

OPTIMALISASI PENINGKATAN PENDAPATAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB-P2) KABUPATEN MAGETAN

Almer Ridho Muhammad

NPP. 32.0504

Asdaf Kabupaten Magetan, Provinsi Jawa Timur

Program Studi Keuangan Publik

Email: 32.0504@praja.ipdn.ac.id

Pembimbing Skripsi: Dr. Ir. Ihwan Sudrajat, MM

ABSTRACT

Problem Statement/Background (GAP): *One of the components of regional taxes is the Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2). From the 2018 to 2023 fiscal years, the Government of Magetan Regency recorded that the PBB-P2 rates had remained stagnant due to various interrelated social factors, ranging from taxpayers' economic conditions to the overall local economic health of Magetan. Purpose:* This study aims to formulate appropriate optimization strategies to increase PBB-P2 revenue in Magetan Regency. **Method:** *The research applies descriptive statistical methods to analyze quantitative data, SOAR analysis to develop strategies based on local strengths, and a sequential explanatory approach to systematically integrate quantitative and qualitative findings. Result:* The analysis shows that the potential of PBB-P2 has not been fully realized due to inadequate updating of tax object data, low taxpayer awareness, and limited digital innovation in service delivery. The proposed optimization strategies include improving the quality of tax databases, enhancing public tax education, and digitalizing the tax collection system. These findings emphasize that increasing regional tax revenue cannot rely solely on raising tax rates but requires the strengthening of inclusive and sustainable tax management. **Conclusion:** The potential of PBB-P2 in Magetan Regency has yet to be maximized due to weak data updating, low taxpayer awareness, and minimal digital innovation. Optimization strategies involve improving the database, increasing tax education, and digitalizing the collection process. Enhancing regional tax revenue requires inclusive and sustainable tax management rather than merely adjusting tax rates.

Keywords: *PBB-P2, Tax Revenue Optimization, SOAR Strategy, Tax Data Updating, Digital Tax Services.*

ABSTRAK

Permasalahan/Latar Belakang (GAP): Salah satu komposisi Pajak Daerah adalah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). Pada Tahun Anggaran 2018 hingga 2023 Pemerintah Kabupaten Magetan mencatat bahwa tarif PBB-P2 di Kabupaten Magetan sudah lama mengalami stagnansi, dikarenakan berbagai faktor sosial yang saling terhubung mulai dari situasi ekonomi Wajib Pajak hingga Kesehatan ekonomi lokal Magetan. **Tujuan:** Penelitian ini bertujuan untuk merumuskan strategi optimalisasi yang tepat untuk meningkatkan pendapatan PBB-P2 Kabupaten Magetan. **Metode:** Metode yang digunakan adalah statistik deskriptif untuk menganalisis data kuantitatif, analisis SOAR untuk

merumuskan strategi berbasis kekuatan lokal, serta pendekatan sequential explanatory untuk menggabungkan temuan kuantitatif dan kualitatif secara berurutan. **Hasil/Temuan:** Berdasarkan analisis yang dilakukan menunjukkan bahwa potensi PBB-P2 belum terwujud maksimal akibat lemahnya pemutakhiran data objek pajak, rendahnya kesadaran wajib pajak, dan kurangnya inovasi digital dalam pelayanan. Strategi optimalisasi yang dihasilkan meliputi peningkatan kualitas basis data, edukasi perpajakan masyarakat, dan digitalisasi sistem pemungutan. Temuan ini menegaskan bahwa peningkatan pendapatan pajak daerah tidak cukup hanya melalui kenaikan tarif, tetapi harus disertai penguatan manajemen pajak yang inklusif dan berkelanjutan. **Kesimpulan:** Potensi PBB-P2 di Kabupaten Magetan belum optimal akibat lemahnya pemutakhiran data, rendahnya kesadaran wajib pajak, dan minimnya inovasi digital. Strategi optimalisasi meliputi perbaikan basis data, edukasi perpajakan, dan digitalisasi pemungutan. Peningkatan pendapatan pajak daerah memerlukan penguatan manajemen pajak yang inklusif dan berkelanjutan, bukan sekadar penyesuaian tarif.

Kata kunci: PBB-P2, Optimalisasi Pendapatan Pajak, Strategi SOAR, Pemutakhiran Data Pajak, Digitalisasi Pelayanan Pajak.

I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Semenjak adanya otonomi daerah, campur tangan pemerintah pusat semakin berkurang dan daerah diberi kewenangan yang lebih besar untuk mengelola pembangunan di daerahnya masing-masing dengan memanfaatkan sumber daya yang dimiliki yang bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat (Nasrullah & Johannes, 2024). Menurut Mardiasmo (2021), Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah uang yang diterima oleh daerah dari penggunaan sumber daya daerah, pelaksanaan tugas pemerintahan, dan penyediaan layanan kepada masyarakatnya. Salah satu komposisi Pajak Daerah adalah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). Pajak bumi dapat didefinisikan sebagai pengenaan pajak atas permukaan bumi atau lahan dan, pajak bangunan merupakan pengenaan pajak atas hasil konstruksi teknik yang sudah menetap pada lahan tertentu (Sinurat et al., 2021). Tarif yang dikenakan pada Objek Pajak PBB-P2 diatur dalam Undang-Undang PDRB Pasal 80, namun tarif ini bervariasi sesuai dengan kondisi dan kebijakan tiap pemerintah daerah (Rahman et al., 2022).

