



INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research

Volume 5 Nomor 4 Tahun 2025 Page 6959-6975

E-ISSN 2807-4238 and P-ISSN 2807-4246

Website: <https://j-innovative.org/index.php/Innovative>

Analisis Realisasi Pajak Bumi dan Bangunan di Kecamatan Kebumen terhadap Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Kebumen

Rachmat Adji Sudrajat

Institut Pemerintahan Dalam Negeri Kampus Sumatra Barat

Email: adjimarendra@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis realisasi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Kebumen tahun 2025, mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi tingkat realisasi, dan merumuskan strategi untuk meningkatkan penerimaan PBB. Metode penelitian menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif dengan teknik pengumpulan data melalui dokumentasi dan wawancara. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tingkat realisasi PBB di Kecamatan Kebumen tahun 2025 belum mencapai target yang ditetapkan. Beberapa faktor yang mempengaruhi tingkat realisasi tersebut antara lain kurangnya pemahaman wajib pajak tentang kewajiban perpajakan, sistem administrasi yang belum optimal, serta faktor ekonomi masyarakat. Terdapat variasi tingkat realisasi antar kelurahan/desa di Kecamatan Kebumen dengan beberapa kelurahan mencapai target sedangkan yang lain masih di bawah target. Upaya optimalisasi yang dapat dilakukan meliputi intensifikasi sosialisasi perpajakan, peningkatan kualitas pelayanan, perbaikan sistem dan prosedur pemungutan, serta penguatan koordinasi antara pemerintah daerah dan perangkat desa/kelurahan. Penelitian ini memberikan implikasi teoretis dan praktis bagi pengembangan kebijakan fiskal daerah, khususnya dalam upaya peningkatan Pendapatan Asli Daerah melalui optimalisasi pemungutan PBB.

Kata Kunci: *Pajak Bumi dan Bangunan, Realisasi Pajak, Pendapatan Asli Daerah, Optimalisasi Pemungutan*

Abstract

This research aims to analyze the Land and Building Tax (PBB) realization in Kebumen District in 2025, identify factors affecting the realization rate, and formulate strategies to increase PBB revenue. The research method uses a descriptive qualitative approach with data collection techniques through documentation and secondary data analysis. The results show that the PBB realization rate in Kebumen District in 2025 has not reached the established target. Several factors affecting this realization rate include the lack of taxpayers' understanding of tax obligations, suboptimal administrative systems, and community economic factors. There are variations in realization rates among villages/sub-districts in Kebumen District, with some villages achieving targets while others remain below target. Optimization efforts that can be implemented include intensifying tax socialization, improving service quality, enhancing collection systems and procedures, and strengthening coordination between local governments and village/sub-district officials. This research provides theoretical and practical implications for developing regional fiscal policies, particularly in efforts to increase Local Own-Source Revenue through optimizing PBB collection.

Keywords: *Land And Building Tax, Tax Realization, Local Own-Source Revenue, Collection Optimization*

PENDAHULUAN

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan salah satu sumber penerimaan daerah yang sangat strategis dalam mendukung pelaksanaan otonomi daerah dan meningkatkan kapasitas fiskal daerah dalam pembiayaan pembangunan. Menurut Sjahrir (2013), PBB memiliki peranan penting dalam memperkuat basis pendapatan daerah karena bersifat stabil dan berkelanjutan serta mudah dipungut dibandingkan pajak lainnya. Selain itu, pengelolaan PBB yang efektif dapat menjadi indikator tata kelola keuangan daerah yang baik (Mardiasmo, 2011).

Pengalihan pengelolaan PBB Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah melalui Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 menandai era desentralisasi fiskal yang memberi otonomi lebih besar bagi pemerintah daerah untuk mengelola pajak secara mandiri. Hal ini sejalan dengan pandangan Musgrave dan Musgrave (1989) yang menekankan pentingnya desentralisasi fiskal sebagai cara untuk meningkatkan efisiensi dan responsivitas kebijakan fiskal terhadap kebutuhan lokal.

Dalam konteks Kabupaten Kebumen, Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 2012 menjadi landasan hukum bagi pengelolaan PBB-P2 yang dilaksanakan secara mandiri di tingkat daerah. Menurut Bird dan Slack (2007), keberhasilan pengelolaan pajak daerah sangat bergantung pada keberadaan regulasi yang jelas dan komitmen pemerintah daerah dalam pelaksanaan administrasi pajak, termasuk pendataan, penilaian, dan penagihan yang tepat.

Tren realisasi PBB yang fluktuatif di Kecamatan Kebumen mencerminkan tantangan yang sering dihadapi pemerintah daerah dalam optimalisasi penerimaan pajak daerah. Menurut Rocha (2007), efektivitas pemungutan pajak daerah dipengaruhi oleh kapasitas administrasi pajak, kualitas data objek pajak, serta partisipasi masyarakat dalam memenuhi kewajiban pajak. Oleh karena itu, memahami faktor-faktor yang mempengaruhi tingkat realisasi PBB penting agar strategi yang dirumuskan lebih tepat sasaran dan berdampak maksimal.

