungutan pajak. Kondisi ini sejalan dengan pandangan Harefa (2016); Hasan et al. (2025) yang menegaskan bahwa keberhasilan kebijakan PBB-P2 sangat ditentukan oleh kapasitas aparatur dan mekanisme pelaksanaan di tingkat lokal.

Dari perspektif perilaku wajib pajak, temuan lapangan menunjukkan bahwa kepatuhan membayar PBB-P2 masih bersifat situasional dan bergantung pada dorongan eksternal, seperti kedatangan petugas kelurahan atau kebutuhan administratif tertentu. Hal ini menandakan bahwa kesadaran pajak belum terbentuk secara mandiri di kalangan masyarakat. Temuan ini konsisten dengan penelitian Abbas et al. (2024) serta Handayani et al. (2023) yang menyatakan bahwa kesadaran dan pengetahuan perpajakan memiliki pengaruh signifikan terhadap kepatuhan wajib pajak PBB-P2. Rendahnya akses informasi mengenai jadwal pembayaran, prosedur, dan alur pembayaran turut memperlemah komitmen wajib pajak dalam memenuhi kewajiban perpajakannya.

Apabila dikaitkan dengan **Teori Bakti (*benefit/sacrifice theory*)**, hasil penelitian memperlihatkan adanya pergeseran makna moralitas pajak di tingkat masyarakat. Secara teoritis, teori bakti memandang pembayaran pajak sebagai wujud kesadaran moral dan pengabdian warga negara tanpa mensyaratkan imbalan langsung (Wong et al., 2018). Namun, sebagian besar informan dalam penelitian ini justru memaknai kewajiban pajak melalui prinsip timbal balik, yaitu pajak dianggap adil apabila manfaatnya dapat dirasakan secara nyata. Pola ini menunjukkan bahwa kesadaran pajak masyarakat tidak sepenuhnya bersifat normatif, tetapi sangat dipengaruhi oleh persepsi manfaat dan transparansi penggunaan dana pajak. Fenomena serupa juga ditemukan oleh Bobek dan Hatfield (2003) yang menyatakan bahwa kepatuhan pajak dipengaruhi oleh kombinasi antara kewajiban moral dan persepsi keadilan serta legitimasi kebijakan.

Selain itu, temuan penelitian juga memperlihatkan adanya ketidaksesuaian antara praktik pemungutan PBB-P2 di Kelurahan Kubu Tanjung dengan asumsi **Teori Kebutuhan Anggaran Negara (*budget/modern theory*)**. Teori ini menempatkan pajak sebagai instrumen utama pembiayaan anggaran negara dan daerah yang bersifat memaksa demi menjamin tersedianya dana publik (Hidayati et al., 2020). Namun, pada level kelurahan, kewenangan penegakan pajak relatif terbatas, sehingga strategi optimalisasi lebih banyak mengandalkan pendekatan administratif dan imbauan. Hal ini menyebabkan prinsip pemaksaan hukum dalam teori modern tidak sepenuhnya terimplementasi, sebagaimana juga ditemukan dalam penelitian Nainggolan et al. (2024) terkait keterbatasan pemerintah daerah dalam mengoptimalkan pajak daerah.

Faktor kondisi ekonomi masyarakat menjadi determinan penting lainnya dalam menjelaskan rendahnya realisasi PBB-P2. Mayoritas masyarakat Kelurahan Kubu Tanjung

bergantung pada sektor pertanian dengan pendapatan yang tidak menentu, sehingga kewajiban pajak sering kali ditempatkan sebagai prioritas sekunder setelah kebutuhan dasar terpenuhi. Temuan ini mendukung hasil penelitian Marzidhan et al. (2023) yang menunjukkan bahwa tingkat pendapatan dan kemampuan ekonomi wajib pajak berpengaruh terhadap kepatuhan pembayaran PBB-P2. Dengan demikian, pendekatan kebijakan yang hanya menekankan aspek normatif dan sanksi hukum tanpa mempertimbangkan realitas ekonomi berpotensi kurang efektif.

Menariknya, hasil penelitian juga menunjukkan bahwa kualitas pelayanan aparatur kelurahan dinilai cukup baik oleh masyarakat, baik dari segi sikap petugas maupun upaya aktif seperti pengantaran SPPT ke rumah warga. Namun, pelayanan yang baik tersebut belum mampu meningkatkan realisasi penerimaan PBB-P2 secara signifikan. Temuan ini sejalan dengan Habiburahman et al. (2025) yang menyatakan bahwa kualitas pelayanan saja tidak cukup untuk meningkatkan kepatuhan pajak apabila tidak disertai peningkatan kesadaran, sosialisasi yang intensif, dan sistem informasi yang jelas. Dengan kata lain, pelayanan yang responsif perlu diintegrasikan dengan strategi komunikasi kebijakan yang berkelanjutan.