Pada Tahun Anggaran 2018 hingga 2023 Pemerintah Kabupaten Magetan mengenakan tarif PBB-P2 sebesar 0.15% untuk NJOP dengan nilai maksimal 500 Juta Rupiah dan sebesar 0.25% untuk NJOP dengan valuasi di atas 500 Juta Rupiah. Dari data yang didapat dari Katalog BPS Kabupaten Magetan mencatat bahwa tarif PBB-P2 di Kabupaten Magetan sudah lama mengalami stagnansi, dikarenakan berbagai faktor sosial yang saling terhubung mulai dari situasi ekonomi Wajib Pajak hingga Kesehatan ekonomi lokal Magetan. Berdasarkan Rekapitulasi Ketetapan PBB-P2 Kabupaten Magetan Tahun Anggaran 2018 hingga Tahun Anggaran 2023, jumlah Objek Pajak tidak mengalami perubahan yang yaitu 531,595 Objek Pajak PBB-P2 pada tahun 2018 menjadi 531,595 Objek Pajak di akhir tahun 2023.

Optimalisasi pemungutan dalam upaya peningkatan pendapatan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Magetan menjadi isu krusial dalam beberapa tahun belakangan ini (Nooraini & Syarifudin, 2018). Fenomena penurunan pemasukan dari sektor PBB-P2 ini dapat mengancam stabilitas pendapatan asli daerah yang sangat vital untuk pembangunan daerah (Zain & Primastuti, 2024). Faktor-faktor seperti tingkat pendapatan, pengetahuan perpajakan, dan pelayanan pajak menjadi determinan utama kepatuhan wajib pajak (Al Kautsar, et al., 2022). Menurut Bartle et al., (2011) kurangnya pengetahuan tentang kewajiban perpajakan sering kali menghambat kesadaran warga dalam memenuhi tanggung jawab tersebut.

Pelayanan pajak yang kurang optimal juga turut andil dalam menurunnya pendapatan PBB-P2, karena pelayanan yang efisien dan ramah dapat meningkatkan niat membayar pajak masyarakat (Anggraeny et al., 2022). Data statistik menunjukkan bahwa di beberapa daerah yang menerapkan pelayanan berbasis teknologi, terjadi peningkatan signifikan dalam pembayaran PBB-P2, hal tersebut menurut penelitian Fajar dan Irawan, (2024). Perencanaan penerimaan pajak harus dilakukan dengan proporsional agar berdampak pada Pendapatan Daerah (Sitorus dan Tarmidi, 2024). Oleh karena itu, diperlukan pembaruan strategi dalam pelayanan pajak di Kabupaten Magetan untuk mendongkrak pendapatan PBB-P2.

Menurut (Lubis et al., 2024) pemerintah dapat mempermudah pembayaran pajak dengan website pembayaran digital. Pembayaran digital dapat meningkatkan literasi digital masyarakat (Romarina et al., 2025). Di Kabupaten Magetan masyarakat memiliki pilihan untuk membayar pajak melalui platform digital yang sudah terintegrasi dengan sistem pemerintah daerah, seperti MyPBB. Aplikasi MyPBB di Magetan bertujuan meningkatkan kemudahan dan kepatuhan wajib pajak serta mempercepat proses pembayaran (Selawati et al., 2022). Berdasarkan hal tersebut diatas, maka penelitian ini akan melihat bagaimana optimalisasi penerimaan PBB-P2 yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Magetan dalam rangka peningkatan kemandirian daerah.

1.2. Kesenjangan Masalah yang Diambil (GAP Penelitian)

Penelitian ini menawarkan kontribusi baru dengan meneliti hubungan antara optimalisasi kebijakan lokal dan persepsi serta harapan lembaga BPPKAD dan masyarakat di Kabupaten Magetan, serta mengevaluasi peran teknologi dalam meningkatkan pendapatan PBB-P2 secara spesifik penggunaan aplikasi MyPBB oleh Wajib Pajak di Kabupaten Magetan.

1.3. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu mengenai optimalisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) menggunakan berbagai pendekatan. Aji Fajar et al. (2024) menerapkan metode SOAR secara kualitatif untuk mengembangkan strategi optimalisasi PAD di Susu City, namun tanpa data kuantitatif yang mendukung. Lubis et al. (2024) melakukan kajian konseptual terkait implementasi pemungutan PBB secara umum tanpa fokus empiris pada optimalisasi. Safitra dan Hanifah (2022) menggunakan metode kuantitatif untuk menganalisis dampak stimulus pajak di sektor perdesaan dan perkotaan di Aceh Besar, dengan penekanan pada aspek kebijakan fiskal. Penelitian mixed methods oleh Amelia et al. (2023) membahas strategi peningkatan penerimaan PBB-P2 di Bangka Barat melalui analisis

multicriteria policy, sementara Huda dan Wicaksono (2021) mengevaluasi efektivitas pencapaian target PBB-P2 secara kuantitatif di Yogyakarta. Berbeda dengan studi-studi tersebut, penelitian ini mengadopsi metode SOAR yang dipadukan dengan analisis statistik deskriptif di Kabupaten Magetan. Pendekatan ini memberikan gambaran kuantitatif yang sistematis tentang kekuatan, peluang, aspirasi, dan hasil yang dapat digunakan sebagai dasar strategi optimalisasi penerimaan PBB-P2. Penelitian ini fokus pada aspek empiris dan strategis dengan rekomendasi kebijakan yang aplikatif untuk meningkatkan efektivitas penerimaan pajak daerah secara berkelanjutan.

