

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG MASALAH

Pajak adalah kontribusi yang diwajibkan kepada negara dan memiliki sifat memaksa, yang harus dipenuhi oleh setiap wajib pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan yang berlaku. Pajak adalah salah satu pendapatan utama negara yang dimanfaatkan untuk membiayai berbagai keperluan dan kegiatan pemerintahan, seperti pembangunan tempat Pendidikan, kesehatan, ibadah, dan pembangunan infrastruktur lainnya untuk fasilitas dan kesejahteraan masyarakat. Dengan adanya pajak maka negara bisa menggerakkan roda ekonomi dengan baik, maka dari itu penerimaan pajak diharapkan meningkat dan lebih baik dari tahun ke tahun (Pradnyana & Prena, 2019). Menurut Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan umum dan tata cara perpajakan Pasal 1, pajak diartikan sebagai kewajiban kontribusi yang harus dipenuhi oleh individu maupun badan usaha kepada negara, yang bersifat memaksa sesuai ketentuan undang-undang, tanpa adanya imbalan langsung, dan dimanfaatkan untuk membiayai kepentingan negara demi mewujudkan kesejahteraan rakyat secara maksimal.

Pajak daerah merupakan pajak yang diterima oleh pemerintah daerah guna melaksanakan pembangunan untuk kesejahteraan masyarakat di daerah (Fathi Rufaidah Asep Dais Muharom, 2022). Menurut PERDA Kabupaten Madiun No 1 Tahun 2024 pajak daerah adalah sumber

pendapatan daerah guna meningkatkan pendapatan asli daerah, dalam rangka mewujudkan kesejahteraan rakyat dengan memperhatikan prinsip demokrasi. Menurut undang-undang PBB No.12 Tahun 1994 pajak bumi dan bangunan merupakan jenis pajak yang bersifat kebendaan, artinya jumlah pajak yang harus dibayar ditentukan berdasarkan pada objek pajaknya, bukan subjek atau pihak yang dikenai pajak. Pembayaran Pajak bumi dan bangunan menjadi salah satu upaya dalam mendukung pelaksanaan pembangunan nasional sesuai dengan ketentuan hukum dan perundang undangan yang berlaku. Sementara itu, pendapatan asli daerah (PAD) merupakan pendapatan yang diperoleh daerah dari pungutan pajak terhadap wajib pajak di wilayahnya, yang berfungsi sebagai sumber pembiayaan pembangunan daerah. Selain untuk memenuhi kebutuhan daerah, PAD juga digunakan sebagai indikator untuk menilai sejauh mana kemampuan suatu daerah dalam mengelola dan memanfaatkan sumber daya yang dimilikinya. (Gunawan, 2022).

Pendapatan daerah menjadi topik yang menarik untuk diteliti karena mencerminkan tingkat kemampuan pemerintah daerah dalam menyediakan berbagai kebutuhan masyarakat, seperti pembangunan infrastruktur, layanan kesehatan, pendidikan, dan fasilitas publik lainnya. Semakin besar pendapatan yang diperoleh, semakin tinggi pula tingkat kemandirian daerah tersebut (Jemy Ricardo Parera, 2023). Melalui penelitian pendapatan daerah, juga dapat mengidentifikasi potensi sumber-sumber penerimaan baru yang mungkin belum dimanfaatkan secara optimal. Penyumbang

pendapatan daerah di Kabupaten Madiun salah satunya adalah pajak bumi dan bangunan.

Tabel 1.1 Target dan Realisasi PBB Kabupaten Madiun

TAHUN	TARGET	REALISASI
2022	25.000.000.000	25.705.364.612,28
2023	26.000.000.000	26.636.980.442,00
2024	27.500.000.000	28.214.594.222,00

Sumber :Laporan Target dan Realisasi PBB Kabupaten Madiun, Tahun 2022-2024.

Berdasarkan pada tabel 1.1 berikut data dari laporan keuangan dan realisasi anggaran Kabupaten Madiun, penerimaan Pajak bumi dan bangunan (PBB) selama tiga tahun terakhir secara konsisten melebihi target yang telah direncanakan. Pada tahun 2022,pemerintah daerah menetapkan target penerimaan PBB sebesar Rp25 miliar. Target ini berhasil dilampaui dengan capaian realisasi sebesar Rp25,7 miliar atau setara 102,82%. Kemudian di tahun 2023, target dinaikkan menjadi Rp26 miliar dan kembali berhasil dilampaui, dengan jumlah realisasi mencapai Rp26,6 miliar atau 102,45%. Selanjutnya pada tahun 2024, target PBB kembali mengalami kenaikan menjadi Rp27,5 miliar. Realisasi penerimaannya pun kembali melebihi target, yaitu sebesar Rp28,2 miliar atau 102,60%. Secara keseluruhan, tren dari tahun 2022 hingga 2024 menunjukkan peningkatan baik pada sisi target maupun realisasi penerimaan PBB di Kabupaten Madiun. Peningkatan realisasi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di

