



Analysis of the Effectiveness of Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2) Revenue in Achieving the 2025 Revenue Target at the UPPPD of Jatinegara District

Carfre Reyvaldi

carfrereyvaldi@gmail.com

Arya Gina Tarigan

aryagina.tarigan@uki.ac.id

Universitas Kristen Indonesia

Abstract

This study aims to analyze the effectiveness of Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2) revenue in achieving the 2025 revenue target at the Regional Tax Collection Service Unit (UPPPD) of Jatinegara District. The study employed a descriptive quantitative approach using data on the target and realization of PBB-P2 revenue in 2025 across eight urban villages within Jatinegara District. Data were collected through documentation, observation, and interviews. The effectiveness level was calculated by comparing the realized revenue with the predetermined target. The results show that the PBB-P2 revenue target was IDR 95,418,000,000, while the realized revenue reached IDR 87,919,091,442, representing 92.14% of the target and classified as effective. However, differences in revenue achievement were found among the urban villages. Kampung Melayu and Bali Mester exceeded their respective targets, while Cipinang Muara and Cipinang Besar Utara recorded relatively lower achievement levels. Based on the interview results, these differences were associated with taxpayer compliance, tax collection and monitoring activities, economic conditions, and the updating of tax administration data.

Keywords: *effectiveness, PBB-P2, tax revenue, revenue target, UPPPD Jatinegara*

ANALISIS EFEKTIVITAS PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB-P2) TERHADAP CAPAIAN TARGET PENERIMAAN TAHUN 2025 PADA UPPPD KECAMATAN JATINEGARA

1. Pendahuluan

Pajak daerah merupakan salah satu sumber penerimaan yang memiliki peran penting dalam mendukung penyelenggaraan pemerintahan dan pembiayaan pembangunan daerah. Melalui penerimaan pajak, pemerintah daerah memperoleh sumber pembiayaan untuk menjalankan berbagai pelayanan publik dan program pembangunan sesuai dengan kewenangannya. Dalam kerangka hubungan keuangan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah, pengelolaan pajak daerah menjadi bagian penting dari upaya memperkuat kapasitas fiskal daerah. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah menjadi salah satu landasan hukum dalam penyelenggaraan hubungan keuangan tersebut. Kementerian Keuangan Republik Indonesia

Salah satu jenis pajak daerah yang memiliki keterkaitan langsung dengan potensi

penerimaan daerah adalah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). PBB-P2 merupakan pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan. Di Provinsi DKI Jakarta, PBB-P2 merupakan salah satu jenis pajak daerah yang pengelolaannya dilaksanakan berdasarkan ketentuan perpajakan daerah yang berlaku. Dasar pengenaan PBB-P2 menggunakan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), sedangkan besaran pajak terutang dihitung berdasarkan NJOP yang digunakan untuk penghitungan PBB-P2 dan tarif yang ditetapkan pemerintah daerah (Badan Pendapatan Daerah Provinsi DKI Jakarta, 2026).

Pengelolaan PBB-P2 tidak hanya berkaitan dengan besarnya penerimaan yang berhasil dikumpulkan, tetapi juga dengan kemampuan pemerintah daerah mencapai target penerimaan yang telah ditetapkan. Salah satu pendekatan yang dapat digunakan untuk menilai keberhasilan tersebut adalah analisis efektivitas, yaitu dengan membandingkan realisasi penerimaan dengan target penerimaan dalam periode tertentu. Analisis efektivitas penting dilakukan karena realisasi penerimaan yang tinggi secara nominal belum tentu menunjukkan bahwa target penerimaan telah tercapai. Dengan demikian, perbandingan antara target dan realisasi dapat memberikan gambaran mengenai kemampuan pemerintah daerah dalam merealisasikan penerimaan pajak sesuai dengan target yang telah ditetapkan.

Sejumlah penelitian terdahulu menunjukkan bahwa tingkat efektivitas penerimaan PBB-P2 dapat berbeda antarwilayah dan antarperiode. Setiadi dan Ramadhan (2024), misalnya, menemukan bahwa penerimaan PBB-P2 di wilayah DKI Jakarta berada pada kriteria efektif pada periode 2018–2020, tetapi berubah menjadi kurang efektif pada 2021. Temuan tersebut menunjukkan bahwa efektivitas penerimaan PBB-P2 dapat mengalami perubahan sesuai dengan kondisi dan periode pengamatan. Jurnal Universitas Suryadarma Penelitian Milda dan Rahman (2024) pada UPPPD Koja, Jakarta Utara, juga menunjukkan rata-rata efektivitas penerimaan PBB-P2 sebesar 96,33%, meskipun pada beberapa tahun realisasi penerimaan belum mencapai target yang ditetapkan. Penelitian tersebut mengidentifikasi kesadaran masyarakat dalam membayar pajak tepat waktu dan kondisi ekonomi sebagai beberapa faktor yang berkaitan dengan belum tercapainya target penerimaan.