1.4. Pernyataan Kebaruan Ilmiah

Penelitian ini menawarkan kontribusi signifikan dalam pengembangan ilmu terkait optimalisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dengan mengintegrasikan metode SOAR dan analisis statistik deskriptif di Kabupaten Magetan. Sebelumnya, penelitian oleh Aji Fajar et al. (2024) menggunakan pendekatan SOAR secara kualitatif untuk menganalisis strategi optimalisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD) secara umum tanpa dukungan data kuantitatif yang terukur. Sementara itu, Lubis et al. (2024) lebih menitikberatkan pada analisis konseptual pemungutan PBB tanpa pengujian empiris, dan Safitra serta Hanifah (2022) menggunakan metode kuantitatif dengan fokus pada stimulus pajak di sektor perdesaan dan perkotaan, tetapi tanpa pendekatan strategi yang sistematis seperti SOAR. Studi mixed methods oleh Amelia et al. (2023) dan analisis kuantitatif oleh Huda dan Wicaksono (2021) memberikan wawasan terkait kebijakan dan pencapaian target pendapatan daerah, namun kurang menonjolkan aspek analisis strategis berbasis kerangka SOAR yang menyeluruh.

Kebaruan utama dari penelitian ini terletak pada penerapan kerangka SOAR yang dipadukan dengan data statistik deskriptif untuk menghasilkan analisis yang lebih objektif dan komprehensif terhadap kekuatan, peluang, aspirasi, dan hasil (Strengths, Opportunities, Aspirations, Results) dalam konteks optimalisasi PBB-P2 di Kabupaten Magetan. Pendekatan ini tidak hanya mengidentifikasi potensi dan kendala yang dihadapi, tetapi juga memberikan rekomendasi kebijakan yang lebih konkret dan aplikatif berdasarkan data empiris lokal. Dengan demikian, penelitian ini memperkaya kajian optimalisasi pajak daerah dengan pendekatan yang lebih terukur, berbasis bukti, serta relevan dengan karakteristik spesifik daerah, sekaligus mengisi gap pada literatur yang selama ini masih dominan menggunakan pendekatan kualitatif atau konseptual tanpa analisis kuantitatif mendalam.

1.5. Tujuan

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan mengidentifikasi upaya optimalisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Magetan dengan menggunakan metode SOAR dan analisis statistik deskriptif.

II. METODE

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan kombinasi (*mixed method*). Penelitian mix method berfokus pada pengumpulan, analisis dan penggabungan data kualitatif dan data kuantitatif (Purwanza, 2022). Metode ini merupakan pendekatan ilmiah yang berfokus pada pengumpulan dan analisis data numerik untuk menjawab pertanyaan dan menguji hipotesis yang selanjutnya dilakukan analisis secara kualitatif (Sugiono, 2016).

Peneliti memilih menggunakan metode kombinasi karena bertujuan untuk memperoleh pemahaman yang lebih menyeluruh terhadap optimalisasi penerimaan PBB-P2. Pendekatan kuantitatif digunakan untuk menggambarkan kondisi penerimaan PBB-P2 di

Kabupaten Magetan secara statistik, sementara pendekatan kualitatif melalui analisis SOAR digunakan untuk menelaah strategi optimalisasi berdasarkan hasil kuantitatif (Stavros & Wooten, 2012). Kombinasi ini memungkinkan analisis yang lebih komprehensif serta menghasilkan rekomendasi yang berbasis data dan relevan secara kontekstual.

Penelitian akan dilakukan pada 6-25 Januari 2025 di Badan Pengelola Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD) Kabupaten Magetan. Peneliti akan mengumpulkan data secara primer dan sekunder. Pengumpulan data primer dilakukan melalui wawancara kepada 6 pegawai BPKPD dengan metode *purposive sampling*. Informan kunci dalam penelitian ini adalah Kepala BPKAD, Kabid Penerimaan, dan Staff Penerimaan Pajak. Peneliti memilih informan tersebut dengan didasarkan pada pengetahuan dan pengalaman serta kewenangan kandidat informan mengenai seluruh proses pemungutan PBB-P2 maupun faktor lain yang diperlukan dalam penelitian ini, sehingga memudahkan Peneliti untuk menemukan apa yang diteliti. Selanjutnya data sekunder yang diteliti berupa Laporan Realisasi Anggaran (LRA) Kabupaten Magetan Tahun 2018-2023 untuk dilakukan analisis statistik deskriptif. Metode analisis data dilakukan dengan Analisis SOAR dan teori dari Sutedi (2008).

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Strategi Optimalisasi Pemerintah Kabupaten Magetan Terhadap Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

1. Memperluas Basis Pajak

Demi memperluas basis penerimaan PBB-P2 Peneliti menggunakan dua indikator: menemukan besaran target penerimaan dan mengetahui alasan mengapa target penerimaan tidak tercapai.

a. Identifikasi Besaran Target Penerimaan

Tabel 1.
Target dan Realisasi Penerimaan PBB-P2

TAHUN	TARGET	PERTAMBAHAN	REALISASI	PERTAMBAHAN
2018	20.400.000.000	-	18.145.801.456	-
2019	21.500.000.000	5,4%	23.743.132.513	30%
2020	22.500.000.000	4,65%	23.475.658.961	(-)4,1%
2021	23.500.000.000	4,4%	23.808.436.247	1,7%
2022	23.700.000.000	0,8%	23.868.161.916	2,1%
2023	24.400.000.000	3%	24.695.880.378	3,7%