Dari sisi implikasi, penelitian ini memberikan kontribusi konseptual dengan menunjukkan bahwa penerapan teori penerimaan pajak di tingkat kelurahan perlu disesuaikan dengan konteks sosial dan ekonomi masyarakat. Temuan ini menegaskan bahwa optimalisasi PBB-P2 memerlukan pendekatan multidimensional yang mencakup edukasi perpajakan, kemudahan layanan, serta transparansi informasi fiskal. Secara praktis, pemerintah kelurahan perlu memperkuat sosialisasi berbasis komunitas, menyediakan informasi pembayaran yang mudah diakses, serta membangun kepercayaan publik melalui penyampaian informasi sederhana mengenai kontribusi pajak terhadap pembangunan daerah. Strategi semacam ini terbukti efektif dalam berbagai penelitian kepatuhan pajak daerah (Hasmi, 2022; Kolatung, 2021).

Meskipun demikian, penelitian ini memiliki keterbatasan. Penelitian hanya dilakukan pada satu kelurahan dengan pendekatan kualitatif, sehingga generalisasi temuan perlu dilakukan secara hati-hati. Selain itu, penelitian ini belum mengukur secara kuantitatif pengaruh masing-masing faktor terhadap kepatuhan wajib pajak. Oleh karena itu, penelitian selanjutnya disarankan untuk memperluas lokasi penelitian dan menggunakan pendekatan metode campuran (*mixed-method*) agar dapat menguji hubungan antarvariabel secara lebih komprehensif dan terukur.

## KESIMPULAN

Penelitian ini menyimpulkan bahwa kebijakan optimalisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kelurahan Kubu Tanjung belum berjalan secara efektif, yang ditunjukkan oleh rendahnya realisasi penerimaan dibandingkan dengan potensi pajak yang tersedia. Rendahnya capaian tersebut disebabkan oleh keterbatasan implementasi kebijakan di tingkat kelurahan, khususnya dalam aspek sosialisasi dan penyampaian informasi kepada wajib pajak, serta dipengaruhi oleh kondisi sosial ekonomi masyarakat yang didominasi oleh pendapatan tidak tetap. Temuan ini menunjukkan bahwa kepatuhan wajib pajak tidak hanya ditentukan oleh kewajiban hukum, tetapi juga oleh pemahaman, akses informasi, dan kemampuan ekonomi masyarakat.

Secara konseptual, penelitian ini memberikan kontribusi dengan menunjukkan adanya kesenjangan antara asumsi teori bakti dan teori kebutuhan anggaran negara dengan realitas implementasi kebijakan PBB-P2 di tingkat kelurahan. Optimalisasi penerimaan pajak daerah memerlukan pendekatan yang lebih kontekstual melalui penguatan komunikasi kebijakan, peningkatan kesadaran pajak, serta penyesuaian strategi pemungutan terhadap kondisi ekonomi masyarakat. Penelitian selanjutnya disarankan untuk memperluas cakupan wilayah dan menggunakan pendekatan metode campuran agar dapat menguji secara lebih komprehensif pengaruh faktor sosial, ekonomi, dan kelembagaan terhadap kepatuhan wajib pajak PBB-P2.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abbas, J., Balsalobre-Lorente, D., Amjid, M. A., Al-Sulaiti, K., Al-Sulaiti, I., & Aldereai, O. (2024). Financial innovation and digitalization promote business growth: The interplay of green technology innovation, product market competition and firm performance. *Innovation and Green Development*, 3(1), 100111. <https://doi.org/10.1016/j.igd.2023.100111>
- Aqmarina, F., & Furqon, I. K. (2020). Peran pajak sebagai instrumen kebijakan fiskal dalam mengantisipasi krisis ekonomi pada masa pandemi Covid-19. *FINANSIA: Jurnal Akuntansi dan Perbankan Syariah*, 3(2), 255–274. <https://doi.org/10.32332/finansia.v3i2.2507>
- 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. <https://doi.org/10.37339/e-bis.v5i2.747>
- Habiburahman, H., Nurhayati, N., Zainuddin, M., & Lihu, V. S. R. (2025). Pengaruh lingkungan dan fasilitas kerja pada kinerja karyawan pada PT. KSI 2 POM I di Kabupaten Seruyan Kalimantan Tengah. *ECo-Buss*, 8(1), 893–902.