Kabupaten Madiun yang terjadi dari tahun ke tahun mencerminkan adanya kemajuan dalam manajemen pajak daerah. Kecenderungan ini bukan terjadi secara kebetulan, melainkan merupakan dampak dari sejumlah strategi yang dijalankan oleh pemerintah daerah untuk meningkatkan efektivitas pemungutan serta membangun kesadaran masyarakat dalam menjalankan kewajiban perpajakan. Salah satu faktor dominan yang mendorong peningkatan tersebut adalah tumbuhnya kepatuhan dan kesadaran para wajib pajak. Pemerintah Kabupaten Madiun secara konsisten melakukan edukasi dan penyuluhan mengenai peran penting pajak daerah dalam mendukung pembangunan. Penyebaran informasi dilakukan melalui berbagai saluran, seperti media sosial, perangkat desa, maupun pendekatan langsung ke masyarakat. Hal ini mendorong pemahaman masyarakat terhadap manfaat PBB, sehingga berdampak pada peningkatan partisipasi dalam pembayaran.

peningkatan realisasi juga tidak lepas dari optimalisasi sistem pemungutan. Inovasi digital seperti layanan pajak berbasis aplikasi dan sistem informasi perpajakan daerah telah diterapkan untuk mempermudah proses pembayaran. Akses yang lebih praktis ini turut mengurangi kendala administratif dan mempercepat alur pembayaran pajak, sehingga mendorong naiknya pendapatan dari sektor PBB. Di samping itu, kegiatan pemutakhiran data objek pajak dilakukan secara berkala sebagai upaya meningkatkan akurasi dan keadilan dalam penetapan pajak. Melalui pendataan ulang serta penyesuaian terhadap Nilai Jual Objek Pajak (NJOP),

pemerintah dapat menetapkan besaran pajak sesuai dengan kondisi aktual. Langkah ini berdampak langsung pada peningkatan nilai PBB yang dapat dipungut. Tidak kalah penting, pertumbuhan pembangunan di sektor properti dan infrastruktur juga memberi kontribusi signifikan terhadap peningkatan jumlah objek pajak. Besar Kontribusi PBB pada pendapatan asli daerah di Kabupaten Madiun yaitu sebesar 85 % dari total PAD di Kabupaten Madiun. Perluasan wilayah pemukiman, pembangunan perumahan, serta aktivitas industri di Kabupaten Madiun berperan dalam memperluas basis pajak, yang pada akhirnya meningkatkan penerimaan dari PBB. Dengan mempertimbangkan berbagai faktor di atas, dapat disimpulkan bahwa peningkatan realisasi PBB di Kabupaten Madiun merupakan hasil dari kombinasi kebijakan yang adaptif, penguatan sistem pemungutan, serta partisipasi masyarakat yang semakin baik dalam mendukung keberlanjutan fiskal daerah.

Tabel 1.2 Realisasi Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Madiun

TAHUN	TARGET	REALISASI
2022	330.000.000.000	377.425.844.392,10
2023	298.000.000.000	323.785.594.585,92
2024	358.000.000.000	343.005.710.131,11

Sumber : Laporan Realisasi PAD Kabupaten Madiun Tahun 2022-2024

Dapat dilihat dari laporan realisasi Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Madiun Tahun 2022-2024 pada tabel 1.2, Berdasarkan data yang tersedia, pencapaian Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Madiun dalam tiga tahun terakhir menunjukkan kinerja yang cukup positif, meskipun pada tahun 2024 terjadi sedikit penurunan efektivitas dibandingkan tahun-tahun sebelumnya. Pada tahun 2022, target PAD sebesar Rp 330.000.000.000 berhasil dilampaui, dengan realisasi mencapai Rp 377.425.844.392,10 atau sekitar 114,37%. Capaian ini mencerminkan pengelolaan pendapatan daerah yang sangat efektif. Di tahun 2023, meskipun target PAD mengalami penurunan menjadi Rp 298.000.000.000, realisasinya tetap tinggi, yaitu sebesar Rp 323.785.594.585,92. Dengan persentase sebesar 108,65%, capaian ini menunjukkan bahwa PAD masih mampu melampaui target yang telah ditentukan, dan masuk dalam kategori sangat efektif. Sementara itu, tahun 2024 menunjukkan adanya peningkatan target PAD menjadi Rp 358.000.000.000. Realisasi yang berhasil dikumpulkan adalah sebesar Rp 343.005.710.131,11 atau setara dengan 95,81%.

