

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Asas desentralisasi merupakan dasar dari pelaksanaan otonomi daerah yang dimana pemerintah daerah dapat mengambil kebijakan yang disesuaikan dengan kondisi dari masing-masing daerahnya (Bahasoan et al., 2024). Sebagai konsekuensi pelaksanaan otonomi daerah, pemerintah daerah dituntut mampu membiayai urusan pemerintahannya sendiri seperti penyelenggaraan daerah dan pembangunan daerah melalui sumber-sumber pendapatan yang dimiliki. Untuk membiayai urusan pemerintahannya tersebut, pemerintah daerah harus mempunyai sumber keuangan, seperti apa yang dijelaskan oleh Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.

Sumber pendapatan daerah salah satunya ada yang dinamakan dengan Sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD). Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, Pendapatan Asli Daerah didapat dari pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain-lain yang sah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pajak daerah sebagaimana dimaknai dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah adalah kewajiban finansial yang harus dipenuhi oleh orang pribadi maupun badan kepada pemerintah daerah. Kewajiban tersebut bersifat memaksa berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, tanpa adanya kontraprestasi secara langsung, serta dialokasikan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan daerah guna mewujudkan kesejahteraan masyarakat secara luas.

Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan atau sering disingkat PBB-P2 merupakan salah satu pendapatan yang berasal dari pajak daerah. PBB-P2 sesuai Pasal 3 ayat 3 Bab II Pengaturan Umum Pajak dan Retribusi dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum

Pajak Daerah dan Retribusi Daerah adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah Kabupaten/Kota berdasarkan penetapan dari Kepala Daerah.

Dalam pelaksanaan pemungutannya, wajib pajak menerima sebuah Surat Pemberitahuan Pajak Terutang PBB (SPPT-PBB) yang berfungsi sebagai surat pemberitahuan besarnya pajak yang terutang berdasarkan data objek dan subjek pajak sebagai bukti administrasi perpajakan yang didalamnya berisi beberapa hal penting termasuk Nomor Objek Pajak (NOP), luas tanah dan besaran biaya yang perlu dibayar yang dimana besaran biaya ini berdasar pada perhitungan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) (Ulfah et al., 2021).

Di Kabupaten Sumedang, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dijelaskan secara komprehensif pada Peraturan Daerah Kabupaten Sumedang Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2025 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Peraturan daerah tersebut menjadi landasan hukum dalam penyelenggaraan pemungutan PBB-P2 di Kabupaten Sumedang, mulai dari pengaturan objek dan subjek pajak, dasar pengenaan, tarif, hingga mekanisme pemungutannya.

Selanjutnya, untuk mendukung efektivitas pelaksanaan kebijakan tersebut, Pemerintah Kabupaten Sumedang menetapkan Peraturan Daerah Kabupaten Sumedang Nomor 19 Tahun 2024 tentang Pelimpahan Sebagian Kewenangan Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dari Bupati kepada Badan Pendapatan Daerah, Kecamatan, dan Pemerintah Desa/Kelurahan. Peraturan Daerah tersebut mengatur pembagian kewenangan serta tugas masing-masing pelaksana sehingga proses pemungutan PBB-P2 dapat dilaksanakan secara terkoordinasi hingga tingkat kecamatan dan desa. Melalui pelimpahan kewenangan tersebut, Kecamatan memiliki peran dalam melakukan koordinasi, monitoring, evaluasi, dan pembinaan terhadap pemerintah desa dalam pelaksanaan pemungutan PBB-P2, sedangkan pemerintah desa berperan sebagai pelaksana penagihan kepada wajib pajak sesuai dengan kewenangan yang diberikan.

Dengan demikian, keberhasilan pencapaian target penerimaan PBB-P2 tidak hanya ditentukan oleh kebijakan yang telah ditetapkan, tetapi juga oleh bagaimana kebijakan tersebut diimplementasikan oleh Badan Pendapatan Daerah, Kecamatan, dan Pemerintah Desa/Kelurahan.

Berdasarkan uraian tersebut, meskipun kebijakan pemungutan PBB-P2 telah memiliki landasan hukum yang jelas serta pembagian kewenangan pelaksana yang terstruktur, implementasinya di setiap kecamatan belum tentu menunjukkan hasil yang sama. Hal tersebut disebabkan oleh adanya perbedaan karakteristik wilayah, kondisi sosial ekonomi masyarakat, tingkat kepatuhan wajib pajak, serta efektivitas pelaksanaan kebijakan oleh masing-masing organisasi pelaksana.

Kecamatan Cisarua merupakan salah satu kecamatan di Kabupaten Sumedang yang melaksanakan kebijakan pemungutan PBB-P2 berdasarkan pelimpahan kewenangan sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Sumedang Nomor 19 Tahun 2024. Dalam pelaksanaannya, Kecamatan Cisarua memiliki peran melakukan koordinasi, monitoring, evaluasi, pembinaan, serta pengawasan terhadap pelaksanaan pemungutan PBB-P2 oleh pemerintah desa guna mendukung optimalisasi penerimaan pajak daerah.