Penelitian lainnya memperlihatkan kondisi yang berbeda pada daerah lain. Anita et al. (2024) menemukan bahwa efektivitas penerimaan PBB-P2 di Kota Kediri selama 2019–2023 mencapai rata-rata 101,69% dan termasuk kategori sangat efektif. Jurnal Universitas Pawyatan Doha Sementara itu, Asnidar et al. (2025) menemukan bahwa efektivitas penerimaan PBB-P2 di Kabupaten Polewali Mandar selama 2020–2024 berada pada kategori cukup efektif, dengan realisasi penerimaan yang belum mencapai target pada setiap tahun pengamatan. Moestopo Journal Perbedaan hasil tersebut menunjukkan bahwa efektivitas penerimaan PBB-P2 bersifat kontekstual dan dapat berbeda berdasarkan karakteristik wilayah, periode pengamatan, serta kondisi pengelolaan dan pemungutan pajak.

Konteks penerimaan PBB-P2 di DKI Jakarta pada tahun 2025 juga memiliki karakteristik tersendiri. Pemerintah Provinsi DKI Jakarta menerapkan kebijakan insentif PBB-P2 tahun 2025 yang antara lain mencakup pembebasan dan keringanan pokok PBB-P2 serta pembebasan sanksi administratif dalam periode tertentu. Kebijakan tersebut ditujukan antara lain untuk mengurangi beban wajib pajak dan mendorong kepatuhan perpajakan. Bapenda DKI Jakarta Kondisi tersebut menunjukkan bahwa pengelolaan penerimaan PBB-P2 berlangsung

dalam lingkungan kebijakan yang dapat memengaruhi perilaku pembayaran wajib pajak. Oleh karena itu, analisis terhadap capaian penerimaan pada tingkat unit pelayanan menjadi penting untuk memperoleh gambaran yang lebih spesifik mengenai kemampuan realisasi penerimaan dibandingkan dengan target yang telah ditetapkan.

Berdasarkan data UPPPD Kecamatan Jatinegara yang menjadi objek penelitian, target penerimaan PBB-P2 tahun 2025 ditetapkan sebesar Rp 95.418.000.000,-, sedangkan realisasi penerimaan mencapai Rp 87.919.091.442,- atau 92,14% dari target. Meskipun secara keseluruhan realisasi belum mencapai 100% dari target, capaian tersebut menunjukkan adanya tingkat pencapaian yang relatif tinggi. Namun, apabila dilihat berdasarkan wilayah kelurahan, terdapat variasi capaian yang cukup besar. Kelurahan Kampung Melayu dan Bali Mester masing-masing mencapai 103,43% dan 102,75%, sedangkan Cipinang Muara dan Cipinang Besar Utara hanya mencapai 75,58% dan 65,00%. Data tersebut menunjukkan bahwa capaian penerimaan PBB-P2 tidak seragam pada seluruh wilayah kerja UPPPD Kecamatan Jatinegara.

Perbedaan capaian tersebut menjadi penting untuk dikaji karena efektivitas penerimaan pada tingkat kecamatan dapat memberikan gambaran umum, tetapi belum sepenuhnya menjelaskan variasi penerimaan pada masing-masing wilayah kelurahan. Berdasarkan hasil wawancara yang tercantum dalam laporan, rendahnya capaian pada beberapa wilayah berkaitan dengan adanya tunggakan PBB-P2, data objek dan subjek pajak yang belum diperbarui secara berkala, tingkat kesadaran dan kepatuhan sebagian wajib pajak, serta kondisi ekonomi masyarakat. Dengan demikian, analisis tidak hanya diperlukan untuk mengetahui tingkat efektivitas penerimaan secara keseluruhan, tetapi juga untuk menggambarkan perbedaan capaian antarwilayah dan faktor-faktor yang berkaitan dengan pencapaian tersebut.

Berdasarkan penelitian terdahulu yang telah membahas efektivitas PBB-P2 pada tingkat daerah maupun UPPPD, penelitian ini memiliki fokus pada UPPPD Kecamatan Jatinegara dengan periode pengamatan tahun 2025, sekaligus membandingkan capaian target dan realisasi pada delapan kelurahan yang berada dalam wilayah kerjanya. Fokus tersebut diharapkan dapat memberikan gambaran yang lebih spesifik mengenai efektivitas penerimaan PBB-P2 pada tingkat unit pelayanan dan variasi capaian penerimaan antarwilayah. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis efektivitas penerimaan PBB-P2 terhadap capaian target penerimaan tahun 2025 pada UPPPD Kecamatan Jatinegara serta menganalisis perbedaan capaian penerimaan pada masing-masing kelurahan dalam wilayah kerja UPPPD Kecamatan Jatinegara.

2. Tinjauan Pustaka

2.1 Pajak Daerah

Pajak daerah merupakan salah satu sumber penerimaan yang diberikan kepada pemerintah daerah untuk mendukung penyelenggaraan pemerintahan dan pembiayaan kebutuhan daerah. Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022, pajak daerah merupakan kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, tanpa imbalan secara langsung, dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Undang-undang tersebut juga memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah dalam pemungutan pajak dan retribusi sebagai bagian dari penguatan sumber penerimaan daerah (Pemerintah Republik

Indonesia, 2022).