Sumber: Badan Pengelola Keuangan dan Pendapatan Daerah Kabupaten Magetan Tahun 2024

Berdasarkan tabel di atas realisasi penerimaan PBB-P2 sejak tahun 2019 sudah mencapai target yang ditetapkan. Namun pertambahan tersebut tidak terlalu signifikan.

b. Identifikasi Penyebab *Performa Under-Target*

Permasalahan pada pendapatan PBB-P2 Kabupaten Magetan bukan terletak pada pendapatan yang tidak mencapai target, melainkan pada pertumbuhan pendapatan itu sendiri yang tidak terlalu signifikan. Kenaikan target penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan

Perdesaan dan Perkotaan PBB-P2) Kabupaten Magetan setiap tahunnya cenderung tidak signifikan disebabkan oleh beberapa faktor utama yaitu terbatasnya potensi objek pajak baru yang dapat digali, kehati-hatian dalam penetapan target, data objek pajak yang belum *update* dan kendala penagihan di beberapa wilayah.

c. Perluasan Basis Objek Pajak

Demografi berperan dalam peningkatan penerimaan Pajak (Primasari, 2023). Perluasan basis penerimaan pajak daerah, Pemerintah Kabupaten Magetan melalui BPKPD melakukan langkah strategis berupa pendataan ulang objek pajak di beberapa wilayah. Daerah yang mengalami perkembangan pesat seperti kawasan perkotaan, perbatasan antar kabupaten, dan daerah sekitar tempat wisata.

2. Optimalisasi Proses Pemungutan Pajak

Pengoptimalan proses pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) terus dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Magetan melalui BPKPD. Untuk menyediakan layanan pembayaran PBB-P2 secara online, salah satu langkah konkret yang telah dilakukan adalah bekerja sama dengan berbagai pihak seperti perbankan dan penyedia jasa pembayaran digital Bayu Firdaus dan Marfiana, (2021). BPKPD Kabupaten Magetan telah menyediakan sarana pembayaran pajak secara langsung di Kantor BPKPD Magetan untuk mempermudah dan meningkatkan layanan yang diberikan kepada masyarakat. BPKPD telah meluncurkan layanan pembayaran pajak secara daring melalui portal "myppb.magetan.go.id", yang memungkinkan masyarakat untuk melakukan pengecekan tagihan sekaligus pembayaran PBB-P2 secara cepat, aman, dan fleksibel tanpa harus datang langsung ke kantor BPKPD.

3. Efisiensi Administrasi

BPKPD sudah memulai proses digitalisasi sistem pemungutan pajaknya mulai dari: Pembaruan dan validasi data OP; Digitalisasi sistem administrasi; kerjasama antar lembaga daerah; sosialisasi kepada masyarakat; serta monitoring setiap 3 bulan. Hal ini dapat menjadi penggerak utama peningkatan pendapatan PBB-P2 secara berkelanjutan di Kabupaten Magetan.

4. Peningkatan Kualitas Pengawasan Kerja

Dalam urusan pengawasan administrasi, BPKPD menggunakan teknologi digital untuk memantau proses pelaporan dan pembayaran pajak secara real-time, meningkatkan efektivitas pengawasan administrasi. Sistem digital ini meningkatkan transparansi dan akuntabilitas pengelolaan pajak daerah dan memudahkan identifikasi dan penanganan potensi masalah administrasi secara cepat dan tepat (Rahmadany, 2024). Langkah yang ditempuh oleh BPKPD Kabupaten Magetan dengan memperbarui data secara berkala dan memanfaatkan teknologi informasi geografis serta verifikasi lapangan mencerminkan pendekatan modern dalam memperluas basis penerimaan pajak. Pemetaan dan verifikasi objek pajak secara langsung tidak hanya meningkatkan validitas data, tetapi juga mampu mengidentifikasi objek-objek pajak yang sebelumnya belum tercatat atau mengalami perubahan kondisi (Benkraiem et al., 2024).

5. Meningkatkan Kapasitas Penerimaan

BPKPD Kabupaten Magetan telah membuka kerja sama dengan seluruh kelurahan di Kabupaten Magetan dan 86 kantor desa dari Kabupaten Magetan untuk membantu meningkatkan akurasi pendataan Objek Pajak PBB-P2 di Kabupaten Magetan. Pendekatan ini tidak hanya mendukung efisiensi dan validitas administrasi, tetapi juga berkontribusi langsung terhadap peningkatan kapasitas penerimaan jangka panjang. Jika dilanjutkan dengan pelatihan teknis, integrasi sistem digital, dan evaluasi berkala, maka kerja sama lintas sektor ini dapat menjadi praktik unggulan dalam pengelolaan PBB-P2 di tingkat kabupaten.