Walaupun tidak melebihi target seperti dua tahun sebelumnya, angka ini tetap menunjukkan efektivitas karena berada di atas 90% dari target yang ditetapkan. Secara umum, kinerja PAD Kabupaten Madiun dalam kurun waktu 2022 hingga 2024 dapat dikategorikan baik, karena realisasi pendapatan hampir selalu mendekati bahkan melampaui target yang direncanakan. Hal ini bisa jadi disebabkan oleh berbagai hal, seperti menurunnya kepatuhan warga dalam membayar pajak, lemahnya

pengawasan serta penagihan dari pemerintah, atau mungkin karena pengaruh kondisi ekonomi saat ini (Suryani Maliga et al., 2023). Fenomena naik-turunnya pendapatan asli daerah (PAD) di Kabupaten Madiun tidak dapat dipandang sebagai suatu kondisi yang sepenuhnya negatif. Fluktuasi tersebut merupakan cerminan dari dinamika berbagai faktor yang saling memengaruhi, seperti tingginya ketergantungan terhadap penerimaan dari sektor pajak daerah dan retribusi, keakuratan serta pembaruan data objek pajak, dan efektivitas mekanisme penagihan yang diterapkan pemerintah daerah. Selain itu, perkembangan teknologi dalam sistem pembayaran elektronik turut berkontribusi, baik sebagai peluang maupun tantangan dalam mengoptimalkan penerimaan. Kinerja Badan Layanan Umum Daerah juga menjadi faktor krusial, karena semakin baik pengelolaan dan pelayanan yang diberikan, maka kontribusi terhadap PAD akan semakin besar. Efisiensi dalam penggunaan anggaran daerah serta pengaruh kondisi ekonomi secara makro, seperti dampak pandemi atau fluktuasi sektor riil, turut menentukan capaian PAD tiap tahunnya. Dengan demikian, fluktuasi PAD lebih merepresentasikan tantangan riil dalam upaya memperkuat kemandirian fiskal daerah, yang memerlukan strategi pengelolaan yang adaptif dan berkelanjutan.

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah salah satu elemen krusial yang berperan dalam meningkatkan penerimaan pendapatan asli daerah. (Ainun Wulandari et al., 2025). Di Kabupaten Madiun, penerimaan dari sektor PBB secara konsisten tercapai bahkan melebihi target yang telah

ditentukan. Meskipun demikian, capaian PAD secara keseluruhan justru menunjukkan ketidak stabilan dari tahun ke tahun. Hal ini menimbulkan pertanyaan mengenai seberapa besar kontribusi PBB dalam memberikan dukungan yang konsisten terhadap penerimaan pendapatan daerah. Oleh karena itu, diperlukan penelitian yang menyeluruh untuk menganalisis efektivitas pengelolaan PBB serta menilai tingkat kontribusinya terhadap PAD secara menyeluruh, guna menyusun strategi optimalisasi penerimaan daerah yang berkelanjutan. Berbagai penelitian sebelumnya menunjukkan hasil yang berbeda-beda mengenai efektivitas dan kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan. Penelitian yang dilakukan oleh (Simbolon, 2021), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terbukti memiliki pengaruh yang besar dan signifikan terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kota Tangerang, di mana peningkatan penerimaan PBB cenderung beriringan dengan naiknya PAD. Meskipun pengelolaannya belum mencapai tingkat optimal, kinerja PBB dapat dikategorikan cukup efektif. Namun demikian, masih terdapat peluang untuk meningkatkan kualitas pengelolaan, terutama dalam hal realisasi penerimaan dan kepatuhan wajib pajak. Di sisi lain, meskipun kontribusi PBB terhadap PAD masih tergolong rendah, tren peningkatannya patut diperhatikan sebagai dasar dalam memperkuat basis penerimaan pajak daerah ke depan.

Menurut hasil penelitian yang telah dilakukan oleh (Nurajijah et al., 2024), Hasil penelitian mengindikasikan bahwa pajak bumi dan bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) memiliki pengaruh yang positif dan

signifikan terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kota Bandung. Dengan kata lain, peningkatan penerimaan dari PBB-P2 akan berdampak langsung pada meningkatnya PAD. Secara keseluruhan, tingkat efektivitas pemungutan PBB-P2 menunjukkan perbaikan dari tahun ke tahun, meskipun pada awal pelaksanaannya sempat tergolong kurang efektif. Kontribusi PBB-P2 terhadap PAD pun masih relatif rendah dan cenderung fluktuatif, meskipun pada beberapa periode tercatat cukup tinggi. Kondisi ini mencerminkan bahwa potensi PBB-P2 belum dimaksimalkan secara optimal. Oleh karena itu, meskipun kontribusinya belum sepenuhnya optimal, PBBP2 tetap menjadi salah satu sumberpendapatan penting bagi PAD dan perlu dikelola secara lebih efektif guna meningkatkan kemandirian fiskal daerah di masa mendatang.