- Halawa, L. L., Sukma, M., Limbong, E., & Pangestoeti, W. (2025). Pengaruh kebijakan desentralisasi fiskal terhadap pertumbuhan ekonomi daerah di Indonesia dalam hubungan pemerintah pusat dan daerah terkait keuangan negara. *Studi Administrasi Publik dan Ilmu Komunikasi*, 2(1), 43–53. <https://ejournal.appisi.or.id/index.php/Studi/article/view/102>
- Handayani, F. L., Putri, D. A., Fahrnis, S. A., Rizqi, S. A., Munbaits, T. B., Julyani, T. N., & Sukmawati, W. (2023). Analisis penggunaan teknologi pada pembelajaran IPA di sekolah dasar. *Jurnal Teknologi Pendidikan*, 1(2), 7. <https://doi.org/10.47134/jtp.v1i2.105>
- Handraini, H., Frinaldi, A., Asnil, A., & Putri, N. E. (2024). Pengaruh pendapatan asli daerah (PAD) dan danaperimbangan terhadap kemandirian keuangan pemerintahan daerah di Kab. Pasaman Barat. *Professional: Jurnal Komunikasi dan Administrasi Publik*, 11(2), 593–600.
- Harefa, M. (2016). Kendala implementasi dan efektivitas pemungutan pajak PBB-P2 oleh pemerintah Kota Makassar. *Jurnal Ekonomi dan Kebijakan Publik*, 7(1), 67–82. <https://jurnal.dpr.go.id/index.php/ekp/article/view/414>
- Haris, I., Kusumarini, E., Zagoto, S. F. L., Kusumawati, I., & Arifudin, O. (2023). Pengenalan teknis penggunaan software Turnitin dan Mendeley Dekstop untuk meningkatkan kualitas karya ilmiah mahasiswa baru. *Journal of Human and Education (JAHE)*, 3(2), 172–178. <https://doi.org/10.31004/jh.v3i2.187>
- Hasan, C. A., Abdussamad, Z., & Nani, Y. N. (2025). Implementasi kebijakan pengelolaan pajak bumi dan bangunan perdesaan perkotaan (PBB-P2) di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Gorontalo. *RIGGS: Journal of Artificial Intelligence and Digital Business*, 4(3), 5662–5671. <https://doi.org/10.31004/riggs.v4i3.2848>
- Hidayati, N. A., Waluyo, H. J., & Winarni, R. (2020). Exploring the implementation of local wisdom-based character education among Indonesian higher education students. *International Journal of Instruction*, 13(2), 179–198. <https://doi.org/10.29333/iji.2020.13213a>
- Marzidhan, W. L., Marundha, A., & Khasanah, U. (2023). Pengetahuan perpajakan, sanksi pajak, sosialisasi pajak dan kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan. *Jurnal Economina*, 2(10), 3041–3056. <https://doi.org/10.55681/economina.v2i10.932>
- Nainggolan, E. Y., Simorangkir, E. N., Sormin, A. T., Ningrum, S. N. A., & Siregar, F. A. H. (2024). The influence of company size, solvency, profitability and leverage on audit delay in food and beverage sector manufacturing companies in 2019–2022. *International Journal of Economics, Management and Accounting (IJEMA)*, 1(11), 845–860.
- Nurmalasari, W. I. (2025). Strategi peningkatan partisipasi kepatuhan wajib pajak melalui analisis kebijakan tax amnesty. *Jurnal Adijaya Multidisplin*, 3(03), 520–527.
- Panggabean, J. S. E. A., Mahendra, A., & Setyaningsih, K. J. (2025). Peran kapasitas fiskal, dependensi fiskal pada pemerintah pusat, dan belanja daerah dalam meningkatkan kualitas hidup masyarakat: Studi lintas kabupaten/kota di Pulau Kalimantan. *EQUILIBRIUM-Jurnal Bisnis dan Akuntansi*, 19(2), 279–290.
- Putri, A. K., & Taun, T. (2023). Peranan hukum pajak dalam pembangunan ekonomi nasional guna mencapai tujuan negara. *Jurnal Ilmiah Wabana Pendidikan*, 9(1), 198–209. <https://jurnal.peneliti.net/index.php/JIWP/article/view/3453>

- Richardson, P. G., Jacobus, S. J., Weller, E. A., Hassoun, H., Lonial, S., Raje, N. S., Medvedova, E., McCarthy, P. L., Libby, E. N., & Voorhees, P. M. (2022). Triplet therapy, transplantation, and maintenance until progression in myeloma. *New England Journal of Medicine*, 387(2), 132–147. <https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/35660812/>
- Rukmini, B. S. (2017). Peranan pajak dalam meningkatkan pembangunan di Kabupaten Trenggalek. *Karya Ilmiah Dosen*, 2(2).
- Triastika, C., Nujum, S., Arif, M., & Pratiwi, F. R. (2025). Analisis efektivitas dan kontribusi penerimaan pajak bumi dan bangunan terhadap pendapatan asli daerah di Kota Makassar. *Economics and Digital Business Review*, 7(1), 460–470.
- Viona, M., Nabila, N., Katanging, D. G., & Pangestoeti, W. (2025). Hubungan antara kepatuhan wajib pajak dan penerimaan negara: Perspektif ekonomi publik. *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, 2(11).
- Wong, S. Y., Susilawati, C., Miller, W., & Mardiasmo, D. (2018). Improving information gathering and distribution on sustainability features in the Australian residential property market. *Journal of Cleaner Production*, 184, 342–352. <https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2018.02.163>
- Zuhrah, N., Umamah, R., Kurniawan, H., & Nurcahya, W. F. (2024). Pengaruh reformasi dan modernisasi perpajakan terhadap kepatuhan dan penerimaan pajak di Indonesia. *Journal of Macroeconomics and Social Development*, 1(4), 19.