Meskipun demikian, Kecamatan Cisarua dalam target ketetapan dan realisasi penerimaan PBB-P2 dari tahun ke tahun menunjukkan tren yang berfluktuasi. Data yang diberikan oleh Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Sumedang mencatat terjadi beberapa kenaikan atas persentase penerimaan dan kembali penurunan dalam beberapa tahun terakhir. Ditahun 2022 realisasi penerimaan hanya berkisar 83,1 % dari target ketetapan. Ditahun 2023 terdapat peningkatan sekitar 84,4 %. Ditahun 2024 terjadi penurunan sekitar 81,8% dan kembali naik ditahun 2025 sebesar 83,5%. Angka persentase setiap tahunnya sudah dalam kategori baik yakni di atas 75%, tetapi belum ada peningkatan yang signifikan setiap tahunnya. Hal ini dapat dilihat dari jumlah persentase realisasi yang belum menyentuh angka 100% atau lebih dari itu. Adapun data target ketetapan dan realisasi penerimaan PBB-P2 dari tahun 2022 sampai dengan 2025 adalah sebagai berikut:

Tabel. 1.1
Penerimaan PBB Kecamatan Cisarua Tahun 2022

KECAMATAN CISARUA PERIODE TANGGAL 01/01/2022 s/d 31/12/2022					
Desa	Pokok Ketetapan		Realisasi Pokok Ketetapan		
	SPPT	Jumlah (Rp)	SPPT	Jumlah (Rp)	%
Cisalak	2,561	111,425,854	2,245	97,487,569	87.5
Kebonkalapa	3,138	108,473,832	2,374	81,670,467	75.3
Cisarua	4,092	217,203,199	3,261	169,163,735	77.9
Bantarmara	1,833	73,891,796	1,381	56,708,407	76.7
Ciuyah	3,026	102,851,418	2,414	82,841,219	80.5
Cimara	2,606	95,891,078	2,606	95,919,968	100
Cipandanwangi	1,521	66,345,950	1,391	60,926,234	91.8
Jumlah	18,777	776,083,127	15,672	644,717,599	83.1

Sumber: Bapenda Kabupaten Sumedang, 2026

Berdasarkan Tabel 1.1, diketahui bahwa total pokok ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kecamatan Cisarua pada Tahun 2022 mencapai 18.777 SPPT dengan nilai ketetapan sebesar Rp776.083.127. Dari jumlah tersebut, realisasi pembayaran mencapai 15.672 SPPT atau sebesar Rp644.717.599, sehingga tingkat realisasi penerimaan PBB-P2 mencapai 83,1% dari total pokok ketetapan.

Jika dilihat berdasarkan desa, terdapat perbedaan tingkat realisasi penerimaan PBB-P2. Desa Cimara menjadi desa dengan capaian tertinggi, yaitu 100%, di mana seluruh pokok ketetapan sebesar Rp95.919.078 berhasil direalisasikan. Capaian tersebut menunjukkan tingkat kepatuhan wajib pajak yang sangat baik serta efektivitas pelaksanaan pemungutan PBB-P2 di desa tersebut.

Sebaliknya, Desa Bantarmara memiliki tingkat realisasi terendah, yaitu hanya 76,7%. Dari total pokok ketetapan sebesar Rp73.891.796, realisasi yang berhasil dihimpun hanya sebesar Rp56.708.407. Selain Bantarmara, Desa Cisarua juga menunjukkan capaian yang relatif rendah, yaitu 77,9%, sedangkan desa lainnya berada pada kisaran 80–92%.

Apabila ditinjau dari nominal penerimaan, Desa Cisarua memiliki pokok ketetapan terbesar, yaitu Rp217.203.199 dengan realisasi sebesar Rp169.163.735. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun memiliki potensi penerimaan yang paling tinggi, target penerimaan belum sepenuhnya tercapai. Sementara itu, Desa

Cipandanwangi memiliki pokok ketetapan paling kecil, yaitu Rp66.345.950, namun mampu mencapai realisasi sebesar 91,8%, yang menunjukkan tingkat efektivitas pemungutan yang cukup baik.

Secara keseluruhan, capaian realisasi sebesar 83,1% menunjukkan bahwa pelaksanaan pemungutan PBB-P2 di Kecamatan Cisarua pada Tahun 2022 telah berjalan cukup baik, namun masih belum optimal karena masih terdapat sekitar 16,9% dari nilai pokok ketetapan yang belum berhasil direalisasikan. Kondisi tersebut mengindikasikan masih adanya tunggakan pembayaran atau kendala lain dalam proses pemungutan PBB-P2 sehingga diperlukan upaya peningkatan kepatuhan wajib pajak serta optimalisasi pelaksanaan pemungutan agar target penerimaan dapat tercapai secara maksimal.

Tabel 1.2
Penerimaan PBB Kecamatan Cisarua Tahun 2023

KECAMATAN CISARUA PERIODE TANGGAL 01/01/2023 s/d 31/12/2023					
Desa	Pokok Ketetapan		Realisasi Pokok Ketetapan		
	SPPT	Jumlah (Rp)	SPPT	Jumlah (Rp)	%
Cisalak	2,616	116,859,779	2,230	101,136,204	86.5
Kebonkalapa	3,295	116,921,117	2,592	91,125,923	77.9
Cisarua	4,092	220,631,880	3,260	173,635,036	78.7
Bantarmara	1,834	75,561,433	1,470	60,058,402	79.5
Ciuyah	3,026	104,522,914	2,487	84,765,048	81.1
Cimara	2,606	97,242,252	2,606	97,242,252	100
Cipandanwangi	1,501	66,202,957	1,475	65,469,836	98.9
Jumlah	18,970	797,942,332	16,120	673,432,701	84.4

Sumber: Bapenda Kabupaten Sumedang, 2026

Berdasarkan Tabel 1.2, diketahui bahwa total pokok ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kecamatan Cisarua pada Tahun 2023 mencapai 18.970 SPPT dengan nilai ketetapan sebesar Rp797.942.332. Dari jumlah tersebut, realisasi pembayaran mencapai 16.120 SPPT atau sebesar Rp673.432.701, sehingga tingkat realisasi penerimaan PBB-P2 mencapai 84,4% dari total pokok ketetapan.

Apabila dibandingkan dengan Tahun 2022, capaian realisasi penerimaan PBB-P2 pada Tahun 2023 mengalami peningkatan sebesar 1,3%, yaitu dari 83,1% menjadi 84,4%. Selain itu, nilai pokok ketetapan juga meningkat dari

Rp776.083.127 menjadi Rp797.942.332, begitu pula dengan nilai realisasi penerimaan yang naik dari Rp644.717.599 menjadi Rp673.432.701. Kondisi ini menunjukkan adanya peningkatan penerimaan PBB-P2 di Kecamatan Cisarua meskipun target penerimaan belum sepenuhnya tercapai.