Berbagai penelitian terdahulu memperkuat pentingnya optimalisasi pemungutan PBB sebagai kunci peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Rahmawan (2012) menyoroti bahwa kurangnya efektivitas pelaksanaan pemungutan dan pengawasan menyebabkan penerimaan PBB belum optimal. Hal ini sesuai dengan temuan Warner (2015) yang menyatakan bahwa pengawasan dan transparansi dalam administrasi pajak sangat menentukan tingkat kepatuhan wajib pajak. Selain itu, Reski Amalia (2019) menekankan bahwa sistem dan prosedur pemungutan yang baik menjadi faktor utama dalam meningkatkan penerimaan PBB, sejalan dengan teori administrasi publik yang dikemukakan oleh Denhardt dan Denhardt (2009) tentang pentingnya tata kelola yang efektif dalam sektor publik.

Penelitian Pemerintahan et al. (2022) juga menggarisbawahi bahwa pengelolaan pajak yang berlandaskan regulasi yang tepat dapat mendorong peningkatan penerimaan PBB secara berkelanjutan, mendukung pernyataan oleh Fjeldstad dan Heggstad (2012) yang menyatakan bahwa regulasi yang kuat dan implementasi yang konsisten adalah kunci dalam pengelolaan fiskal daerah.

Berbeda dengan penelitian sebelumnya yang lebih menitikberatkan pada aspek administrasi dan prosedur, penelitian ini berfokus pada analisis tingkat realisasi PBB di Kecamatan Kebumen tahun 2025 dengan memperhatikan variasi antar kelurahan dan desa. Pendekatan ini sejalan dengan pandangan Martinez-Vazquez dan McNab (2003) yang menegaskan pentingnya analisis lokal yang mendalam untuk meningkatkan efisiensi pajak daerah, sehingga penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi nyata dalam pengembangan kebijakan fiskal daerah dan optimalisasi pendapatan melalui pemungutan PBB.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan jenis penelitian deskriptif. Menurut Creswell (2018), penelitian kualitatif adalah pendekatan untuk mengeksplorasi dan memahami makna yang oleh sejumlah individu atau sekelompok orang dianggap berasal dari masalah sosial atau kemanusiaan. Sementara penelitian deskriptif bertujuan untuk memberikan gambaran yang lebih detail mengenai suatu gejala atau fenomena (Neuman, 2017).

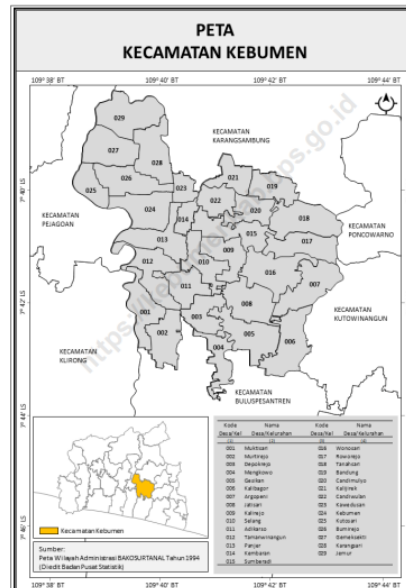
Fokus penelitian ini adalah analisis realisasi Pajak Bumi dan Bangunan di wilayah Kecamatan Kebumen tahun 2025, yang meliputi tingkat realisasi PBB, faktor-faktor yang mempengaruhi tingkat realisasi, serta strategi optimalisasi pemungutan PBB. Lokasi penelitian adalah di Kecamatan Kebumen, Kabupaten Kebumen, Provinsi Jawa Tengah.

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan dokumentasi dan studi pustaka. Data yang digunakan adalah data sekunder berupa data realisasi PBB Kecamatan Kebumen tahun 2025 yang diperoleh dari Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Kebumen, serta data realisasi PBB per kelurahan/desa di Kecamatan Kebumen. Selain itu, peneliti juga menggunakan data-data pendukung berupa peraturan perundang-undangan, buku-buku referensi, dan hasil penelitian terdahulu yang relevan dengan topik penelitian.