Dalam konteks pengelolaan keuangan daerah, penerimaan pajak memiliki posisi penting karena dapat mendukung kapasitas fiskal pemerintah daerah. Oleh karena itu, pengelolaan pajak daerah tidak hanya berkaitan dengan proses pemungutan, tetapi juga mencakup pendataan, penetapan, pelayanan, penagihan, serta pengawasan terhadap kepatuhan wajib pajak. Pengelolaan yang baik diharapkan dapat meningkatkan kemampuan pemerintah daerah dalam merealisasikan potensi penerimaan yang telah ditetapkan dalam target penerimaan daerah.

2.2 Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) merupakan salah satu jenis pajak daerah. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022, PBB-P2 adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan. Ketentuan tersebut menempatkan PBB-P2 sebagai salah satu instrumen penerimaan daerah yang berkaitan dengan kepemilikan, penguasaan, atau pemanfaatan bumi dan bangunan dalam wilayah daerah (Pemerintah Republik Indonesia, 2022).

Dasar pengenaan PBB-P2 adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 mengatur bahwa NJOP yang digunakan untuk penghitungan PBB-P2 ditetapkan paling rendah sebesar 20% dan paling tinggi sebesar 100% dari NJOP setelah dikurangi NJOP tidak kena pajak. Tarif PBB-P2 ditetapkan paling tinggi sebesar 0,5% dan besaran tarif ditentukan melalui peraturan daerah. Dengan demikian, besarnya PBB-P2 yang terutang berkaitan dengan nilai objek pajak serta ketentuan tarif yang berlaku di daerah (Pemerintah Republik Indonesia, 2022).

Dalam pelaksanaannya, penerimaan PBB-P2 sangat berkaitan dengan keberadaan dan akurasi data objek serta subjek pajak, proses penetapan, pelayanan pembayaran, serta kegiatan penagihan. Oleh karena itu, pengelolaan data perpajakan dan kepatuhan wajib pajak menjadi bagian yang penting dalam mendukung tercapainya penerimaan PBB-P2. Penelitian Milda dan Rahman (2024) menunjukkan bahwa faktor kesadaran masyarakat dalam membayar pajak tepat waktu serta kondisi ekonomi masyarakat menjadi faktor yang berkaitan dengan belum tercapainya target penerimaan PBB-P2 pada UPPPD Koja.

2.3 Efektivitas Penerimaan Pajak

Efektivitas berkaitan dengan tingkat keberhasilan dalam mencapai tujuan atau target yang telah ditetapkan. Dalam konteks penerimaan pajak daerah, efektivitas dapat digunakan untuk menggambarkan kemampuan pemerintah daerah dalam merealisasikan penerimaan pajak dibandingkan dengan target penerimaan yang telah ditentukan. Pengukuran efektivitas penerimaan PBB-P2 dilakukan dengan membandingkan jumlah realisasi penerimaan dengan target penerimaan pada periode tertentu. Secara matematis, rasio efektivitas dapat dirumuskan sebagai berikut:

$$\text{Rasio Efektivitas} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan PBB - P2}}{\text{Target Penerimaan PBB - P2}} \times 100\%$$

Semakin tinggi persentase realisasi dibandingkan dengan target, semakin tinggi pula tingkat pencapaian penerimaan terhadap target yang telah ditetapkan. Pendekatan rasio tersebut juga digunakan dalam berbagai penelitian mengenai efektivitas PBB-P2. Anita et al. (2024), misalnya, menggunakan perbandingan antara realisasi dan target penerimaan PBB-P2 untuk mengukur efektivitas penerimaan PBB-P2 di Kota Kediri. Berdasarkan kriteria efektivitas yang digunakan dalam laporan penelitian ini, tingkat efektivitas diklasifikasikan sebagai berikut:

Tabel 1. Kriteria Efektivitas

Persentase Efektivitas	Kriteria
>100%	Sangat efektif
90%–99%	Efektif
80%–89%	Cukup efektif
71%–79%	Kurang efektif
<70%	Tidak efektif

Kriteria tersebut digunakan sebagai dasar untuk menginterpretasikan hasil perhitungan rasio efektivitas penerimaan PBB-P2. Dalam penelitian terdahulu, pendekatan klasifikasi efektivitas juga digunakan untuk memberikan interpretasi terhadap hasil perbandingan antara target dan realisasi penerimaan. Setiadi dan Ramadhan (2024), misalnya, menggunakan analisis efektivitas untuk mengevaluasi penerimaan PBB-P2 di wilayah DKI Jakarta dan menemukan adanya perubahan tingkat efektivitas antarperiode pengamatan

2.4 Target dan Realisasi Penerimaan PBB-P2

Target penerimaan merupakan jumlah penerimaan yang direncanakan untuk dicapai dalam suatu periode tertentu, sedangkan realisasi penerimaan merupakan jumlah penerimaan yang benar-benar berhasil diperoleh dalam periode tersebut. Perbandingan antara kedua komponen tersebut dapat digunakan untuk melihat sejauh mana target penerimaan dapat direalisasikan. Dalam penelitian PBB-P2, target dan realisasi merupakan dua komponen utama dalam pengukuran efektivitas. Apabila realisasi penerimaan sama dengan target, maka tingkat pencapaian berada pada 100%. Realisasi yang melebihi target menghasilkan persentase di atas 100%, sedangkan realisasi yang lebih rendah daripada target menghasilkan persentase di bawah 100%.