Berdasarkan capaian masing-masing desa, Desa Cimara kembali menjadi desa dengan tingkat realisasi tertinggi, yaitu 100%, di mana seluruh pokok ketetapan sebesar Rp97.242.252 berhasil direalisasikan. Selain itu, Desa Cipandanwangi juga menunjukkan kinerja yang sangat baik dengan tingkat realisasi mencapai 98,9%, sehingga kedua desa tersebut menjadi desa dengan capaian penerimaan tertinggi pada Tahun 2023.

Di sisi lain, Desa Kebonkalapa memiliki tingkat realisasi terendah, yaitu sebesar 77,9%. Dari total pokok ketetapan sebesar Rp116.921.117, realisasi penerimaan yang berhasil dicapai hanya sebesar Rp91.125.923. Sementara itu, Desa Cisarua dan Desa Bantarmara juga masih memiliki tingkat realisasi di bawah 80%, masing-masing sebesar 78,7% dan 79,5%, yang menunjukkan masih adanya potensi penerimaan yang belum dapat direalisasikan secara optimal.

Jika ditinjau dari besarnya nilai ketetapan, Desa Cisarua tetap menjadi desa dengan pokok ketetapan terbesar, yaitu sebesar Rp220.631.880 dengan realisasi sebesar Rp173.635.036. Hal tersebut menunjukkan bahwa desa tersebut memiliki potensi penerimaan PBB-P2 yang tinggi, namun masih menghadapi kendala dalam mencapai target penerimaan secara maksimal. Sebaliknya, Desa Cipandanwangi memiliki nilai pokok ketetapan yang paling kecil, yaitu Rp66.202.957, tetapi mampu mencapai tingkat realisasi yang sangat tinggi sebesar 98,9%.

Dengan demikian, realisasi penerimaan PBB-P2 Kecamatan Cisarua pada Tahun 2023 sebesar 84,4% menunjukkan adanya peningkatan dibandingkan tahun sebelumnya. Meskipun demikian, masih terdapat 15,6% dari total pokok ketetapan yang belum berhasil direalisasikan. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa pelaksanaan pemungutan PBB-P2 telah mengalami perkembangan yang positif, namun masih diperlukan berbagai upaya untuk meningkatkan kepatuhan wajib pajak, memperbaiki administrasi perpajakan, serta mengoptimalkan proses pemungutan agar target penerimaan dapat tercapai secara maksimal.

Tabel 1.3
Penerimaan PBB Kecamatan Cisarua Tahun 2024

KECAMATAN CISARUA PERIODE TANGGAL 01/01/2024 s/d 31/12/2024					
Desa	Pokok Ketetapan		Realisasi Pokok Ketetapan		
	SPPT	Jumlah (Rp)	SPPT	Jumlah (Rp)	%
Cisalak	2,620	165,065,489	2,035	130,605,792	79.1
Kebonkalapa	3,313	170,201,507	2,425	123,977,918	72.8
Cisarua	4,005	265,291,926	3,177	206,287,181	77.8
Bantarmara	1,837	106,418,712	1,450	85,240,881	80.1
Ciuyah	3,020	136,657,309	2,340	109,322,411	80
Cimara	2,614	121,694,599	2,614	121,694,599	100
Cipandanwangi	1,487	76,818,966	1,456	75,720,262	98.6
Jumlah	18,896	1,042,148,508	15,497	852,849,044	81.8

Sumber: Bapenda Kabupaten Sumedang, 2026

Berdasarkan Tabel 1.3, diketahui bahwa total pokok ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kecamatan Cisarua pada Tahun 2024 mencapai 18.896 SPPT dengan nilai ketetapan sebesar Rp1.042.148.508. Dari jumlah tersebut, realisasi pembayaran mencapai 15.497 SPPT atau sebesar Rp852.849.044, sehingga tingkat realisasi penerimaan PBB-P2 mencapai 81,8% dari total pokok ketetapan.

Apabila dibandingkan dengan Tahun 2023, capaian realisasi penerimaan PBB-P2 pada Tahun 2024 mengalami penurunan sebesar 2,6%, yaitu dari 84,4% menjadi 81,8%. Meskipun nilai pokok ketetapan mengalami peningkatan yang cukup signifikan, yaitu dari Rp797.942.332 menjadi Rp1.042.148.508, peningkatan tersebut tidak diikuti oleh persentase realisasi penerimaan. Hal ini menunjukkan bahwa bertambahnya nilai ketetapan belum mampu diimbangi dengan peningkatan pembayaran pajak oleh wajib pajak.

Jika dianalisis lebih mendalam dari segi pokok ketetapan penerimaan PBB di tahun 2024 saja bertambah jumlahnya dari tahun sebelumnya. Dan jika dilihat dari pendistribusian SPPTnya, masih rata-rata sama dari ketetapannya ada 18,896 SPPT dan realisasi SPPT yang melakukan pembayaran pajak sebanyak 15,497 SPPT, bahkan jumlah ini lebih sedikit dari tahun-tahun sebelumnya. Berdasarkan analisis ini, telah terjadi peningkatan tarif pajak PBB di tahun 2024. Adapun hal ini juga dinyatakan dalam Peraturan Daerah Kabupaten Sumedang Nomor 1 Tahun 2024

tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang menyatakan terdapat penyesuaian tarif menjadi 0,3% untuk NJOP sampai dengan Rp1 miliar dan 0,33% untuk NJOP di atas Rp1 miliar.

Dengan demikian, adanya penyesuaian tarif tersebut yang cenderung meningkat, mengakibatkan meningkatnya jumlah penerimaan namun tetap, dalam segi persentase hal ini terjadi penurunan.