Teknik analisis data yang digunakan adalah analisis deskriptif kualitatif. Menurut Miles, Huberman, dan Saldana (2014), analisis data kualitatif meliputi tiga alur kegiatan yang terjadi secara bersamaan, yaitu reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan/verifikasi. Dalam penelitian ini, peneliti melakukan analisis terhadap data realisasi PBB, mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi tingkat realisasi, serta merumuskan strategi optimalisasi pemungutan PBB berdasarkan temuan penelitian.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Gambaran Umum Kecamatan Kebumen



Kecamatan Kebumen merupakan salah satu dari 26 kecamatan yang ada di Kabupaten Kebumen, Provinsi Jawa Tengah. Kecamatan ini memiliki posisi strategis karena menjadi pusat pemerintahan Kabupaten Kebumen, sekaligus menjadi daerah yang berkembang pesat dalam berbagai sektor, baik pemerintahan, perdagangan, pendidikan, maupun pertanian.

Letak Geografis dan Batas Wilayah

Secara geografis, Kecamatan Kebumen terletak di wilayah tengah Kabupaten Kebumen. Kecamatan ini berbatasan langsung dengan beberapa kecamatan lain, yaitu:

- Sebelah utara berbatasan dengan Kecamatan Alian
- Sebelah timur berbatasan dengan Kecamatan Kutowinangun dan Pongkorwono
- Sebelah selatan berbatasan dengan Kecamatan Buluspesantren
- Sebelah barat berbatasan dengan Kecamatan Pejagoan

Letak ini menjadikan Kecamatan Kebumen sebagai titik perlintasan utama dari berbagai arah menuju pusat Kabupaten, serta menjadi kawasan yang strategis untuk kegiatan pemerintahan dan ekonomi masyarakat.

Kondisi Wilayah dan Penggunaan Lahan

Wilayah Kecamatan Kebumen didominasi oleh lahan pertanian, yang terbagi menjadi beberapa jenis pemanfaatan lahan:

1. Lahan Sawah

Lahan sawah merupakan lahan pertanian yang berbentuk petak-petak, dibatasi pematang dan saluran air, yang biasanya ditanami padi. Lahan sawah ini dapat berasal dari berbagai status, seperti lahan milik pribadi, lahan bengkok, lahan serobotan, atau bahkan bekas rawa yang kini digunakan untuk pertanian. Lahan sawah merupakan penopang utama kegiatan pertanian di Kecamatan Kebumen.

2. Tegal/Kebun

Tegal atau kebun merupakan lahan pertanian kering yang tidak berair seperti sawah, namun tetap dimanfaatkan untuk tanaman semusim maupun tanaman tahunan. Lahan ini tidak menyatu dengan pekarangan rumah dan penggunaannya bersifat menetap.

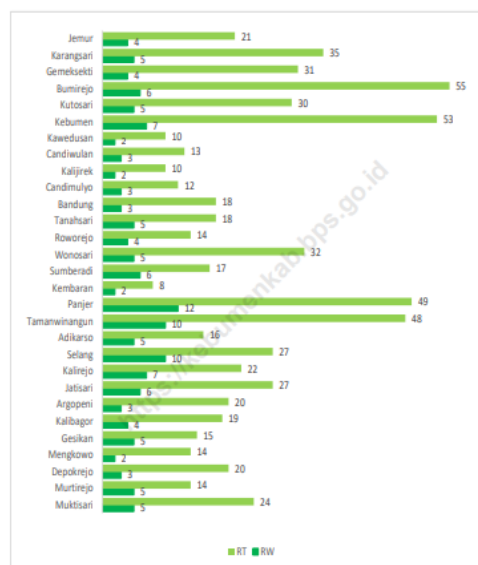
3. Ladang/Huma

Ladang atau huma merupakan lahan kering yang digunakan secara berpindah-pindah. Biasanya ditanami tanaman semusim dan akan ditinggalkan bila tanah sudah tidak lagi subur. Penggunaan kembali ladang ini mungkin terjadi jika tanah telah pulih kesuburannya.

4. Lahan Tidak Diusahakan Sementara

Terdapat pula lahan yang biasanya diusahakan tetapi untuk sementara waktu (lebih dari satu tahun, namun tidak lebih dari dua tahun) tidak digarap. Lahan ini termasuk dalam kategori lahan pertanian yang produktif namun sedang mengalami masa istirahat.

Administrasi Pemerintahan



Sumber: BPS, Pemutakhiran Kerangka Geospasial dan Muatan Wilayah Kerja Statistik

Secara administratif, Kecamatan Kebumen terdiri dari 29 desa/kelurahan, yang terbagi lagi menjadi 141 Rukun Warga (RW) dan 606 Rukun Tetangga (RT). Pemerintahan di tingkat desa dipimpin oleh kepala desa yang dipilih langsung oleh masyarakat. Sementara itu, kelurahan dipimpin oleh lurah yang ditunjuk oleh Bupati.