Penelitian Anita et al. (2024) menunjukkan bahwa penggunaan perbandingan target dan realisasi dapat memberikan gambaran mengenai keberhasilan pemerintah daerah dalam merealisasikan penerimaan PBB-P2. Penelitian tersebut menemukan rata-rata efektivitas PBB-P2 Kota Kediri sebesar 101,69% selama 2019–2023. Jurnal Universitas Pawayatan Daha Sebaliknya, penelitian Asnidar et al. (2025) di Kabupaten Polewali Mandar menunjukkan bahwa realisasi PBB-P2 selama 2020–2024 belum mencapai target dan tingkat efektivitasnya berada pada kategori cukup efektif.

Perbedaan antara target dan realisasi tersebut dapat menjadi informasi penting bagi pemerintah daerah untuk melakukan evaluasi terhadap proses pemungutan, penagihan, pendataan, serta kepatuhan wajib pajak. Dengan demikian, analisis target dan realisasi tidak hanya menunjukkan persentase pencapaian, tetapi juga dapat digunakan sebagai dasar untuk mengidentifikasi wilayah atau periode yang membutuhkan perhatian lebih lanjut.

2.5 Penelitian Terdahulu yang Relevan

Penelitian mengenai efektivitas penerimaan PBB-P2 telah dilakukan pada berbagai wilayah dengan hasil yang berbeda-beda. Perbedaan tersebut menunjukkan bahwa efektivitas penerimaan PBB-P2 dapat dipengaruhi oleh karakteristik wilayah, periode pengamatan, serta kondisi pengelolaan pajak daerah.

Setiadi dan Ramadhan (2024) menganalisis efektivitas penerimaan PBB-P2 di wilayah DKI Jakarta menggunakan data Laporan Keuangan Pemerintah Daerah periode 2018–2021. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerimaan PBB-P2 berada pada kategori efektif pada periode 2018–2020, sedangkan pada tahun 2021 berada pada kategori kurang efektif. Penelitian tersebut menunjukkan bahwa tingkat efektivitas penerimaan PBB-P2 dapat mengalami perubahan antarperiode.

Milda dan Rahman (2024) melakukan penelitian pada UPPPD Koja, Jakarta Utara, dengan menggunakan data penerimaan PBB-P2 periode 2018–2022. Hasil penelitian menunjukkan rata-rata efektivitas sebesar 96,33% atau berada pada kategori efektif. Meskipun demikian, realisasi penerimaan pada periode tertentu belum mencapai target yang ditetapkan. Penelitian tersebut juga mengidentifikasi kesadaran masyarakat dalam membayar pajak tepat waktu dan kondisi ekonomi sebagai faktor yang berkaitan dengan pencapaian penerimaan.

Selanjutnya, Anita et al. (2024) menganalisis efektivitas dan kontribusi PBB-P2 terhadap PAD Kota Kediri periode 2019–2023. Hasil penelitian menunjukkan rata-rata tingkat efektivitas sebesar 101,69% yang termasuk kategori sangat efektif. Penelitian tersebut menggunakan pendekatan deskriptif kuantitatif dengan membandingkan realisasi dan target penerimaan PBB-P2.

Sementara itu, Asnidar et al. (2025) menganalisis efektivitas penerimaan PBB-P2 di Kabupaten Polewali Mandar selama 2020–2024. Hasil penelitian menunjukkan bahwa efektivitas penerimaan berada pada kategori cukup efektif dan realisasi penerimaan belum mencapai target selama periode penelitian. Hasil tersebut memperlihatkan bahwa peningkatan target penerimaan tidak selalu diikuti dengan pencapaian target secara penuh.

Berdasarkan penelitian terdahulu tersebut, terdapat persamaan dalam penggunaan rasio target dan realisasi sebagai dasar pengukuran efektivitas PBB-P2, tetapi terdapat perbedaan pada lokasi, periode, serta karakteristik objek penelitian. Penelitian ini berfokus pada UPPPD Kecamatan Jatinegara dengan periode penerimaan tahun 2025 dan tidak hanya melihat efektivitas secara keseluruhan, tetapi juga membandingkan capaian penerimaan pada masing-masing kelurahan dalam wilayah kerja UPPPD Kecamatan Jatinegara. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran yang lebih spesifik mengenai variasi capaian penerimaan PBB-P2 pada tingkat wilayah pelayanan.

3. Metode Penelitian

3.1 Jenis dan Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kuantitatif. Pendekatan kuantitatif digunakan untuk mengolah data target dan realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) tahun 2025 pada wilayah kerja Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah (UPPPD) Kecamatan Jatinegara. Data tersebut dianalisis dengan membandingkan realisasi penerimaan terhadap target penerimaan untuk memperoleh tingkat efektivitas

penerimaan PBB-P2. Pendekatan deskriptif digunakan untuk memberikan gambaran mengenai capaian penerimaan PBB-P2 secara keseluruhan serta perbedaan capaian pada masing-masing kelurahan. Analisis juga dilengkapi dengan informasi hasil wawancara dengan petugas UPPPD untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang berkaitan dengan perbedaan capaian penerimaan antarwilayah. Dalam laporan sumber, observasi dilakukan terhadap proses administrasi perpajakan, pengelolaan data penerimaan, dan pelayanan kepada wajib pajak.