Selain itu, berdasarkan capaian masing-masing desa, Desa Cimara kembali menjadi desa dengan tingkat realisasi tertinggi, yaitu 100%, dengan seluruh pokok ketetapan sebesar Rp121.694.599 berhasil direalisasikan. Sementara itu, Desa Cipandanwangi juga menunjukkan capaian yang cukup baik dengan tingkat realisasi sebesar 98,6%.

Sebaliknya, Desa Kebonkalapa memiliki tingkat realisasi terendah, yaitu 72,8%. Dari total pokok ketetapan sebesar Rp170.201.507, realisasi yang berhasil dihimpun hanya sebesar Rp123.977.918. Selain itu, Desa Cisarua juga memiliki tingkat realisasi yang masih rendah, yaitu 77,8%, meskipun desa tersebut memiliki nilai pokok ketetapan terbesar sebesar Rp265.291.926.

Realisasi penerimaan PBB-P2 Kecamatan Cisarua pada Tahun 2024 mengalami penurunan dibandingkan tahun sebelumnya. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa masih terdapat kendala dalam pelaksanaan pemungutan PBB-P2 sehingga sekitar 18,2% dari total pokok ketetapan belum dapat direalisasikan. Penurunan capaian ini menjadi indikasi bahwa diperlukan upaya yang lebih optimal dalam meningkatkan kepatuhan wajib pajak, memperkuat koordinasi antar pelaksana, serta memperbaiki administrasi pemungutan agar target penerimaan dapat tercapai.

Tabel 1.4
Penerimaan PBB Kecamatan Cisarua Tahun 2025

KECAMATAN CISARUA PERIODE TANGGAL 01/01/2025 s/d 31/12/2025					
Desa	Pokok Ketetapan		Realisasi Pokok Ketetapan		
	SPPT	Jumlah (Rp)	SPPT	Jumlah (Rp)	%
Cisalak	2,563	156,153,043	2,073	126,989,324	81.3
Kebonkalapa	3,091	151,145,633	2,172	103,315,620	68.4
Cisarua	3,934	260,514,682	3,294	211,579,349	81.2

KECAMATAN CISARUA PERIODE TANGGAL 01/01/2025 s/d 31/12/2025					
Desa	Pokok Ketetapan		Realisasi Pokok Ketetapan		
	SPPT	Jumlah (Rp)	SPPT	Jumlah (Rp)	%
Bantarmara	1,782	100,707,124	1,424	81,453,792	80.9
Ciuyah	2,968	126,561,920	2,576	110,000,089	86.9
Cimara	2,618	114,231,676	2,735	117,756,389	103.1
Cipandanwangi	1,454	72,302,825	1,373	68,719,702	95
Jumlah	18,410	981,616,903	15,647	819,814,265	83.5

Sumber: Bapenda Kabupaten Sumedang, 2026

Berdasarkan Tabel 1.4, diketahui bahwa total pokok ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kecamatan Cisarua pada Tahun 2025 mencapai 18.410 SPPT dengan nilai ketetapan sebesar Rp981.616.903. Dari jumlah tersebut, realisasi pembayaran mencapai 15.647 SPPT atau sebesar Rp819.814.266, sehingga tingkat realisasi penerimaan PBB-P2 mencapai 83,5% dari total pokok ketetapan.

Apabila dibandingkan dengan Tahun 2024, capaian realisasi penerimaan PBB-P2 mengalami peningkatan sebesar 1,7%, yaitu dari 81,8% menjadi 83,5%. Meskipun jumlah SPPT maupun nilai pokok ketetapan mengalami penurunan dibandingkan Tahun 2024, persentase realisasi justru meningkat. Hal ini menunjukkan adanya perbaikan dalam efektivitas pelaksanaan pemungutan PBB-P2 meskipun potensi objek pajak yang ditetapkan lebih kecil dibandingkan tahun sebelumnya.

Dilihat berdasarkan masing-masing desa, Desa Cimara tetap menjadi desa dengan capaian realisasi tertinggi, yaitu 103,1%. Persentase tersebut menunjukkan bahwa realisasi penerimaan melebihi nilai pokok ketetapan tahun berjalan. Kondisi ini dapat terjadi karena adanya pembayaran tunggakan pajak dari tahun-tahun sebelumnya yang masuk ke dalam realisasi penerimaan Tahun 2025. Selain itu, Desa Cipandanwangi juga menunjukkan capaian yang tinggi dengan tingkat realisasi sebesar 95%.

Di sisi lain, Desa Kebonkalapa kembali menjadi desa dengan tingkat realisasi terendah, yaitu sebesar 68,4%, dengan realisasi sebesar Rp103.315.620 dari total pokok ketetapan sebesar Rp151.145.633. Sementara itu, Desa Cisarua

berhasil meningkatkan tingkat realisasinya menjadi 81,2%, meskipun masih belum mencapai target penerimaan secara optimal.

Realisasi penerimaan PBB-P2 Kecamatan Cisarua pada Tahun 2025 menunjukkan adanya peningkatan dibandingkan Tahun 2024. Namun demikian, target penerimaan masih belum tercapai secara maksimal karena realisasi baru mencapai 83,5%. Kondisi ini menunjukkan bahwa meskipun terdapat perbaikan dalam pelaksanaan pemungutan PBB-P2, masih diperlukan berbagai upaya untuk meningkatkan kepatuhan wajib pajak, memperbaiki validitas data objek pajak, serta mengoptimalkan koordinasi antar pelaksana agar penerimaan PBB-P2 dapat memberikan kontribusi yang lebih optimal terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Berdasarkan data penerimaan PBB Kecamatan Cisarua dari tahun 2022 sampai dengan tahun 2025 diketahui bahwa penerimaan PBB tersebut mengalami fluktuasi penerimaan pajak. Fluktuasi atau keadaan naik turun dalam penerimaan pajak dan salah satu penyebab dari naik turunnya atau fluktuasi penerimaan PBB di Kecamatan Cisarua adalah karena adanya penyesuaian tarif yang cenderung meningkat yang ditetapkan oleh Pemerintah Kabupaten Sumedang. Selain itu dari jumlah pembayaran pajak yang dilihat dari gap antara ketetapan SPPT yang diterbitkan dengan realisasi SPPT yang melakukan pembayaran sangat berpengaruh. Hal ini menandakan, masih ada wajib pajak yang tidak melakukan pembayaran PBB di Kecamatan Cisarua.