Penelitian yang dilakukan oleh (Yulinda Gita Angely Sianturi & Evelin Roma Riauli Silalahi, 2024), kontribusi dan efektivitas cenderung negatif karena PAD berkontribusi sangat rendah dan belum mampu untuk membiayai pembangunan daerah, maka dari itu diperlukan langkah-langkah strategis dari pemerintah daerah, seperti meningkatkan kesadaran wajib pajak, memperbarui data objek pajak secara berkala, serta melakukan penertiban terhadap aset-aset yang belum terdaftar, guna mengoptimalkan potensi penerimaan dari PBB-P2. Dapat disimpulkan bahwa sebagian besar peneliti menunjukkan bahwa PBBP2 berpengaruh positif dan signifikan terhadap PAD, meskipun kontribusinya terhadap total PAD masih tergolong rendah dan belum stabil. Hal ini menunjukkan bahwa potensi PBB-P2

belum dioptimalkan secara maksimal, namun tetap penting sebagai salah satu sumber penerimaan daerah, tetapi ada beberapa peneliti berpendapat bahwa kontribusi dan efektivitas PBB tergolong negatif karena target dan realisasi PBB yang tidak sesuai target, dan dapat mempengaruhi penerimaan PAD. Menurut penelitian yang dilakukan oleh (Bakhtiar Ass et al., 2025), menunjukkan bahwa meskipun realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) serta pendapatan asli daerah (PAD) di Kabupaten Maros tidak stabil dari tahun 2018 hingga 2022, penerimaan PBB-P2 secara rata-rata sangat efektif dengan pencapaian 1,01% pada periode tersebut. Namun demikian, kontribusi PBB-P2 terhadap PAD Kabupaten Maros masih tergolong sangat rendah, hanya mencapai rata-rata 10,62%

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menilai tingkat peran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dalam menyumbang Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kabupaten Madiun. Fokus utamanya adalah untuk mengetahui apakah pengelolaan penerimaan PBB telah berjalan secara efektif dan memberikan dampak yang berarti terhadap peningkatan kemampuan keuangan daerah (Hamzah Firmansyah & Hadian Nurdiana, 2022). Dengan mengukur tingkat efektivitas dan kontribusi, studi ini diharapkan mampu menggambarkan sejauh mana upaya optimalisasi dalam pengelolaan pajak daerah telah dilakukan oleh pemerintah Kabupaten Madiun, serta dapat dijadikan acuan dalam merumuskan kebijakan fiskal yang lebih tepat dan berkelanjutan di masa mendatang. Penelitian ini tidak hanya melihat data

kuantitatif semata, tetapi juga mendorong munculnya kebijakan yang dapat meningkatkan kesadaran wajib pajak, memperbaiki keakuratan data objek pajak, serta menyempurnakan sistem pemungutan pajak. Dengan begitu, PBB diharapkan mampu menjadi salah satu sumber pendapatan utama yang stabil dalam mendukung pembangunan daerah.

B. RUMUSAN MASALAH

Rumusan masalah yang terdapat pada penelitian ini yaitu :

1. Bagaimana tingkat keefektifan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kabupaten Madiun selama periode 2020–2024?
2. Seberapa besar kontribusi penerimaan PBB terhadap pendapatan daerah Kabupaten Madiun pada periode tersebut ?
3. Faktor-faktor apa saja yang memengaruhi capaian target PBB sehingga realisasi selalu melebihi target?

1. BATASAN PENELITIAN

Adapun Batasan pada penelitian ini yaitu:

1. Penelitian ini hanya memfokuskan pada data PBB sektor pedesaan dan perkotaan di Kabupaten Madiun.
2. Periode penelitian dibatasi pada tahun 2020 sampai 2024.

3. Analisis kontribusi hanya ditinjau dari sisi penerimaan PBB terhadap pendapatan asli daerah (PAD), tanpa membahas kontribusi pajak daerah lainnya.
4. Data yang digunakan adalah data sekunder yang diperoleh dari Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Madiun.

2. TUJUAN PENELITIAN

1. Menganalisis tingkat keefektifan pemungutan PBB di Kabupaten Madiun pada periode 2020–2024.
2. Mengukur kontribusi penerimaan PBB terhadap pendapatan daerah Kabupaten Madiun selama lima tahun terakhir.
3. Mengidentifikasi faktor yang mendukung keberhasilan realisasi PBB yang selalu melampaui target.

3. MANFAAT PENELITIAN

1. Memberikan informasi dan masukan mengenai kinerja pemungutan PBB serta tingkat kontribusinya terhadap pendapatan daerah, sehingga dapat dijadikan bahan evaluasi dan pertimbangan dalam menetapkan target dan strategi pemungutan PBB di masa mendatang.
2. Memberikan gambaran tentang pentingnya kepatuhan dalam membayar PBB dan bagaimana kontribusi tersebut berperan dalam pembangunan daerah.