3.2 Lokasi dan Objek Penelitian

Penelitian dilaksanakan pada Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah (UPPPD) Kecamatan Jatinegara, yang merupakan unit pelaksana teknis di bawah Badan Pendapatan Daerah Provinsi DKI Jakarta. Objek penelitian adalah penerimaan PBB-P2 tahun 2025 pada wilayah kerja UPPPD Kecamatan Jatinegara. Wilayah kerja UPPPD Kecamatan Jatinegara terdiri atas delapan kelurahan, yaitu Bali Mester, Bidara Cina, Cipinang Besar Selatan, Cipinang Besar Utara, Cipinang Cempedak, Cipinang Muara, Kampung Melayu, dan Rawa Bunga. Data yang dianalisis mencakup target dan realisasi penerimaan PBB-P2 pada masing-masing kelurahan selama tahun 2025. Dengan demikian, unit analisis dalam penelitian ini adalah wilayah kelurahan dalam wilayah kerja UPPPD Kecamatan Jatinegara.

3.3 Jenis dan Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri atas data kuantitatif dan data kualitatif. Data kuantitatif berupa data target dan realisasi penerimaan PBB-P2 tahun 2025 yang diperoleh dari UPPPD Kecamatan Jatinegara. Data tersebut mencakup target penerimaan, realisasi penerimaan, serta persentase capaian pada masing-masing kelurahan. Berdasarkan data yang tersedia, total target penerimaan PBB-P2 tahun 2025 sebesar Rp 95.418.000.000,-, sedangkan total realisasi sebesar Rp 87.919.091.442,-. Sementara itu, data kualitatif diperoleh melalui informasi dari petugas UPPPD Kecamatan Jatinegara mengenai kondisi yang berkaitan dengan pencapaian penerimaan PBB-P2. Informasi tersebut digunakan untuk membantu menjelaskan faktor-faktor yang berkaitan dengan perbedaan capaian penerimaan antarwilayah, seperti kepatuhan wajib pajak, kegiatan penagihan, kondisi ekonomi masyarakat, serta pemutakhiran data objek dan subjek pajak.

3.4 Teknik Pengumpulan Data

a. Dokumentasi

Teknik dokumentasi digunakan untuk memperoleh data target dan realisasi penerimaan PBB-P2 tahun 2025 pada UPPPD Kecamatan Jatinegara. Data dokumentasi menjadi sumber utama dalam menghitung tingkat efektivitas penerimaan PBB-P2. Data tersebut kemudian dikelompokkan berdasarkan delapan kelurahan yang menjadi wilayah kerja UPPPD Kecamatan Jatinegara. Dalam laporan, data target dan realisasi tersebut digunakan untuk membandingkan tingkat pencapaian penerimaan masing-masing wilayah.

b. Observasi

Observasi dilakukan selama pelaksanaan kegiatan magang di UPPPD Kecamatan Jatinegara. Observasi diarahkan pada proses administrasi perpajakan, pengelolaan data penerimaan, pelayanan kepada wajib pajak, serta proses yang berkaitan dengan pencapaian

target penerimaan PBB-P2. Observasi digunakan sebagai data pendukung untuk memahami kondisi pelaksanaan pemungutan PBB-P2 dan membantu memberikan konteks terhadap hasil analisis data kuantitatif.

c. Wawancara

Wawancara dilakukan dengan petugas UPPPD Kecamatan Jatinegara untuk memperoleh informasi mengenai faktor-faktor yang berkaitan dengan capaian penerimaan PBB-P2 pada masing-masing kelurahan. Informasi hasil wawancara menunjukkan beberapa kondisi yang berkaitan dengan belum optimalnya penerimaan pada wilayah tertentu, antara lain masih terdapat wajib pajak yang menunggak, data objek dan subjek pajak yang belum diperbarui secara berkala, tingkat kesadaran dan kepatuhan wajib pajak, serta kondisi ekonomi masyarakat. Selain itu, kegiatan monitoring dan penagihan aktif juga menjadi bagian yang berkaitan dengan peningkatan realisasi penerimaan.

3.5 Teknik Analisis Data

Analisis data dilakukan melalui dua tahap. Pertama, dilakukan analisis terhadap target dan realisasi penerimaan PBB-P2 pada masing-masing kelurahan. Kedua, dilakukan penghitungan tingkat efektivitas penerimaan PBB-P2. Tingkat efektivitas dihitung dengan membandingkan realisasi penerimaan dengan target penerimaan menggunakan rumus:

$$\text{Efektivitas PBB} - P2 = \frac{\text{Realisasi Penerimaan PBB} - P2}{\text{Target Penerimaan PBB} - P2} \times 100\%$$

Hasil perhitungan kemudian dibandingkan dengan kriteria efektivitas yang digunakan dalam penelitian (Tabel 1). Selanjutnya, hasil perhitungan efektivitas dianalisis secara deskriptif untuk mengetahui tingkat pencapaian penerimaan PBB-P2 secara keseluruhan dan pada masing-masing kelurahan. Informasi hasil wawancara digunakan sebagai data pendukung dalam menginterpretasikan perbedaan capaian penerimaan antarwilayah.