Pemerintahan desa di Kecamatan Kebumen didukung oleh perangkat desa yang berfungsi sebagai pelaksana penyelenggaraan pemerintahan desa. Kegiatan pemerintahan desa dibiayai melalui berbagai sumber, seperti:

- Dana Desa, yaitu dana dari APBN yang ditransfer melalui APBD kabupaten.
- Alokasi Dana Desa (ADD), yakni dana dari bagian perimbangan yang diterima oleh kabupaten.
- Bagi Hasil Pajak dan Retribusi Daerah, yang dialokasikan dari pendapatan asli daerah.
- Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), sebagai salah satu sumber pendapatan yang dikelola baik di tingkat kabupaten maupun desa.

APB Desa menjadi instrumen utama dalam perencanaan dan pelaksanaan program pembangunan desa, termasuk untuk kegiatan infrastruktur, pembinaan masyarakat, serta pemberdayaan ekonomi lokal.

Kependudukan



Penduduk Kecamatan Kebumen terdiri dari Warga Negara Indonesia dan beberapa Warga Negara Asing yang tinggal lebih dari satu tahun. Data kependudukan dikumpulkan melalui sensus dan registrasi oleh Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil. Ukuran penting

dalam analisis kependudukan antara lain:

- Kepadatan Penduduk, yaitu jumlah penduduk per kilometer persegi.
- Rasio Jenis Kelamin, yaitu perbandingan jumlah laki-laki terhadap jumlah perempuan.
- Distribusi Penduduk, yang menggambarkan persebaran penduduk berdasarkan wilayah administrasi atau geografis.
- Komposisi Penduduk, berdasarkan usia, jenis kelamin, status pendidikan, dan karakteristik lainnya.

Pendidikan

Pendidikan di Kecamatan Kebumen mencakup berbagai jenjang dari pendidikan dasar hingga pendidikan tinggi. Berdasarkan klasifikasi Badan Pusat Statistik, status pendidikan penduduk dikelompokkan menjadi:

1. Tidak/Belum Pernah Sekolah
2. Masih Bersekolah
3. Tidak Bersekolah Lagi
4. Tamat Sekolah

Jalur pendidikan formal mencakup:

- Pendidikan Dasar: SD/MI, SMP/MTs
- Pendidikan Menengah: SMA/MA, SMK/MAK
- Pendidikan Tinggi: Diploma, Sarjana, Magister, hingga Doktor

Kecamatan Kebumen sebagai pusat kota kabupaten, memiliki akses yang lebih baik terhadap lembaga pendidikan dibandingkan kecamatan lain. Tersedia pula lembaga pendidikan kejuruan dan pendidikan non-formal seperti kursus dan pelatihan keterampilan.

Pertanian dan Komoditas

Kegiatan ekonomi utama masyarakat di Kecamatan Kebumen masih ditopang oleh sektor pertanian. Selain padi sebagai komoditas utama, masyarakat juga menanam berbagai tanaman semusim dan tahunan, termasuk:

- Sayuran Semusim seperti bayam, kangkung, sawi, cabai, dan tomat.
- Buah-buahan Semusim seperti semangka, melon, dan timun suri.
- Tanaman Tahunan seperti mangga, jambu, rambutan, dan durian.
- Tanaman Sayuran Tahunan, meskipun lebih sedikit dibandingkan tanaman semusim.

Komoditas ini menjadi sumber gizi keluarga dan juga diperdagangkan di pasar-pasar tradisional dan pasar kecamatan.

Infrastruktur dan Potensi Wilayah

Berdasarkan data Potensi Desa (PODES) yang dikumpulkan BPS, Kecamatan Kebumen memiliki infrastruktur yang cukup lengkap, seperti jalan, jaringan listrik, air bersih, dan fasilitas pendidikan serta kesehatan. Pengumpulan data PODES dilakukan dengan wawancara langsung oleh petugas terlatih dengan kepala desa atau informan yang memahami kondisi desa.

Potensi wilayah ini mendukung pengembangan ekonomi lokal, seperti UMKM, perdagangan, serta jasa transportasi. Ketersediaan akses transportasi yang baik memperkuat Kecamatan Kebumen sebagai simpul distribusi barang dan jasa ke wilayah kabupaten dan sekitarnya.

Analisis Realisasi PBB di Kecamatan Kebumen Tahun 2025

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan salah satu sumber penerimaan penting bagi pendapatan asli daerah (PAD), khususnya pada level kabupaten/kota. Di Kabupaten Kebumen, PBB berkontribusi besar terhadap pembiayaan berbagai program pembangunan, pelayanan publik, dan pengembangan infrastruktur. Oleh karena itu, pencapaian target penerimaan PBB menjadi indikator kinerja penting dalam tata kelola keuangan daerah.

Berdasarkan data resmi dari Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD) Kabupaten Kebumen, penerimaan PBB tahun 2023 mencapai Rp56.989.372.545. Capaian ini tidak hanya melampaui target yang ditetapkan sebesar Rp56.700.000.000, tetapi juga menunjukkan peningkatan dari realisasi tahun 2022 sebesar Rp56.654.950.521. Hal ini menjadi catatan positif dalam pengelolaan pajak daerah, mencerminkan efektivitas pemungutan dan tingkat kesadaran masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakannya.