3.2. Analisis Statistik Deskriptif

Upaya BPKPD Magetan dalam meningkatkan pemungutan PBB-P2 dari tahun ke tahun terlihat mengalami kenaikan pada 3 tahun terakhir. Peningkatan penerimaan pendapatan PBB-P2 Kabupaten Magetan sejak tahun anggaran 2019 hingga 2023 dapat dilihat pada tabel dibawah ini:

Tabel 1.
Perhitungan Peningkatan Penerimaan PBB-P2 Tahun 2018-2023

TAHUN	TARGET	REALISASI	PENINGKATAN
2018	20.400.000.000	19.145.801.456	-
2019	21.500.000.000	23.743.132.513	24,8%
2020	22.500.000.000	23.475.658.961	(-)12%
2021	23.500.000.000	23.808.436.247	1,4%
2022	23.700.000.000	23.868.161.916	0,25%
2023	24.400.000.000	24.695.880.378	3,4%

Sumber: BPKPD Kabupaten Magetan Tahun 2024, diolah Peneliti

Meskipun pertumbuhannya cenderung moderat, terdapat peningkatan stabil setiap tahunnya, mencerminkan efektivitas kebijakan pemungutan dan kesadaran masyarakat yang semakin baik. Tahun 2019 menjadi titik awal dengan capaian penerimaan yang relatif stabil, kemudian mulai mengalami peningkatan signifikan pada tahun 2021, seiring dengan perbaikan sistem pembayaran dan pendataan objek pajak. Hasil analisis statistika deskriptif penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Kabupaten Magetan menunjukkan tren pertumbuhan yang cenderung melambat dari tahun ke tahun. Peningkatan signifikan sebesar 24,8% dibandingkan tahun sebelumnya pada tahun 2019 menunjukkan intensifikasi pemungutan dan peningkatan kepatuhan wajib pajak. Fenomena ini menunjukkan bahwa pendekatan baru diperlukan untuk memperluas basis pajak dan meningkatkan efisiensi pemungutan agar pertumbuhan penerimaan dapat kembali ke tingkat optimal.

Tabel 2.
Kontribusi PBB-P2 Terhadap PAD Tahun 2018-2023

TAHUN	PAD	REALISASI PBB-P2	Persentase
2018	197.020.139.440	19.145.801.456	9,7%
2019	237.377.706.041	23.743.132.513	10%
2020	203.465.853.559	23.475.658.961	11,5%
2021	243.732.143.559	23.808.436.247	9,7%
2022	238.172.331.190	23.868.161.916	10%
2023	233.231.055.834	24.695.880.378	10,6%

Sumber: BPKPD Kabupaten Magetan Tahun 2024, diolah Peneliti

Tingkat pertumbuhan ekonomi ideal untuk Indonesia biasanya sedikit di atas 5% per tahun. Berdasarkan laporan Bank Dunia "Indonesia Economic Prospects" memproyeksikan pertumbuhan PDB Indonesia rata-rata sebesar 5,1% per tahun dari 2024 hingga 2026, meskipun ada tantangan karena berakhirnya boom komoditas dan meningkatnya ketidakpastian geopolitik Boediono, (2024).

3.3. Analisis SOAR

Analisis SOAR adalah metode perencanaan strategis yang digunakan untuk menentukan dan menciptakan kekuatan (kekuatan), peluang (peluang), aspirasi (aspirasi), dan hasil yang dapat dicapai. SOAR lebih positif dan berfokus pada potensi dan tujuan masa depan suatu organisasi daripada analisis SWOT, yang juga melihat kelemahan dan ancaman (Antoro & Thaha, 2024). Pengumpulan data untuk analisis SOAR, peneliti mengambil poin-poin dalam wawancara yang dilakukan dengan pihak BPKPD Kabupaten Magetan.

1. STRENGTHS

Keberhasilan pengelolaan PBB-P2 di Kabupaten Magetan didukung oleh sinergi yang baik antara pemerintah kabupaten, desa, dan kelurahan. Kolaborasi ini menjadi dasar dalam setiap pengambilan keputusan strategis. Selain itu, nilai-nilai budaya lokal seperti religiusitas, kepedulian sosial, dan gotong royong turut mendorong kesadaran masyarakat dalam membayar pajak sebagai bentuk kontribusi terhadap pembangunan (Baker & Cohanier, 2025).

2. OPPORTUNITIES

Untuk meningkatkan akurasi dan validitas data objek PBB-P2, Pemerintah Kabupaten Magetan mendorong strategi kolaboratif lintas sektor. Salah satu langkah utama adalah sinkronisasi data SPPT dengan data sertifikat tanah melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang difasilitasi oleh Kementerian ATR/BPN. Sinkronisasi ini bertujuan menghindari ketidaksesuaian antara status legalitas tanah dan kewajiban perpajakan. Selain itu, pemerintah daerah juga menjalin kemitraan dengan akademisi dan penyedia teknologi guna memperbarui basis data dan mengembangkan sistem informasi perpajakan yang lebih andal. Langkah ini diharapkan dapat meningkatkan kepercayaan publik dan mendorong optimalisasi penerimaan daerah secara berkelanjutan.

3. ASPIRATIONS

Visi BPKPD Kabupaten Magetan yang menekankan peningkatan pendapatan asli daerah secara berkelanjutan mencerminkan pentingnya perencanaan penerimaan pajak yang rasional dan berbasis data. Target pajak tidak dapat ditetapkan secara sembarangan, melainkan harus didukung oleh data yang akurat dan dapat dipertanggungjawabkan. Fondasi data yang kuat menjadi kunci tidak hanya untuk peningkatan penerimaan, tetapi juga untuk mewujudkan keadilan, transparansi, dan akuntabilitas dalam pengelolaan keuangan daerah.

4. RESULTS

Berbagai upaya yang dilakukan BPKPD Kabupaten Magetan dalam optimalisasi penerimaan PBB-P2 ditujukan tidak hanya untuk meningkatkan pendapatan asli daerah secara signifikan dan berkelanjutan, tetapi juga untuk mendorong kesadaran dan kepatuhan pajak masyarakat. Melalui penguatan basis data, digitalisasi sistem, dan kolaborasi lintas pemerintahan, diharapkan proses pemungutan pajak menjadi lebih efektif, efisien, dan transparan. Dengan demikian, PBB-P2 tidak sekadar menjadi instrumen fiskal, tetapi juga sarana partisipatif dalam mendukung pembangunan daerah.