4. Hasil dan Pembahasan

4.1 Target dan Realisasi Penerimaan PBB-P2 Tahun 2025

Analisis penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) pada UPPPD Kecamatan Jatinegara dilakukan dengan membandingkan target dan realisasi penerimaan tahun 2025 pada masing-masing kelurahan. Wilayah kerja UPPPD Kecamatan Jatinegara terdiri atas delapan kelurahan. Hasil pengolahan data menunjukkan adanya perbedaan antara target dan realisasi penerimaan pada masing-masing wilayah.

Tabel 2. Target dan Realisasi PBB-P2 Kecamatan Jatinegara Tahun 2025

No.	Kelurahan	Target (Rp)	Realisasi (Rp)	Capaian
1	Bidara Cina	17.150.720.369	17.144.751.437	99,97%
2	Cipinang Cempedak	18.286.215.399	17.292.499.629	94,57%
3	Cipinang Besar Selatan	17.922.269.671	16.352.963.652	91,24%
4	Cipinang Muara	14.472.365.190	10.938.592.984	75,58%
5	Cipinang Besar Utara	3.796.107.693	2.467.340.218	65,00%
6	Rawa Bunga	8.228.608.696	7.708.597.987	93,68%
7	Bali Mester	11.934.561.553	12.262.611.687	102,75%

8	Kampung Melayu	3.627.151.429	3.751.733.848	103,43%
Total		95.418.000.000	87.919.091.442	92,14%

Sumber : UPPPD Kecamatan Jatinegara, 2026

Data pada tabel menunjukkan bahwa target penerimaan PBB-P2 tahun 2025 secara keseluruhan sebesar Rp95.418.000.000, sedangkan realisasi penerimaan mencapai Rp87.919.091.442. Dengan demikian, terdapat selisih antara target dan realisasi sebesar Rp7.498.908.558, sehingga realisasi mencapai 92,14% dari target. Data target dan realisasi tersebut merupakan data yang diperoleh dari UPPPD Kecamatan Jatinegara.

Apabila dilihat berdasarkan masing-masing kelurahan, capaian penerimaan menunjukkan variasi. Kampung Melayu mencatat capaian sebesar 103,43%, diikuti Bali Mester sebesar 102,75%. Kedua wilayah tersebut memiliki realisasi yang telah melampaui target yang ditetapkan. Sementara itu, Bidara Cina mencapai 99,97%, sehingga realisasinya hampir mencapai target. Kelurahan Cipinang Cempedak, Rawa Bunga, dan Cipinang Besar Selatan masing-masing mencapai 94,57%, 93,68%, dan 91,24%. Sebaliknya, terdapat dua wilayah dengan capaian yang lebih rendah, yaitu Cipinang Muara sebesar 75,58% dan Cipinang Besar Utara sebesar 65,00%. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa meskipun capaian penerimaan secara agregat relatif tinggi, masih terdapat perbedaan pencapaian yang cukup besar antarwilayah kerja UPPPD Kecamatan Jatinegara.

4.2 Analisis Efektivitas Penerimaan PBB-P2

Tingkat efektivitas penerimaan PBB-P2 dihitung dengan membandingkan realisasi penerimaan dengan target penerimaan. Berdasarkan data tahun 2025, perhitungannya adalah:

$$Efektivitas = \frac{Rp\ 87.919.091.442,-}{Rp\ 95.418.000.000,-} \times 100\% = 92,14\%$$

Hasil tersebut menunjukkan bahwa tingkat efektivitas penerimaan PBB-P2 pada UPPPD Kecamatan Jatinegara tahun 2025 sebesar 92,14%. Berdasarkan kriteria efektivitas yang digunakan dalam penelitian, persentase 90%–100% termasuk dalam kategori efektif.

Dengan demikian, realisasi penerimaan telah mencapai sebagian besar target yang ditetapkan, meskipun belum mencapai 100%. Artinya, masih terdapat potensi penerimaan sebesar Rp 7,50 miliar yang belum terealisasi dibandingkan dengan target tahun 2025. Hasil ini menunjukkan bahwa analisis efektivitas tidak semata-mata melihat apakah penerimaan telah mencapai angka nominal yang besar, tetapi melihat seberapa dekat realisasi tersebut dengan target yang telah ditetapkan. Oleh karena itu, capaian 92,14% menunjukkan bahwa penerimaan PBB-P2 telah berada pada rentang efektif berdasarkan kriteria yang digunakan, tetapi masih terdapat ruang untuk meningkatkan realisasi penerimaan.