Kecamatan Kebumen sendiri menjadi kecamatan dengan kontribusi tertinggi dalam penerimaan PBB tahun 2023, menunjukkan bahwa wilayah ini memiliki potensi fiskal yang besar, baik dari sisi jumlah objek pajak maupun kepatuhan wajib pajaknya. Namun demikian, ketika data realisasi PBB tahun 2025 dianalisis lebih mendalam pada tingkat kelurahan/desa di Kecamatan Kebumen, ditemukan adanya variasi signifikan dalam pencapaian target yang mencerminkan adanya tantangan dan ketimpangan dalam pengelolaan pajak di tingkat lokal.

Tabel 1. Hasil Realisasi Pajak Bumi dan Bangunan di Kecamatan Kebumen 2025

No	Desa/Kelurahan	Ketetapan Pokok (Rp.)	Realisasi (Rp.)	% Realisasi	Sisa (Rp.)	% Sisa	Pembayaran Terakhir
1	TANAH SARI	135494368	135494368	100	0	0	Selasa, 25 Februari 2025 10:32:59
2	KAWEDUSAN	144410246	144410246	100	0	0	Selasa, 04 Maret 2025 13:38:02
3	SUMBERADI	139626274	115982867	83.07	23643407	16.93	Selasa, 22 April 2025 09:06:47
4	MUKITSARI	165444364	59927000	36.24	105517364	63.76	Jumat, 25 April 2025 00:55:20
5	JEMUR	95425932	59469559	62.32	35956373	37.68	Jumat, 25 April 2025 01:40:32
6	BANDUNG	95782527	56895322	59.4	38887198	40.6	Rabu, 23 April 2025 13:53:05
7	CANDIWULAN	84482732	46302326	54.81	38180406	45.19	Rabu, 23 April 2025 10:55:25
8	KARANGSARI	814514481	345317222	42.4	469197259	57.6	Kamis, 25 April 2025 09:22:16
9	SELANG	198459804	84315469	42.46	114145091	57.52	Jumat, 25 April 2025 00:41:55
10	KEBUMEN	1571870099	573590298	36.49	998279801	63.51	Jumat, 25 April 2025 01:04:08
11	KALIBAGOR	225179963	78241215	34.75	146938748	65.2	Jumat, 25

						5	April 2025 10:55:16
12	KEMBARAN	130694994	45336377	34.69	85363617	65.31	Jumat, 25 April 2025 01:06:43
13	PANJER	46505802 4	155189055	33.37	30986896 9	66.6 3	Jumat, 25 April 2025 01:26:15
14	GEMEKSEKTI	192495009	59609014	30.97	132836595	69.0 3	Kamis, 24 April 2025 23:01:10
15	TAMANWINANG UN	32306039 4	88367810	27.35	23469258 4	72.6 5	Kamis, 25 April 2025 01:01:41
16	JATISARI	190994054	47713702	24.98	143280352	75.0 2	Kamis, 24 April 2025 13:51:06
17	BUMIREJO	773784598	174285221	22.51	59949937 7	77.4 8	Kamis, 25 April 2025 00:46:18
18	KUTOSARI	173078799	36503864	21.09	136574935	78.91	Kamis, 24 April 2025 12:28:53
19	KALIJIREK	94946266	19976944	21.04	74969319	78.9 6	Kamis, 24 April 2025 11:23:47
20	KALI REJO	171749296	34604809	20.15	137144490	79.8 5	Jumat, 25 April 2025 00:55:44
21	GESIKAN	178272796	29063470	16.31	149209326	83.6 9	Kamis, 24 April 2025 11:45:53
22	MURTIREJO	213160369	21659766	15.95	114351224	84.0 7	Rabu, 23 April 2025 09:38:40
23	WONOSARI	178405789	22454345	12.59	155951444	87.41	Kamis, 25 April 2025

							01:31:45
24	CANDIMULYO	89907854	11200635	12.37	78787219	87.6 3	Jumat, 25 April 2025 00:53:22
25	DEPOKREJO	116796388	12564700	10.75	104231688	89.2 5	Minggu, 20 April 2025 04:43:10
26	ADIKARSO	179398220	11499840	6.41	167898380	93.5 9	Jumat, 25 April 2025 01:26:41
27	ARGOPENI	88514004	5592216	6.32	82922192	93.6 8	Rabu, 23 April 2025 15:34:15
28	ROWOREJO	87184334	10060000	11.56	77124334	88.4 4	Kamis, 27 Maret 2025 00:55:04
29	MENGKOWO	100843747	6156	0.01	100837591	99.9 9	Senin, 24 Februari 2025 00:42:40
JUMLAH		683859301 7	232814126 4	34.04	451045175 3	65.9 6	