3.4. Perubahan Ketetapan PBB-P2 Kabupaten Magetan

Berdasarkan data historis pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Magetan dari tahun 2018 hingga 2023, terdapat Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang relatif stagnan. Tabel berikut menyajikan rincian lengkap mengenai jumlah NJOP, SPPT yang diterbitkan, NJOP bumi dan bangunan, serta ketetapan PBB dan persentase pertumbuhannya selama periode 2018–2023. Tabel berikut menyajikan rincian lengkap mengenai jumlah NJOP, SPPT yang diterbitkan, NJOP bumi dan bangunan, serta ketetapan PBB dan persentase pertumbuhannya selama periode 2018–2023.

Tabel 3.
Pertambahan Ketetapan PBB-P2 Tahun 2018-2023

Tahun	NJOP	SPPT	NJOP Bumi (Rp Juta)	NJOP Bangunan (Rp Juta)	TAP PBB (Rp Juta)	Pertambahan Ketetapan PBB-P2
2018	531.595	490.754	9.630	3.061	18.258	-
2019	531.594	493.912	12.998	3.079	23.788	30.3%
2020	531.594	496.944	12.965	3.085	23.442	(-)1.5%
2021	531.594	500.286	13.010	3.113	23.789	1.4%
2022	531.594	504.992	13.081	3.185	23.942	0.01%
2023	531.594	515.701	13.118	3.674	24.714	3.2%

Sumber: BPKPD Kabupaten Magetan Tahun 2024, diolah Peneliti

Keterkaitan antara hasil kuantitatif dan kualitatif ini menunjukkan bahwa rendahnya peningkatan pendapatan PBB-P2 di Kabupaten Magetan bukan semata karena faktor ekonomi atau tarif pajak, melainkan lebih disebabkan oleh lemahnya optimalisasi strategi internal dan eksternal.

3.5. Diskusi Temuan Utama Penelitian

Penelitian ini menemukan bahwa optimalisasi pendapatan PBB-P2 di Kabupaten Magetan sangat ditentukan oleh pembenahan basis data, integrasi lintas sektor, serta penguatan nilai-nilai sosial budaya masyarakat seperti gotong royong dan religiusitas yang memperkuat kepatuhan pajak. Strategi yang dikembangkan melalui metode SOAR menunjukkan bahwa kekuatan (strengths) utama terletak pada sinergi kelembagaan dan dukungan budaya lokal, sementara peluang (opportunities) berasal dari transformasi digital dan kolaborasi dengan lembaga lain. Aspirasi (aspirations) dan hasil (results) yang diharapkan berkaitan dengan peningkatan kepercayaan publik dan optimalisasi penerimaan daerah yang berkelanjutan. Hal ini diperkuat oleh analisis berdasarkan teori Sutedi, yang menekankan pentingnya prinsip keadilan, transparansi, dan akuntabilitas dalam sistem perpajakan.

Bila dibandingkan dengan penelitian Aji Fajar et al. (2024) yang menggunakan pendekatan SOAR dalam konteks optimalisasi PAD secara umum di Kota Susu, penelitian ini menguatkan temuan mereka, terutama dalam hal pentingnya kolaborasi dan visi jangka panjang. Namun, penelitian ini memberikan kontribusi lebih fokus karena langsung menelaah PBB-P2 dan menambahkan unsur sosial budaya lokal sebagai variabel pendukung yang belum diungkapkan secara eksplisit dalam studi Aji Fajar dkk.

Berbeda dengan penelitian Lubis et al. (2024) yang berfokus pada analisis prosedur dan regulasi pemungutan PBB secara konseptual tanpa lokus spesifik, penelitian ini menawarkan pendekatan lapangan yang empiris, dengan dukungan data dan wawancara langsung di Kabupaten Magetan. Hal ini memberikan kontekstualisasi terhadap tantangan dan strategi aktual yang dihadapi pemerintah daerah dalam mengoptimalkan pendapatan dari PBB-P2. Adapun penelitian Dhian Adhetya dan Afif Hanifah (2022) yang menggunakan metode kuantitatif dalam menganalisis stimulus pajak di Aceh Besar, penelitian ini tidak secara langsung bertentangan, tetapi memperluas sudut pandang dengan pendekatan kombinasif (mixed methods) dan menekankan bahwa selain insentif fiskal, terdapat faktor institusional dan sosial yang berperan dalam peningkatan pendapatan PBB-P2.

Selanjutnya, penelitian Reisty Amelia et al. (2023) menggunakan pendekatan mixed methods dan membahas peningkatan penerimaan pajak melalui Multicriteria Policy. Penelitian ini sejalan dalam hal penggunaan pendekatan gabungan, tetapi berbeda dalam orientasi strategi. Penelitian Reisty lebih menekankan kebijakan teknokratis, sedangkan penelitian ini menambahkan dimensi sosial budaya dan kolaborasi berbasis komunitas, yang terbukti berkontribusi besar terhadap efektivitas pemungutan PBB-P2 di Magetan. Terakhir, penelitian Muhammad Nasrulloh Huda dan Galih Wicaksono (2021) lebih menekankan pada efektivitas dan kontribusi penerimaan PBB-P2 di Kota Yogyakarta secara kuantitatif deskriptif. Penelitian ini didukung oleh temuan kami, khususnya pada aspek evaluasi tren pendapatan, namun penelitian ini memberikan penguatan tambahan melalui pendekatan kualitatif dan eksplorasi strategi yang berbasis pada kekuatan lokal dan potensi kelembagaan.