Temuan ini sejalan dengan penelitian Milda dan Rahman (2024) pada UPPPD Koja, Jakarta Utara. Penelitian tersebut menemukan rata-rata efektivitas penerimaan PBB-P2 sebesar 96,33% dan termasuk kategori efektif, tetapi realisasi pada beberapa tahun pengamatan masih belum mencapai target yang ditetapkan. Hasil penelitian ini juga memiliki kesamaan dengan penelitian Setiadi dan Ramadhan (2024) yang menganalisis penerimaan PBB-P2 di wilayah DKI Jakarta. Penelitian tersebut menunjukkan bahwa efektivitas penerimaan PBB-P2 berada

pada kategori efektif pada periode 2018–2020, tetapi mengalami perubahan pada tahun 2021. Hal tersebut memperlihatkan bahwa tingkat efektivitas penerimaan PBB-P2 dapat berbeda menurut periode dan kondisi pengelolaan penerimaan.

Namun, hasil penelitian ini berbeda dengan temuan Asnidar et al. (2025) di Kabupaten Polewali Mandar. Penelitian tersebut menunjukkan bahwa efektivitas penerimaan PBB-P2 selama 2020–2024 berada pada kategori cukup efektif, dengan realisasi yang belum mencapai target pada setiap tahun pengamatan. Moestopo Journal Perbedaan tersebut menunjukkan bahwa efektivitas penerimaan PBB-P2 bersifat kontekstual dan dapat berbeda berdasarkan wilayah serta periode pengamatan.

4.3 Perbandingan Capaian PPB-P2 Antarwilayah Kelurahan

Analisis lebih lanjut menunjukkan bahwa tingkat efektivitas agregat sebesar 92,14% belum sepenuhnya menggambarkan kondisi penerimaan pada setiap kelurahan. Terdapat dua kelurahan yang berhasil melampaui target, yaitu Kampung Melayu dan Bali Mester. Capaian masing-masing sebesar 103,43% dan 102,75%. Capaian di atas 100% menunjukkan bahwa realisasi penerimaan pada kedua wilayah tersebut lebih besar daripada target yang ditetapkan. Berdasarkan informasi yang diperoleh dari petugas UPPPD, kondisi tersebut berkaitan dengan kepatuhan wajib pajak, kegiatan penagihan aktif, pembayaran tunggakan dari tahun sebelumnya, kemudahan pembayaran, serta potensi objek pajak pada wilayah tersebut.

Di sisi lain, Bidara Cina sebesar 99,97% menunjukkan bahwa realisasi penerimaan hampir menyamai target. Sementara itu, Cipinang Cempedak, Rawa Bunga, dan Cipinang Besar Selatan berada pada kisaran 91%–95%. Kelima wilayah tersebut menunjukkan bahwa sebagian besar target penerimaan telah berhasil direalisasikan, meskipun masih terdapat selisih antara target dan realisasi.

Kondisi berbeda terlihat pada Cipinang Muara dan Cipinang Besar Utara. Capaian masing-masing sebesar 75,58% dan 65,00% berada pada kategori kurang efektif berdasarkan kriteria yang digunakan. Dengan demikian, terdapat kesenjangan antara capaian agregat Kecamatan Jatinegara yang efektif dengan capaian beberapa wilayah kelurahan yang masih kurang efektif.

Temuan tersebut penting karena menunjukkan bahwa capaian agregat kecamatan dapat menutupi variasi penerimaan pada tingkat wilayah yang lebih kecil. Oleh sebab itu, evaluasi penerimaan PBB-P2 tidak cukup hanya dilakukan berdasarkan total penerimaan kecamatan, tetapi juga perlu mempertimbangkan distribusi capaian antarwilayah. Hasil ini memperluas temuan penelitian sebelumnya pada UPPPD Koja yang menunjukkan bahwa suatu unit pelayanan dapat memiliki tingkat efektivitas rata-rata yang efektif meskipun realisasi pada periode tertentu belum mencapai target. Ejournal Media Antartika Dalam penelitian ini, perbedaan tersebut terlihat lebih jelas karena data dianalisis sampai pada tingkat kelurahan.

4.4 Faktor yang Berkaitan dengan Capaian Penerimaan PBB-P2

Berdasarkan hasil wawancara dengan petugas UPPPD Kecamatan Jatinegara, terdapat beberapa faktor yang berkaitan dengan perbedaan capaian penerimaan PBB-P2 antarwilayah. Pertama, kepatuhan wajib pajak menjadi salah satu aspek yang berkaitan dengan realisasi penerimaan. Masih terdapat wajib pajak yang menunda pembayaran sehingga penerimaan pada

beberapa wilayah belum mencapai target. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa ketepatan waktu pembayaran memiliki keterkaitan dengan realisasi penerimaan dalam suatu periode.

Kedua, kegiatan penagihan dan monitoring menjadi bagian penting dalam mendorong realisasi penerimaan. Berdasarkan informasi petugas, monitoring dan penagihan aktif terhadap wajib pajak yang memiliki tunggakan berperan dalam meningkatkan penerimaan pajak daerah. Dengan demikian, pelaksanaan penagihan tidak hanya berfungsi sebagai kegiatan administratif, tetapi juga menjadi bagian dari proses optimalisasi penerimaan.

Ketiga, pemutakhiran data objek dan subjek pajak berkaitan dengan efektivitas administrasi perpajakan. Data yang belum diperbarui, khususnya ketika terjadi perubahan kepemilikan objek pajak, dapat menghambat penyampaian informasi dan proses penagihan. Laporan mencatat bahwa kondisi tersebut ditemukan sebagai salah satu faktor yang berkaitan dengan rendahnya capaian pada beberapa wilayah.