Sumber : Kecamatan Kebumen, 2025

Pada tahun 2025, target penerimaan PBB di Kecamatan Kebumen ditetapkan sebesar Rp6.838.593.017. Namun, hingga akhir masa pelaporan, realisasi yang berhasil dikumpulkan hanya mencapai Rp2.328.141.264 atau setara 34,04% dari target yang ditetapkan. Meskipun capaian ini mengalami peningkatan sekitar 2% dibandingkan tahun 2024, angka tersebut masih jauh dari target ideal. Artinya, masih terdapat potensi penerimaan sebesar 65,96% atau Rp4.510.451.753 yang belum terealisasi.

Rendahnya pencapaian ini menjadi ironi tersendiri mengingat Kecamatan Kebumen sebelumnya merupakan penyumbang terbesar penerimaan PBB secara kabupaten. Kondisi ini menandakan adanya tantangan serius yang perlu dievaluasi, baik dari aspek administrasi perpajakan, sosialisasi kepada masyarakat, maupun kapasitas petugas pemungut PBB di lapangan.

Tabel realisasi PBB per kelurahan/desa di Kecamatan Kebumen tahun 2025 memperlihatkan adanya ketimpangan yang sangat mencolok. Dari 29 kelurahan/desa, hanya dua yang berhasil mencapai target 100%, yakni Kelurahan Tanahsari dan Kawedusan. Desa Sumberadi juga menunjukkan capaian cukup tinggi dengan realisasi 83,07%. Sebaliknya, terdapat sejumlah desa dengan tingkat realisasi sangat rendah bahkan mendekati nol, seperti Mengkowo yang hanya mencapai 0,01%, Adikarso (6,41%), dan Argopeni (6,32%).

Beberapa kelurahan lain seperti Kalijirek, Kutosari, Kali Rejo, dan Gesikan juga menunjukkan tingkat realisasi di bawah 25%. Secara umum, lebih dari separuh desa di Kecamatan Kebumen belum berhasil mencapai separuh dari target penerimaan PBB mereka.

Ketimpangan ini menunjukkan bahwa keberhasilan pengumpulan PBB sangat dipengaruhi oleh kondisi lokal masing-masing wilayah. Faktor-faktor seperti karakteristik sosial-ekonomi, geografis, kesadaran masyarakat, dan efektivitas sistem pemungutan memiliki dampak yang signifikan terhadap tingkat kepatuhan wajib pajak.

Faktor-faktor yang Mempengaruhi Realisasi PBB di Kecamatan Kebumen

Realisasi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan indikator penting dalam menilai keberhasilan pemerintah daerah dalam mengelola potensi pendapatan asli daerah (PAD). PBB bukan hanya sekadar kewajiban administratif, tetapi juga kontribusi langsung masyarakat terhadap pembangunan daerah. Di Kecamatan Kebumen, realisasi penerimaan PBB tahun 2025 menunjukkan variasi yang cukup lebar antara satu desa dengan desa lainnya. Tercatat dari target sebesar Rp 6.838.593.017, baru tercapai Rp 2.328.141.264 atau sebesar 34,04%. Angka ini jauh lebih rendah dibanding capaian Kabupaten Kebumen pada 2023 yang bahkan berhasil melampaui target sebesar Rp56.989.372.545 (target Rp56,7 Miliar), menjadikan Kabupaten Kebumen sebagai daerah dengan realisasi PBB tertinggi tahun tersebut. Perbedaan ini mengindikasikan adanya sejumlah faktor yang memengaruhi tingkat realisasi PBB di masing-masing wilayah.

1. Kesadaran dan Kepatuhan Wajib Pajak

Kesadaran masyarakat dalam membayar pajak menjadi fondasi utama dalam keberhasilan realisasi PBB. Di Kecamatan Kebumen, beberapa desa seperti Tanahsari dan Kawedusan berhasil mencatat realisasi 100% dari ketentuan pokok PBB. Hal ini mengindikasikan tingkat kepatuhan yang sangat baik dari wajib pajak di dua desa tersebut.

Sebaliknya, Mengkowo hanya mampu merealisasikan 0,01% atau Rp6.156 dari total ketetapan sebesar Rp100.843.747, dengan sisa sebesar Rp100.837.591.

Rendahnya capaian ini bisa mencerminkan kurangnya kesadaran dan kepatuhan masyarakat terhadap kewajiban perpajakan. Dalam hal ini, edukasi dan sosialisasi berkelanjutan sangat dibutuhkan. Menurut Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Kebumen, beberapa desa dengan realisasi tinggi umumnya memiliki warga yang telah memahami manfaat langsung dari PBB terhadap pembangunan infrastruktur desa, bantuan sosial, dan program layanan dasar seperti pendidikan dan kesehatan.