3.6. Diskusi Temuan Menarik Lainnya

Penelitian ini menemukan bahwa optimalisasi pendapatan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Magetan tidak hanya bertumpu pada aspek teknis seperti pembaruan data dan digitalisasi sistem informasi, tetapi juga dipengaruhi oleh kekuatan sosial-budaya dan sinergi antar pemangku kepentingan. Upaya sinkronisasi data SPPT dengan data sertifikat tanah dari program PTSL terbukti menjadi langkah krusial dalam membangun basis data yang lebih akurat dan dapat dipertanggungjawabkan. Nilai-nilai budaya lokal seperti gotong royong, kepedulian sosial, dan religiusitas turut berperan dalam

meningkatkan kesadaran dan kepatuhan masyarakat dalam membayar pajak. Kolaborasi antara pemerintah daerah, pemerintah desa/kelurahan, akademisi, serta penyedia teknologi menunjukkan bahwa pendekatan lintas sektor menjadi kunci dalam menciptakan sistem pemungutan pajak yang lebih efektif, transparan, dan berkelanjutan. Temuan ini memperkuat gagasan bahwa optimalisasi pajak tidak hanya soal angka, tetapi juga soal membangun kepercayaan, partisipasi, dan integritas dalam tata kelola keuangan daerah.

IV. KESIMPULAN

Penelitian ini menyimpulkan bahwa upaya optimalisasi pendapatan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Magetan memerlukan pendekatan yang integratif, baik dari sisi teknis administratif maupun aspek sosial-kultural. Berdasarkan hasil analisis statistik deskriptif dan telaah kualitatif menggunakan metode SOAR (Strength, Opportunities, Aspirations, Results), ditemukan bahwa penguatan sistem informasi, sinkronisasi data melalui kerja sama lintas sektor, serta pemanfaatan nilai-nilai budaya lokal seperti gotong royong dan religiusitas menjadi faktor penting dalam meningkatkan efektivitas pemungutan pajak. Dengan demikian, optimalisasi PBB-P2 tidak hanya ditentukan oleh kebijakan yang bersifat struktural, tetapi juga oleh kolaborasi antarlembaga, peran aktif masyarakat, dan fondasi data yang akurat serta transparan. Penelitian ini juga menegaskan pentingnya memperkuat dimensi akuntabilitas dan keadilan fiskal sebagai bagian dari reformasi pengelolaan pendapatan asli daerah yang berkelanjutan.

Keterbatasan Penelitian: Penelitian ini terbatas pada wilayah Kabupaten Magetan sehingga hasilnya tidak dapat langsung digeneralisasi ke daerah lain. Data kualitatif diperoleh tanpa kuesioner formal, sehingga berpotensi bias. Analisis kuantitatif bersifat deskriptif tanpa uji hubungan sebab-akibat. Metode SOAR memberikan gambaran strategis, namun kurang mendalami kendala struktural dalam implementasi kebijakan.

Arah Masa Depan Penelitian: Penelitian selanjutnya dapat memperluas cakupan wilayah dan menggunakan metode kuantitatif inferensial untuk menguji hubungan kausal. Selain itu, pengembangan model digitalisasi pajak yang lebih komprehensif dan evaluasi dampak kebijakan secara longitudinal sangat diperlukan untuk meningkatkan efektivitas optimalisasi penerimaan PBB-P2.

V. UCAPAN TERIMA KASIH

Ucapan terima kasih kepada Badan Pengelola Keuangan dan Pendapatan (BPKPD) Kabupaten Magetan dan seluruh pihak yang terlibat dalam membantu penyelesaian penelitian ini.

VI. DAFTAR PUSTAKA

- Al Kautsar, et al., (2022). Optimalisasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Pada Badan Pendapatan Daerah Kota Tangerang. *Jurnal Dialektika: Jurnal Ilmu Sosial*, 20(3), 73–89. <https://doi.org/10.63309/dialektika.v20i3.105>
- Anggraeny, et al., (2022). Efektivitas Penerapan Insentif Pajak Bumi Dan Bangunan Di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2020. *Educoretax*, 2(2), 101–119. <https://doi.org/10.54957/educoretax.v2i2.179>.
- Antoro, A. F. S., & Thaha, A. R. (2024). Analyzing Local Tax Revenue Optimization Strategies Using The SOAR Approach: A Case Study In Susu City. *Educoretax*, 4(2), 201–218.

