

Evaluasi Kebijakan Insentif Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Di Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah Wilayah Penjaringan Kota Administrasi Jakarta Utara Tahun 2023-2024

Rifa Khairunnisa Rosyaadah^{1*}, Laode Rudita¹

¹Magister Kebijakan Publik dan Governansi, Universitas Indonesia

*Corresponding Author E-mail: rifarosyaadah@gmail.com

Abstract

Kebijakan insentif PBB-P2 di Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah (UP3D) Wilayah Penjaringan Jakarta Utara belum optimal terhadap potensi penerimaan atas piutang PBB-P2 dan ketepatan atas manfaat insentif PBB-P2. Penelitian ini, bertujuan untuk mengevaluasi kebijakan insentif PBB-P2 di UP3D Wilayah Penjaringan, serta mendeskripsikan faktor yang mempengaruhinya. Metode penelitian menggunakan jenis penelitian kualitatif dengan paradigma post-positivist, bersumber dari data primer dan sekunder. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dimensi efektivitas dinilai efektif mengurangi akumulasi piutang PBB-P2 untuk jangka pendek, dimensi efisiensi dinilai efisien terhadap penagihan dan hasil yang diperoleh dari pelunasan piutang PBB-P2 pada periode pemberlakuannya, dimensi kecukupan dinilai mampu memecahkan masalah piutang PBB-P2 melalui sistem online dan kanal pembayaran melalui perbankan maupun e-commerce, dimensi pemerataan dinilai mampu menjangkau sebagian besar wajib pajak untuk melunasi piutang PBB-P2 melalui penagihan dengan sistem elektronik, dimensi responsivitas dinilai responsif atas kepuasan berupa keringanan denda administrasi yang dirasakan oleh wajib pajak, dan dimensi ketepatan dinilai tepat sasaran dan tepat guna untuk meringankan beban ekonomi wajib pajak dan kepastian pelunasan piutang PBB-P2. Faktor yang mempengaruhi keberhasilan implementasi kebijakan insentif PBB-P2 untuk dievaluasi yaitu keterbasan jumlah petugas pajak dan penguatan jaringan internet yang handal serta penguatan keaktifan petugas pajak dan kehandalan sistem pelayanan pembayaran secara elektronik untuk melakukan pelunasan atas tunggakan pajak PBB-P2 di tahun-tahun sebelumnya. Sedangkan faktor yang mempengaruhi kegagalan untuk dievaluasi yaitu diperlukan instrumen kebijakan insentif yang dapat mendorong wajib pajak melunasi tunggakan PBB-P2 dengan Sensus Pajak dan pemetaan objek pajak sebagai sarana menyediakan data dan informasi dengan melakukan cleansing data piutang PBB-P2.

Keywords: Evaluasi Kebijakan, Kebijakan Insentif PBB-P2, Faktor-faktor yang Berpengaruh.