Lebih lanjut, desa-desa dengan kesadaran tinggi biasanya melibatkan tokoh masyarakat atau pemuka agama dalam kampanye pajak, yang terbukti mampu meningkatkan kepercayaan dan partisipasi warga dalam pembayaran pajak.

2. Tingkat Ekonomi dan Kemampuan Bayar

Kemampuan ekonomi masyarakat sangat menentukan apakah pajak dapat dibayar secara rutin dan tepat waktu. Desa seperti Tanahsari dan Kawedusan, yang berhasil membayar PBB 100%, kemungkinan besar memiliki penduduk dengan daya beli lebih tinggi dan pendapatan yang relatif stabil.

Sebaliknya, desa-desa seperti Adikarso (realisasi 6,41%), Argopeni (6,32%), dan Depokrejo (10,75%) mencerminkan kondisi ekonomi masyarakat yang lebih rendah. Banyak penduduk di desa-desa tersebut bekerja sebagai petani penggarap, buruh harian lepas, atau pelaku usaha mikro informal yang pendapatannya fluktuatif dan sering kali tidak tetap. Dalam kondisi ini, pembayaran pajak kerap kali tidak menjadi prioritas utama dibanding kebutuhan dasar sehari-hari.

Data BPS menunjukkan bahwa sebagian besar masyarakat Kecamatan Kebumen masih berada dalam kategori penghasilan menengah ke bawah, dengan sektor pertanian mendominasi mata pencaharian. Oleh karena itu, perlu ada kebijakan afirmatif dari pemerintah daerah, seperti sistem cicilan PBB, penghapusan denda untuk golongan rentan, atau insentif bagi desa yang berhasil meningkatkan realisasi.

3. Kondisi Geografis dan Aksesibilitas

Topografi wilayah juga turut berperan besar dalam tingkat realisasi PBB. Desa-desa yang terpencil, berada di daerah perbukitan, atau jauh dari pusat layanan publik sering mengalami keterlambatan atau ketidakterjangkauan dalam sistem pembayaran. Misalnya, desa seperti Mengkowo, Kalijirek, dan Kutossari memiliki persentase realisasi yang sangat rendah (di bawah 25%), sebagian besar berada di wilayah dengan akses jalan yang kurang

memadai.

Sistem pembayaran PBB yang masih mengandalkan peran petugas pungut manual memperberat kondisi ini. Tidak semua warga memiliki akses ke perbankan digital atau lokasi pembayaran daring. Maka dari itu, pemerintah desa perlu bekerja sama dengan BPKPD untuk menyediakan layanan pembayaran keliling atau posko pembayaran terdekat secara berkala, khususnya menjelang jatuh tempo.

4. Efektivitas Sosialisasi dan Peran Petugas Pungut

Efektivitas peran petugas pungut dan aparatur desa tidak bisa diabaikan. Keberhasilan desa seperti Tanahsari, Kawedusan, dan Sumberadi (83,07%) tidak lepas dari upaya aktif perangkat desa dalam melakukan penagihan, membentuk tim penggerak pembayaran, hingga memberikan insentif sosial berupa pengakuan atau penghargaan kepada warga yang taat pajak.

Sebaliknya, desa-desa seperti Wonosari, Candimulyo, dan Depokrejo menunjukkan bahwa lemahnya koordinasi aparatur desa dan minimnya kegiatan sosialisasi berdampak langsung pada rendahnya capaian PBB. Dalam beberapa kasus, informasi tagihan pajak tidak tersampaikan dengan baik, sehingga warga tidak mengetahui jumlah yang harus dibayarkan ataupun tenggat waktu pelunasannya.

Menurut laporan internal Kecamatan Kebumen tahun 2025, desa-desa yang rutin mengadakan musyawarah desa dengan agenda khusus pajak menunjukkan kenaikan realisasi signifikan dalam waktu singkat. Ini menunjukkan pentingnya pendekatan partisipatif dan langsung kepada masyarakat.

5. Kesesuaian Data Objek Pajak

Validitas data objek pajak (NOP) juga turut menentukan tingkat keberhasilan pemungutan PBB. Beberapa desa mengalami kesulitan dalam menagih PBB karena data yang digunakan belum diperbarui. Sebagai contoh, ada tanah yang telah dijual atau diwariskan namun belum dilakukan balik nama, sehingga pemilik baru tidak menerima tagihan resmi.

Selain itu, terdapat kasus di mana objek pajak sudah tidak produktif atau bahkan telah beralih fungsi menjadi ruang terbuka, namun tetap dikenakan pajak seperti saat kondisi awal. Ketidakesesuaian data ini sering kali membuat masyarakat enggan membayar karena merasa tidak adil.