- <https://doi.org/10.54957/educoretax.v4i2.727>
- Baker, C. R., & Cohanier, B. (2025). The emergence of bills of exchange in the late medieval and early modern periods in Europe. *Accounting History*, 30(2), 341–361. <https://doi.org/10.1177/10323732251331978>
- Bartle, J. R., et al., (2011). Local government revenue structure: Trends and challenges. *Journal of Public Budgeting, Accounting & Financial Management*, 23(2), 268–287. <https://doi.org/10.1108/JPBAFM-23-02-2011-B005>
- Benkraiem, R., et al., (2024). How does the heterogeneity of institutional investors influence corporate tax avoidance? The moderating role of family ownership. *International Journal of Managerial Finance*, 20(5), 1144–1169. <https://doi.org/10.1108/IJMF-11-2022-0501>
- Fajar, F. M., & Irawan, F. (2024). Analysis Of The Implementation And Implications Of OECD/G20 Pillar One On The Taxation System In Indonesia. *Educoretax*, 4(5), 597–619. <https://doi.org/10.54957/educoretax.v4i5.815>
- Firdaus, A. B., & Marfiana, A. (2021). Penerapan Prepopulated Data Pajak Masukan Pada Aplikasi E-Faktur 3.0 Dan Kesesuaiannya Dengan Peraturan PPN. *Educoretax*, 1(3), 219–229. <https://doi.org/10.54957/educoretax.v1i3.33>
- Huda, M. N., & Wicaksono, G. (2021). Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Yogyakarta. *Educoretax*, 1(4), 284–290 <https://doi.org/10.54957/educoretax.v1i4.108>
- Lubis, A.M, et al., (2024). Analisis Implementasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Bagi Pendapatan Otonomi Daerah di Indonesia. *Akuntansi Pajak Dan Kebijakan Ekonomi Digital*, 1(3), 51–62. <https://doi.org/10.61132/apke.v1i3.295>
- Mardiasmo. (2021). *Otonomi dan Manajemen Keuangan Daerah: Edisi Terbaru*. Yogyakarta: Penerbit ANDI .
- Nasrullah, A. & Johannes, A.W. (2024) *Optimalisasi Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (Pbb-P2) Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Di Kabupaten Magelang*. Other thesis, IPDN. <http://eprints.ipdn.ac.id/id/eprint/18832>
- Nooraini, A., & Syarifudin, A. Y. (2018). Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Pajak Daerah Sebagai Sumber Pendapatan Asli Daerah Kota Batu (Studi Pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Batu 14 Provinsi Jawa Timur). *Jurnal Ekonomi & Keuangan Publik*, 5(2), 89–104. <https://doi.org/https://doi.org/10.33701/je%20&%20kp.v5i2>
- Primasari, N. H. (2023). Faktor Demografi Terhadap Perilaku Kepatuhan Wajib Pajak Dengan Norma Sosial Sebagai Variabel Intervening. *Educoretax*, 3(3), 192–205. <https://doi.org/10.54957/educoretax.v3i3.527>
- Purwanza, S. W. (2022). Metodologi Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan Kombinasi. Media Sains Indonesia.
- Rahmadany, A. F. (2024). Transformasi Digital Pengelolaan Keuangan Daerah dalam Mewujudkan Agile government pada Reformasi Birokrasi 4.0. *Jurnal Ilmiah Administrasi Pemerintahan Daerah*, 16(2), 195–209. <https://doi.org/10.33701/jiagd.v16i2.4809>
- Rahman, A. N. A., et al., (2022). Intervensi Tarif Pajak Daerah Menurut Undang-Undang Cipta Kerja: Analisis Implikasi Dan Strategi Pemulihan Ekonomi Kala Pandemi Covid-19. *Educoretax*, 2(1), 35–48. <https://doi.org/10.54957/educoretax.v2i1.151>
- Reisty. A, et al., (2023). Strategi Peningkatan Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Bangka Barat. *Jurnal Ekonomi Dan Kebijakan Pembangunan*, 12(2), 101–121. <https://doi.org/10.29244/jekp.12.2.2023.101-121>
- Romarina, A., et al., (2025). Edukasi Cinta dan Bangga Rupiah: Penguatan Literasi Keuangan dan Transformasi Digital UMKM. *Abdi: Jurnal Pengabdian Dan Pemberdayaan Masyarakat*, 7(1), 180–191. <https://doi.org/10.24036/abdi.v7i1.1082>

- Safitra, D. A., & Hanifah, A. (2022). Studi Komparasi Stimulus Pajak Bumi Dan Bangunan Sektor Perdesaan Dan Perkotaan. *Jurnal Anggaran Dan Keuangan Negara Indonesia (AKURASI)*, 4(1), 61–85. <https://doi.org/10.33827/akurasi2022.vol4.iss1.art152>
- Selawati, S., et al., (2022). Identifikasi Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Membayar Pajak Bumi Dan Bangunan Di Kecamatan Cibiru Kota Bandung. *Educoretax*, 2(3), 167–183. <https://doi.org/10.54957/educoretax.v2i3.241>
- Sinurat, M., et al., (2021). Pengelolaan Piutang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Dalam Meningkatkan Pendapatan Daerah Di Kabupaten Katingan. *JEKP (Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Publik)*, 8(2), 145–163. <https://doi.org/10.33701/jekp.v8i2.2794>
- Sitorus, A. D. P., & Tarmidi, D. (2024). The Impact of Tax Planning, Profitability, and Leverage on the Value of Listed Logistics Companies. *Educoretax*, 4(4), 506–512. <https://doi.org/10.54957/educoretax.v4i4.719>
- Stavros, J., & Wooten, L. (2012). Positive Strategy: Creating and Sustaining Strengths-based Strategy that SOARs and Performs. Oxford University Press.
- Sutedi, A. (2008). *Hukum Pajak Dan Retribusi Daerah*. Bogor: Ghalia Indonesia
- Sugiono. (2016). Metode penelitian pendidikan : pendekatan kuantitatif, kualitatif, dan R&D. In *Alfabeta*.
- Zain, M.R., & Primastuti, A. (2024) *Optimalisasi Pajak Bumi Dan Bangunan Di Kota Medan Provinsi Sumatera Utara*. Other thesis, IPDN. <http://eprints.ipdn.ac.id/id/eprint/17964>