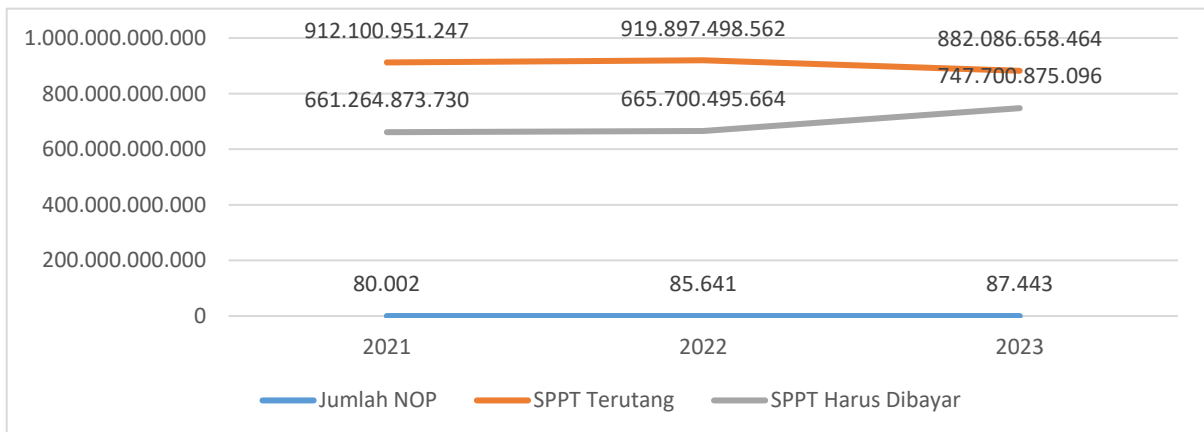
PENDAHULUAN

Kebijakan pemajakan termasuk kebijakan publik utama, bertujuan untuk menghimpun dana dalam rangka mengisi kas negara sebagai fungsi budgetair guna membiayai berbagai pengeluaran publik yang bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Hal ini didasari karena pemajakan sebagai instrument negara melalui mekanisasinya kepada wajib-pajak di dalam membiayai penyelenggaraan pemerintahan. Wajib-pajak lebih percaya terhadap pemerintahan yang diakui kelegitimasianya. Di dalam pengelolaannya, pemajakan tersebut harus mampu menumbuhkan kesadaran masyarakat didalam mematuhi kewajiban untuk pembayaran perpajakannya (Kristiadi, et.al, 2014; Nurmantu, 2005; Mu'aimin & Furqon, 2024; Fairuzzen, et.al, 2025).

Kontribusi yang diterima dari pemajakan PBB P2 di daerah dengan propertinya yang berkembang dapat meningkatkan pendapat bagi daerah. Meski demikian, potensi penerimaan dari PBB-P2 seringkali belum tergali secara maksimal karena masih terdapat objek pajak yang tidak akurat, serta sanksi yang minim ditegakkan (Putri, et.al, 2025). Kebijakan yang melandasi untuk dilakukan pemungutan dan pengelolaan PBB P2 didasarkan pada UU beserta aturan yang diberlakukan dalam mengatur pemajakan dan peretribusian di daerah. Pelaksanaan kebijakan PBB P2 oleh Pemprov DKI-Jakarta berdasarkan Perda No.1/2024 disebutkan pemberian keringanan, pengurangan dan pembebasan PBB-P2 dengan menetapkan kriteria yang menjadi pertimbangannya didalam mengimplementasikan kebijakan tersebut.

Insentif perpajakan sebagai kebijakan yang diimplementasikan dengan kekhususan kriterianya, dalam rangka berkontribusi terhadap perekonomian. Kebijakan insentif tersebut, dimaksudkan agar masyarakat pembayar pajak menjadi mudah dan terbantu melalui adanya pengurangan maupun pembebasan nilai pajaknya, dengan termin waktu yang ditentukan. Pemberian insentif pajak menjadi salah satu instrumen pajak yang dipilih oleh pemerintah, untuk membangun pemahaman bagi masyarakat pembayar pajak, agar menjadi patuh melalui adanya kriteria yang meringankan pembayaran pajaknya, diharapkan masyarakat memanfaatkan momentum tersebut (Tambunan, 2020; Kusuma & Simanungkalit, 2022; Amelda, 2022). Kriteria insentif untuk penghapusan PBB P2 di DKI Jakarta ditetapkan pada Pergub No. 42/2019, sedangkan kriteria insentif untuk pembebasan dan keringanannya hingga kemudahannya ditetapkan pada Pergub No. 5/2023, dan Pergub No. 16/2024.

Pada penyelenggaraan pelayanan dan pemungutan PBB-P2 di UP3D Wilayah Penjaringan, telah dilaksanakan dengan menggunakan elektronifikasi SPPTnya. Berdasarkan data yang diperoleh dari UP3D Penjaringan, diketahui jumlah NOP, SPPT-Terutang jumlah SPPT harus dibayar pada ketetapan tahun 2021-2023 ditunjukkan pada gambar berikut.



Gambar 1. Jumlah NOP, SPPT SPPT Harus Dibayar Ketetapan PBB-P2 Wilayah UP3D Penjaringan Tahun 2021-2023

Sumber: UP3D Wilayah Penjaringan, diolah Peneliti, 2025.