Dengan demikian, jika dilihat dari ketentuan penyesuaian tarif yang dilakukan Pemerintah Kabupaten Sumedang hal ini dilakukan sebagai bentuk implementasi UU HKPD yang secara nasional pun melakukan penyesuaian tarif PBB-P2 yang menjadi 0,5% sehingga, Pemkab Sumedang merestrukturasinya dalam Perda Nomor 1 tahun 2024 tersebut. Hal ini dilakukan untuk meningkatkan fiskal dan Pendapatan Asli Daerah (PAD) sebagai upaya untuk mendanai pembangunan daerah yang membutuhkan anggaran yang lebih besar sekaligus dapat mengurangi ketergantungan daerah pada subsidi dari pemerintah pusat (Sitompul & Lubis, 2013).

Sedangkan jika dilihat dari banyaknya SPPT yang masih belum dilakukan pembayaran harus ditinjau lebih lanjut dan mendalam, apakah SPPT tersebut memang tidak dibayarkan atau SPPT tersebut mengalami kesalahan secara administratif seperti adanya SPPT ganda, SPPT yang TO atau Tidak ada Objek Pajak, atau hal administrasi lainnya. Dengan adanya hal ini, Pemkab Sumedang melalui instansi yang berwenang yaitu Bapenda Kabupaten Sumedang perlu melakukan pemuktahiran dan validasi data sesuai dengan kondisi riil dilapangan sebelum SPPT tersebut diterbitkan. Dengan adanya hal tersebut, maka nantinya akan secara akurat berapa sebenarnya pokok penerimaan PBB dan realisasi dari penerimaan tersebut setidaknya tidak terlalu besar dalam tidak tercapainya.

Berdasarkan data penerimaan PBB-P2 Tahun 2022–2025, diketahui bahwa capaian realisasi penerimaan di setiap desa menunjukkan hasil yang berbeda. Perbedaan tersebut tidak terlepas dari karakteristik masing-masing desa, baik dari aspek mata pencaharian masyarakat, luas wilayah, maupun kondisi yang berkaitan dengan pelaksanaan pemungutan PBB-P2. Karakteristik tersebut berpotensi memengaruhi proses implementasi kebijakan pemungutan PBB-P2, sehingga perlu dipahami sebagai bagian dari konteks penelitian. Adapun gambaran karakteristik masing-masing desa di Kecamatan Cisarua disajikan pada tabel berikut:

Tabel 1.5
Gambaran Karakteristik Desa yang Berkaitan dengan Pelaksanaan
Pemungutan PBB-P2 di Kecamatan Cisarua

Desa	Mata Pencaharian Dominan	Luas Wilayah (km²)	Karakteristik Wilayah	Kondisi/ Permasalahan PBB-P2
Cisalak	Petani, Pedagang	2.29	Perdesaan, kawasan perumahan berkembang	Mayoritas pembayaran dilakukan setelah musim panen.
Kebonkalapa	Petani, Pedagang	2.53	Perdesaan, kawasan	Terdapat perkembangan

Desa	Mata Pencaharian Dominan	Luas Wilayah (km²)	Karakteristik Wilayah	Kondisi/ Permasalahan PBB-P2
			perumahan berkembang	kawasan perumahan sehingga data objek pajak memerlukan pembaharuan.
Cisarua	Pedagang, Petani	2.27	Pusat pemerintahan Kecamatan Cisarua	Memiliki jumlah objek pajak dan nilai ketetapan yang relatif besar dibanding desa lain.
Bantarmara	Petani, Buruh Tani	1.74	Perdesaan	Pendapatan masyarakat didominasi sektor pertanian.
Ciuyah	Petani, Pedagang	2.23	Perdesaan	Mayoritas wajib pajak bekerja di sektor pertanian dan perdagangan.
Cimara	Petani, Pedagang	1.67	Perdesaan	Tidak ditemukan kendala administrasi yang signifikan dalam pemungutan PBB-P2.

Desa	Mata Pencapaian Dominan	Luas Wilayah (km²)	Karakteristik Wilayah	Kondisi/ Permasalahan PBB-P2
Cipandanwangi	Petani, Pedagang	1.21	Perdesaan	Data objek pajak relatif tidak mengalami perubahan yang berarti dibandingkan desa lain.

Sumber: Diolah oleh peneliti dari berbagai sumber, 2026

Berdasarkan Tabel 1.5, dapat diketahui bahwa setiap desa di Kecamatan Cisarua memiliki karakteristik yang berbeda, baik dari aspek mata pencapaian dominan masyarakat, luas wilayah, karakteristik wilayah, maupun kondisi yang berkaitan dengan pelaksanaan pemungutan PBB-P2. Mayoritas masyarakat di Kecamatan Cisarua bekerja pada sektor pertanian dan perdagangan, sehingga kondisi ekonomi masyarakat pada beberapa desa masih dipengaruhi oleh hasil panen maupun aktivitas perdagangan. Selain itu, luas wilayah setiap desa juga berbeda-beda, dengan Desa Kebonkalapa memiliki wilayah terluas sebesar 2,53 km², sedangkan Desa Cipandanwangi merupakan desa dengan wilayah terkecil, yaitu 1,21 km².