Keempat, kondisi ekonomi masyarakat juga disebutkan oleh petugas sebagai salah satu faktor yang berkaitan dengan kemampuan wajib pajak dalam melakukan pembayaran PBB-P2 tepat waktu. Faktor ini terutama terlihat pada wilayah dengan capaian penerimaan yang relatif rendah. Temuan mengenai kepatuhan dan kondisi ekonomi tersebut sejalan dengan penelitian Milda dan Rahman (2024) pada UPPPD Koja yang mengidentifikasi rendahnya kesadaran membayar pajak tepat waktu dan faktor ekonomi sebagai kondisi yang berkaitan dengan belum tercapainya target penerimaan PBB-P2.

4.5 Pembahasan Keseluruhan

Secara keseluruhan, hasil penelitian menunjukkan bahwa penerimaan PBB-P2 pada UPPPD Kecamatan Jatinegara tahun 2025 mencapai tingkat efektivitas 92,14% dan termasuk kategori efektif berdasarkan kriteria yang digunakan. Namun, capaian tersebut tidak menunjukkan kondisi yang seragam pada seluruh kelurahan. Dua kelurahan telah melampaui target, tiga kelurahan berada pada kisaran 91%–95%, satu kelurahan hampir mencapai target, sedangkan dua kelurahan berada pada kategori kurang efektif.

Temuan ini memperlihatkan bahwa evaluasi efektivitas penerimaan PBB-P2 perlu dilakukan pada dua tingkat, yaitu tingkat agregat kecamatan dan tingkat wilayah kelurahan. Pada tingkat agregat, capaian 92,14% memberikan gambaran mengenai kemampuan UPPPD dalam merealisasikan target secara keseluruhan. Sementara itu, analisis tingkat kelurahan memberikan informasi mengenai wilayah yang masih memiliki kesenjangan antara target dan realisasi.

Dengan demikian, hasil penelitian tidak hanya menunjukkan persentase efektivitas penerimaan, tetapi juga mengidentifikasi adanya variasi capaian yang berkaitan dengan kepatuhan wajib pajak, kegiatan penagihan, pemutakhiran data perpajakan, dan kondisi ekonomi masyarakat. Temuan ini sejalan dengan sebagian penelitian terdahulu mengenai efektivitas PBB-P2 di wilayah DKI Jakarta, tetapi juga memperlihatkan karakteristik spesifik pada tingkat kelurahan di Kecamatan Jatinegara.

5. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian, penerimaan PBB-P2 pada UPPPD Kecamatan Jatinegara tahun 2025 mencapai Rp 87.919.091.442,-, dari target sebesar Rp 95.418.000.000,-, sehingga

tingkat efektivitas penerimaan mencapai 92,14% dan termasuk dalam kategori efektif. Secara kewilayahan, terdapat perbedaan capaian penerimaan antar-kelurahan. Kampung Melayu (103,43%) dan Bali Mester (102,75%) berhasil melampaui target, sedangkan Cipinang Muara (75,58%) dan Cipinang Besar Utara (65,00%) belum mencapai target. Perbedaan capaian tersebut berdasarkan hasil wawancara berkaitan dengan kepatuhan wajib pajak, kegiatan penagihan dan pemantauan, kondisi ekonomi, serta pembaruan data administrasi perpajakan. Dengan demikian, penerimaan PBB-P2 UPPPD Kecamatan Jatinegara tahun 2025 secara keseluruhan telah mencapai tingkat efektivitas yang termasuk kategori efektif, meskipun masih terdapat beberapa wilayah yang memerlukan perhatian dalam peningkatan realisasi penerimaan.

DAFTAR PUSTAKA

- Anita, A. W., Nurlaila, A. D., & Adilla, T. (2024). Analisis efektivitas dan kontribusi pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) terhadap pendapatan asli daerah Kota Kediri. *JUMBA: Jurnal Manajemen, Bisnis dan Akuntansi*, 3(2).
- Asnidar, A., Faisalrahmat, M., Amirullah, S., & Akbar, A. (2025). Efektivitas penerimaan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Polewali Mandar. *JAKPI: Jurnal Akuntansi, Keuangan dan Perpajakan Indonesia*, 5(2), 217–223. <https://doi.org/10.32509/jakpi.v5i2.6531>
- Badan Pendapatan Daerah Provinsi DKI Jakarta. (2026). Pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2). Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.
- Mahmudi. (2019). Analisis laporan keuangan pemerintah daerah. UPP STIM YKPN.
- Milda, M., & Rahman, A. (2024). Analisis efektivitas penerimaan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) pada Kantor UPPPD Koja. *Jurnal Manajemen dan Administrasi Antartika*, 1(1), 32–38. <https://doi.org/10.70052/juma.v1i1.372>
- Pemerintah Republik Indonesia. (2022). Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah.
- Setiadi, S., & Ramadhan, M. I. (2024). Efektivitas penerimaan atas peralihan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) di wilayah DKI Jakarta. *Jurnal Bisnis & Akuntansi Unsurya*, 9(2). <https://doi.org/10.35968/jbau.v9i2.1282>