Pemerintah daerah perlu secara berkala melakukan validasi dan pembaruan data pajak, bekerja sama dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN), kepala desa, dan

masyarakat secara langsung.

6. Insentif dan Penghargaan

Motivasi warga dan perangkat desa juga dapat dipengaruhi oleh sistem penghargaan. BPKPD Kebumen telah menggelar *BPKPD Awards* sebagai bentuk apresiasi kepada desa dan kelurahan dengan kinerja terbaik dalam hal pelunasan PBB. Desa dengan pelunasan tercepat dan akurat biasanya diberikan piagam penghargaan atau bantuan dana desa tambahan untuk proyek kecil.

Hal ini menjadi motivasi tersendiri bagi perangkat desa untuk lebih aktif dalam pemungutan dan kampanye pajak. Sayangnya, belum semua desa menjadikan ini sebagai pemicu semangat, padahal program seperti ini terbukti efektif meningkatkan capaian PBB di beberapa wilayah.

SIMPULAN

Penelitian ini menganalisis realisasi Pajak Bumi dan Bangunan di wilayah Kecamatan Kebumen tahun 2025. Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa tingkat realisasi PBB di Kecamatan Kebumen tahun 2025 hanya mencapai 34% dari target yang ditetapkan. Meskipun mengalami peningkatan dibandingkan tahun sebelumnya, namun capaian tersebut masih belum memenuhi target. Terdapat variasi tingkat realisasi antar kelurahan/desa, dengan beberapa kelurahan/desa mampu mencapai bahkan melebihi target, sementara yang lain masih jauh di bawah target.

Faktor-faktor yang mempengaruhi tingkat realisasi PBB di Kecamatan Kebumen tahun 2025 antara lain kesadaran dan kepatuhan wajib pajak, sistem administrasi perpajakan, faktor ekonomi masyarakat, sosialisasi perpajakan, dan kualitas pelayanan. Strategi yang dapat diterapkan untuk mengoptimalkan pemungutan PBB meliputi intensifikasi sosialisasi perpajakan, peningkatan kualitas pelayanan, pemutakhiran data objek pajak, penerapan insentif dan disinsentif, serta penguatan koordinasi antara pemerintah daerah dan perangkat desa/kelurahan.

DAFTAR PUSTAKA

- Bird, R., & Slack, E. (2007). *International handbook of land and property taxation*. Edward Elgar Publishing.
- Denhardt, R. B., & Denhardt, J. V. (2009). *Public administration: An action orientation* (6th ed.). Wadsworth Publishing.
- Fjeldstad, O.-H., & Heggstad, K. (2012). *Improving tax administration in developing countries*. CMI Report.
- Hendrawati. (2017). No 3. *Jurnal Akuntansi*, 11, 1–34.
- Khaerul Aswad. (2020). Efektivitas pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan.
- Mardiasmo. (2011). *Otonomi dan manajemen keuangan daerah* (Edisi Revisi). Penerbit Andi.
- Martinez-Vazquez, J., & McNab, R. M. (2003). Fiscal decentralization and economic growth. *World Development*, 31(9), 1597-1616.
- Musgrave, R. A., & Musgrave, P. B. (1989). *Public finance in theory and practice* (5th ed.). McGraw-Hill.
- Pali, E. R., Budiarmo, N. S., & Walandouw, S. K. (2022). Analisis efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-PP) di Kecamatan Sario Kota Manado. *Jurnal LPPM Bidang EkoSosBudKum (Ekonomi, Sosial, Budaya, dan Hukum)*, 5(2), 983–992.
- Pemerintahan, F. P., Pemerintahan, I., Negeri, D., Raya, J., Sumedang, B., Km, N., Sumedang, C., & Barat, J. (2022). Implementasi pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan Pedesaan (PBB-P2) di Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat. *Jurnal*, 12(2), 38–45.
- Rahmawan, A. (2012). Optimalisasi pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Kecamatan Limpasu Kabupaten Hulu Sungai Tengah. *Jurnal Administrasi Publik*, 5(2), 101-110.
- Rocha, R. (2007). Local taxation and fiscal decentralization in developing countries. *World Bank Policy Research Working Paper*.
- Reski Amalia. (2019). Sistem dan prosedur pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kota Samarinda. *Jurnal Ilmu Administrasi Negara*, 7(1), 45-55. https://ejournal.ip.fisip-unmul.ac.id/site/wp-content/uploads/2019/10/01_format_artikel_ejournal_mulai_hlm_ganjil
- Sjahrir, S. (2013). *Manajemen pajak: Teori dan aplikasi*. Salemba Empat.
- Stocks, N. (2016). Landasan teori Pajak Bumi dan Bangunan. *Jurnal*, 28, 1–23.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Warner, M. (2015). Enhancing tax compliance through transparency and enforcement. *Public Finance Review*, 43(1), 120-145.