Dari sisi karakteristik wilayah, sebagian besar desa di Kecamatan Cisarua merupakan wilayah perdesaan, sedangkan Desa Cisarua berfungsi sebagai pusat pemerintahan kecamatan. Kondisi tersebut menyebabkan setiap desa memiliki tantangan yang berbeda dalam pelaksanaan pemungutan PBB-P2. Sebagai contoh, Desa Kebonkalapa mengalami perkembangan kawasan perumahan yang berdampak pada perlunya pembaruan data objek pajak. Di sisi lain, Desa Cisarua memiliki jumlah objek pajak dan nilai ketetapan yang relatif lebih besar dibandingkan desa lainnya, sedangkan beberapa desa lain masih dipengaruhi oleh kondisi sosial ekonomi masyarakat yang mayoritas bekerja di sektor pertanian sehingga pembayaran PBB-P2 cenderung dilakukan setelah musim panen.

Perbedaan karakteristik tersebut menunjukkan bahwa pelaksanaan pemungutan PBB-P2 di Kecamatan Cisarua tidak dapat dipandang secara seragam. Karakteristik sosial ekonomi masyarakat, kondisi wilayah, serta permasalahan yang dihadapi masing-masing desa berpotensi memengaruhi efektivitas implementasi kebijakan pemungutan PBB-P2. Oleh karena itu, diperlukan kajian lebih lanjut mengenai bagaimana implementasi kebijakan pemungutan PBB-P2 dilaksanakan serta faktor-faktor yang memengaruhi keberhasilannya dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kecamatan Cisarua.

Adapun dengan latar belakang demikian, menjadikan adanya sebuah kesenjangan penelitian (*research gap*) yang perlu diatasi. Penelitian ini dilakukan berfokus pada pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kecamatan Cisarua Kabupaten Sumedang dengan fokus pada kajian implementasi pemungutan PBB-P2 di Kecamatan Cisarua Kabupaten Sumedang. Penelitian ini mengkaji implementasi pemungutan PBB-P2 ditingkat kecamatan, khususnya pada wilayah dengan capaian kinerja relatif baik namun belum mencapai target optimal, masih sangat terbatas, terutama yang mengaitkan langsung kualitas implementasi kebijakan. Kesenjangan penelitian ini perlu diatasi dengan melakukan analisis secara mendalam terkait bagaimana implementasi pemungutan PBB-P2 di Kecamatan Cisarua itu dilakukan, dan bagaimana pemungutan PBB-P2 itu dijadikan bahan evaluasi untuk nantinya dapat berkontribusi dalam meningkatkan pendapatan daerah agar tercapai.

Berdasarkan permasalahan diatas, penelitian ini dirasa penting untuk dilakukan sebagai bahan untuk mendalami akar masalah dari belum tercapainya realisasi dari ketetapan awal pendapatan dari pemungutan PBB-P2 di Kecamatan Cisarua. Penelitian ini diharapkan dapat berkontribusi secara akademis khususnya dalam pengembangan ilmu-ilmu dalam ruang lingkup administrasi publik. Selain itu, juga berkontribusi secara praktis dalam membantu pemungutan PBB-P2 di Kecamatan Cisarua optimal dan target yang telah ditetapkan tercapai dengan mengetahui keputusan apa yang akan dilakukan. Baik itu di tahun anggaran sekarang maupun selanjutnya.

Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya bertujuan untuk mengidentifikasi di mana letak kendala, melainkan untuk memberikan solusi yang operasional dan strategis. Penelitian ini bertekad untuk menjembatani kesenjangan antara potensi (posisi ke-4 di Kabupaten Sumedang) dan realisasi pendapatan (pencapaian target). Pada akhirnya, penelitian ini merupakan kontribusi krusial dalam mentransformasi kinerja administrasi perpajakan daerah, memastikan bahwa setiap kebijakan yang dirancang dapat diterjemahkan menjadi Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang optimal, efektif, dan berkelanjutan, demi kemandirian fiskal daerah dan peningkatan pelayanan publik bagi masyarakat Kecamatan Cisarua secara keseluruhan.

Berdasarkan uraian tersebut, penulis berpandangan untuk melakukan penelitian ini dengan judul “Implementasi Kebijakan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kecamatan Cisarua Kabupaten Sumedang”.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang diuraikan sebelumnya, maka identifikasi masalah yang akan dijadikan bahan penelitian adalah sebagai berikut:

1. Realisasi pokok ketentuan PBB-P2 di Kecamatan Cisarua tidak sesuai dengan pokok ketentuan sebelumnya.
2. Hanya satu desa dari tujuh desa di Kecamatan Cisarua dengan realisasi pokok ketentuan PBB-P2-nya tercapai/sesuai yakni Desa Cimara. Enam desa lain dengan realisasi pokok ketentuan PBB-P2-nya belum tercapai adalah Desa Cislak, Kebonkalapa, Cisarua, Bantarmara, Ciuyah, dan Cipandanwangi.
3. Terdapat data objek pajak yang tidak sesuai dengan kondisi riil dilapangan. Hal ini menyulitkan aparat desa yang bertugas memungut PBB-P2.
4. Tingkat kesadaran masyarakat yang masih rendah dalam membayar pajak.
5. Dengan adanya permasalahan berkaitan dengan pemungutan PBB-P2 di Kecamatan Cisarua ini maka akan berdampak pada peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kabupaten Sumedang.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah yang telah dikemukakan sebelumnya, maka penelitian dapat dirumuskan ke dalam beberapa permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana standar dan sasaran kebijakan pemungutan PBB-P2 yang ditetapkan oleh pemerintah daerah dalam meningkatkan PAD di Kecamatan Cisarua Kabupaten Sumedang?
2. Bagaimana kecukupan dan kualitas sumber daya dalam mendukung implementasi pemungutan PBB-P2 dalam meningkatkan PAD di Kecamatan Cisarua Kabupaten Sumedang?
3. Bagaimana karakteristik organisasi pelaksana antar pemerintah daerah kabupaten, kecamatan, dan desa untuk melaksanakan pemungutan PBB-P2 dalam meningkatkan PAD di Kecamatan Cisarua Kabupaten Sumedang?
4. Bagaimana disposisi atau sikap para pelaksana kebijakan untuk melaksanakan pemungutan PBB-P2 dalam meningkatkan PAD di Kecamatan Cisarua Kabupaten Sumedang?
5. Bagaimana komunikasi antarorganisasi dan aktivitas pelaksana untuk mendukung kelancaran pemungutan PBB-P2 dalam meningkatkan PAD di Kecamatan Cisarua Kabupaten Sumedang?
6. Bagaimana pengaruh lingkungan ekonomi, sosial, dan politik masyarakat terhadap implementasi pemungutan PBB-P2 dalam meningkatkan PAD di Kecamatan Cisarua Kabupaten Sumedang?

D. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan peneliti dalam penelitian yang sejalan dengan rumusan yang telah ditetapkan adalah untuk mengetahui dan menganalisis antara lain:

1. Standar dan sasaran kebijakan pemungutan PBB-P2 yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah terkait pelaksanaannya dalam meningkatkan PAD di Kecamatan Cisarua Kabupaten Sumedang.
2. Kecukupan dan kualitas sumber daya dalam mendukung implementasi PBB-P2 dalam meningkatkan PAD di Kecamatan Cisarua Kabupaten Sumedang.

3. Karakteristik organisasi pelaksana antar pemerintah kecamatan dan desa untuk melaksanakan pemungutan PBB-P2 dalam meningkatkan PAD di Kecamatan Cisarua Kabupaten Sumedang.
4. Disposisi atau sikap para pelaksana kebijakan untuk melaksanakan pemungutan PBB-P2 dalam meningkatkan PAD di Kecamatan Cisarua Kabupaten Sumedang.
5. Komunikasi antarorganisasi dan aktivitas pelaksana untuk mendukung kelancaran pemungutan PBB-P2 dalam meningkatkan PAD di Kecamatan Cisarua Kabupaten Sumedang.
6. Pengaruh lingkungan ekonomi, sosial, dan politik masyarakat terhadap implementasi pemungutan PBB-P2 dalam meningkatkan PAD di Kecamatan Cisarua Kabupaten Sumedang.

E. Manfaat dan Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi yang signifikan, baik dalam pengembangan kajian keilmuan secara konseptual maupun dalam penerapannya secara nyata di lapangan, antara lain:

1. Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan ilmu Administrasi Publik, khususnya pada kajian implementasi kebijakan publik di bidang pendapatan daerah melalui administrasi perpajakan tingkat daerah.

2. Praktis

- a. Bagi Pemerintah Daerah (Kecamatan Cisarua dan Desa) Dapat memberikan masukan dan rekomendasi strategis yang aplikatif untuk merumuskan kebijakan yang lebih tepat sasaran guna mencapai target realisasi pendapatan 100%.
- b. Bagi Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung
Dapat meningkatkan citra akademik dan kontribusi universitas terhadap pembangunan daerah melalui penyediaan data dan rekomendasi yang valid bagi instansi pemerintah di Kabupaten Sumedang dan menambah

koleksi literatur akademik khususnya di Program Studi Administrasi Publik, sebagai sumber rujukan dan studi kasus nyata.

c. Bagi Mahasiswa

Dapat menambah wawasan dan pemahaman praktis mengenai kompleksitas implementasi kebijakan publik, terutama dalam konteks tata kelola keuangan daerah berupa pajak daerah. Serta menjadi bahan pembelajaran dan referensi yang relevan dalam mata kuliah yang berkaitan dengan administrasi perpajakan, keuangan negara, dan kebijakan publik.

d. Bagi Peneliti

Memberikan pengetahuan dan wawasan yang lebih, dalam melakukan penelitian dalam permasalahan pajak daerah terutama Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan terutama dalam hal pemungutannya yang memiliki dampak terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD). Selain itu, juga sebagai bentuk pengaplikasian teori-teori yang diperoleh di bangku perkuliahan kedalam keadaan lapangan yang sebenarnya.

F. Kerangka Pemikiran

Penelitian ini didasari oleh pemikiran bahwa Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) memiliki peran penting sebagai salah satu komponen utama Pendapatan Asli Daerah (PAD) bagi pemerintah daerah, khususnya di Kabupaten Sumedang. Selain berkontribusi terhadap penerimaan daerah, tingkat realisasi penerimaan PBB-P2 dapat digunakan untuk melihat efektivitas pelaksanaan pemungutan pajak daerah karena menunjukkan kemampuan pemerintah daerah dalam mencapai target penerimaan yang telah ditetapkan (Anita et al., 2024).

Di Kecamatan Cisarua Kabupaten Sumedang, meskipun secara umum kinerja pemungutan PBB-P2 tergolong baik, realisasi penerimaan pajak belum sepenuhnya mencapai target yang ditetapkan (Data PBB-P2 Kecamatan Cisarua 2022-2025). Kondisi ini menunjukkan adanya permasalahan pada tataran implementasi kebijakan pemungutan PBB-P2, baik yang berkaitan dengan aspek sumber daya, koordinasi antar lembaga, karakteristik organisasi pelaksana, maupun faktor sosial ekonomi masyarakat sebagai wajib pajak. Permasalahan tersebut menuntut adanya

