

INTISARI

Permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah penurunan realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) tahun 2020-2025 yang tidak sejalan dengan perkembangan wilayah dan kenaikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di Kota Madiun. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis potensi penerimaan PBB-P2 sebagai sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Madiun. Dengan menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif, penelitian ini mengolah data dari Badan Pendapatan Daerah Kota Madiun serta wawancara dengan pihak terkait. Pengolahan data dilakukan dengan menganalisis rasio proporsi dan rasio laju pertumbuhan untuk mengklasifikasikan potensi pajak. Selain itu, dilakukan hitungan potensi PBB-P2 menggunakan luas wilayah potensi pajak, objek pajak nilai jual, dan menghitung besarnya potensi penerimaan PBB berdasarkan tarif PBB dengan Nilai Jual Objek Pajak Kena Pajak (NJOPKP). Hasil penelitian menunjukkan bahwa klasifikasi potensi pajak berdasarkan rasio proporsi >1 dan rasio laju pertumbuhan <1 menempatkan PBB-P2 dalam kategori penerimaan yang potensial. Namun demikian, optimalisasi penerimaan PBB-P2 masih terkendala oleh beberapa faktor, antara lain distribusi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) yang belum merata, rendahnya literasi pajak di masyarakat, terbatasnya metode pembayaran, serta kekurangan sumber daya manusia dalam pendataan. Akibatnya, meskipun potensi penerimaan cukup besar, realisasi PBB-P2 pada tahun 2024 baru mencapai 77,80% dari total potensi yang ada. Oleh karena itu, strategi intensifikasi dan ekstensifikasi perlu diterapkan untuk mengoptimalkan sumber penerimaan daerah dan memperkuat kapasitas fiskal Kota Madiun.

Kata kunci :Pajak Bumi dan Bangunan, Pajak Daerah, Pendapatan Asli Daerah, Potensi Penerimaan

ABSTRACT

The issue addressed in this study is the decline in the realization of Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2) revenues from 2020 to 2025, which is inconsistent with regional development and the increase in the Tax Object Sales Value (NJOP) in Madiun City. This research aims to analyze the revenue potential of PBB-P2 as a source of Madiun City's Regional Original Revenue (PAD). Using a qualitative descriptive approach, this study processes data from the Regional Revenue Agency of Madiun City and interviews with relevant stakeholders. Data analysis involves using proportion ratios and additional ratios to classify tax potential. In addition, the potential PBB-P2 revenue is calculated based on the taxable area, the sales value of tax objects, and the applicable tax rate using the Taxable Sales Value of Tax Object (NJOPKP). The findings indicate that the classification of tax potential based on a proportion ratio >1 and an additional ratio <1 places PBB-P2 in the category of potential revenue. However, the optimization of PBB-P2 revenue remains hindered by several factors, including uneven distribution of Letter Notice of Tax Due (SPPT), low public tax literacy, limited payment methods, and a shortage of human resources in tax object data collection. As a result, although the revenue potential is significant, the actual realization of PBB-P2 in 2024 only reached 77,80% of its total potential. Therefore, both intensification and extensification strategies are necessary to optimize regional revenue sources and strengthen the fiscal capacity of Madiun City..

Keywords: *Land and Building Tax, Local Tax, Local Own-Source Revenue, Revenue Potential*