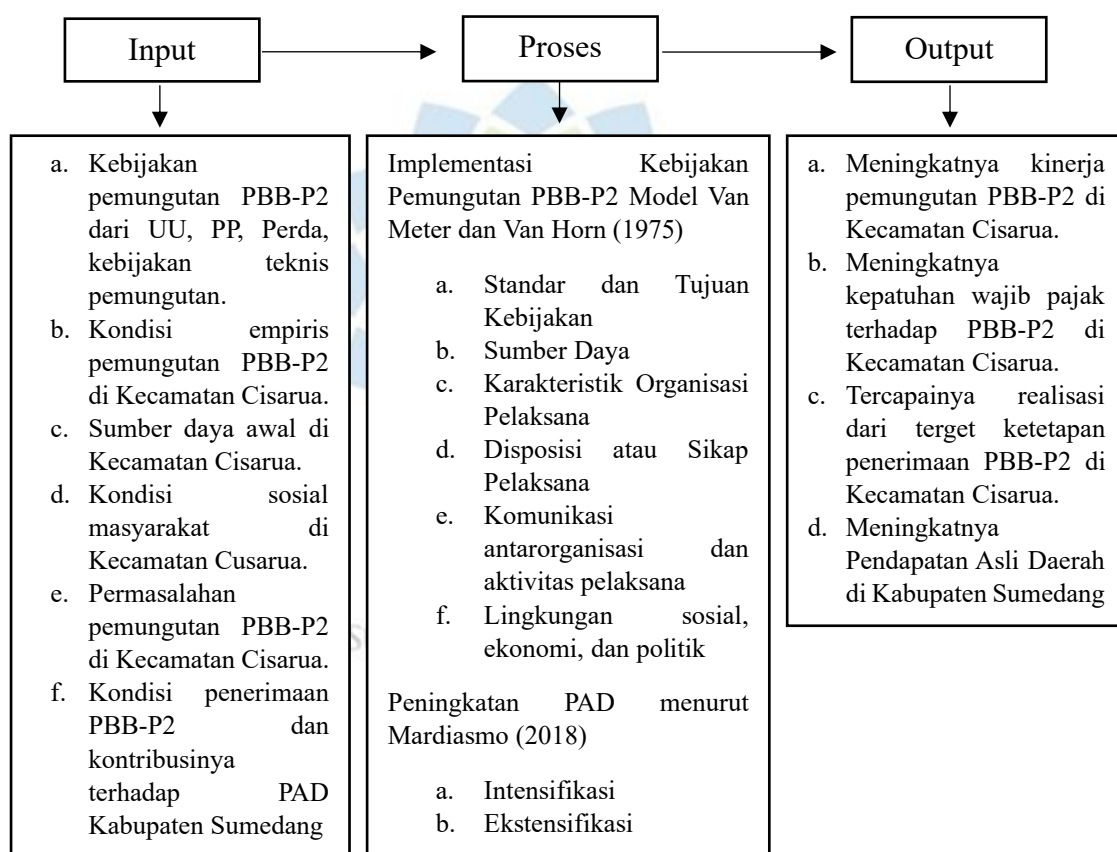
analisis yang komprehensif terhadap proses implementasi kebijakan pemungutan PBB-P2 sebagai dasar dalam merumuskan upaya peningkatan pendapatan asli daerah.

Penelitian ini mendasarkan analisisnya pada Model Implementasi Kebijakan yang dikemukakan oleh Van Meter dan Van Horn (1975). Model tersebut menegaskan bahwa efektivitas pelaksanaan kebijakan tidak berdiri sendiri, melainkan ditentukan oleh keterkaitan enam unsur utama, yakni kejelasan ukuran dan sasaran kebijakan, yaitu sejauh mana tujuan kebijakan dirumuskan secara jelas, terukur, dan dapat dipahami oleh para pelaksana; ketersediaan sumber daya, yang meliputi sumber daya manusia, anggaran, sarana dan prasarana, serta dukungan lainnya dalam pelaksanaan kebijakan; karakteristik organisasi pelaksana, yang berkaitan dengan struktur organisasi, pembagian tugas, serta kapasitas lembaga pelaksana dalam menjalankan kebijakan; sikap atau kecenderungan pelaksana (disposition), yaitu tingkat pemahaman, komitmen, dan kesediaan pelaksana dalam melaksanakan kebijakan; pola komunikasi antarorganisasi beserta aktivitas implementatifnya, yang mencakup koordinasi, penyampaian informasi, serta kerja sama antarinstansi yang terlibat dalam implementasi kebijakan; serta kondisi lingkungan ekonomi, sosial, dan politik, yang dapat memengaruhi keberhasilan maupun hambatan dalam pelaksanaan kebijakan. (Meter & Horn, 1975).

Sedangkan untuk melihat adanya peningkatan Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Sumedang, salah satunya bisa didasarkan dengan bagaimana baik atau tidaknya proses pemungutan PBB-P2 di tingkat kecamatan. Maka dari itu, penelitian ini menggunakan konsep pendukung berupa konsep optimalisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD) menurut Mardiasmo (2018) yang didalamnya terdapat dua unsur berupa intensifikasi pajak dan ekstensifikasi pajak. Intensifikasi pajak merupakan upaya mengoptimalkan penerimaan pajak dari objek dan subjek pajak yang telah ada melalui peningkatan kualitas administrasi perpajakan, penguatan pengawasan, peningkatan kualitas pelayanan kepada wajib pajak, serta peningkatan kepatuhan wajib pajak. Sementara itu, ekstensifikasi pajak merupakan upaya memperluas basis penerimaan pajak melalui pendataan dan penambahan

objek maupun subjek pajak baru yang berpotensi menjadi sumber penerimaan daerah (Mardiasmo, 2018).

Variabel-variabel tersebut digunakan untuk menganalisis sejauh mana kebijakan pemungutan PBB-P2 di Kecamatan Cisarua telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan dan tujuan yang ditetapkan dan selanjutnya bagaimana kebijakan pemungutan itu dapat berdampak pada peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Hal ini kemudian dapat divisualisasikan kedalam bentuk diagram kerangka berpikir penelitian sebagai berikut:



Gambar 1.1. Kerangka Pemikiran

Sumber: Diolah oleh Peneliti dari berbagai sumber, 2026.