Gambar 1 menunjukkan berdasarkan ketetapan PBB-P2 tahun 2021 sampai tahun 2023 diketahui jumlah SPPT Harus Dibayar oleh Wajib Pajak PBB-P2 di UP3D Wilayah Penjaringan di tahun 2021 berjumlah Rp. 661.264.873.730,- dari 80.002 objek PBB-P2 dengan SPPT Terutang berjumlah Rp. 912.100.951.247,-. Pada tahun 2022 terdapat SPPT Harus Dibayar oleh Wajib Pajak PBB-P2 berjumlah Rp. 665.700.495.664,- dari 85.641 objek PBB-P2 dengan SPPT Terutang berjumlah Rp. 919.897.498.562,-, kemudian di tahun 2023 terdapat SPPT Harus Dibayar oleh Wajib Pajak PBB-P2 berjumlah Rp. 747.700.875.096,- dari 87.443 objek PBB-P2 dengan SPPT Terutang berjumlah Rp. 882.086.658.464,-.

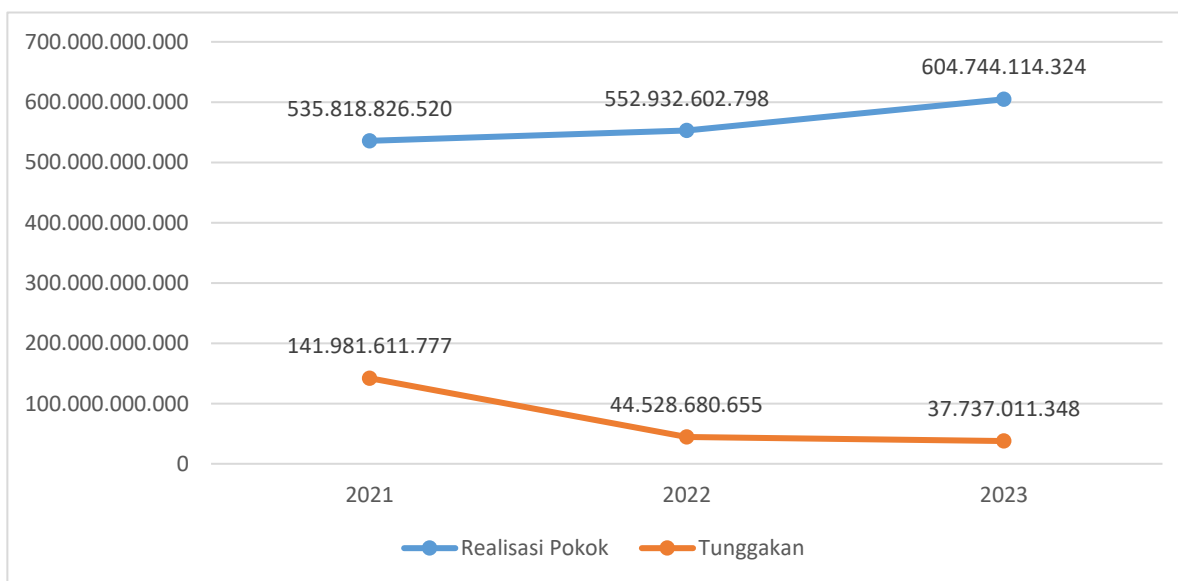
Adapun perencanaan yang ditargetkan dalam merealisasikan penerimaannya selama tahun 2021 hingga 2024 dijelaskan pada tabel 1 berikut.

Tabel 1. Target dan Realisasi Penerimaan PBB-P2 UP3D Wilayah Penjaringan Kota Administrasi Jakarta Utara Tahun 2021-2024

Tahun	Target	Realisasi	Prosentase
2021	765.081.000.000	677.800.438.297	88,59
2022	726.683.000.000	597.461.283.453	82,22
2023	1.061.741.000.000	642.588.464.733	60,52
2024	775.421.751.509	770.937.447.765	99,42

Sumber: UP3D Wilayah Penjaringan, diolah Peneliti, 2025.

Pencapaian realisasi penerimaan PBB-P2 di UP3D Wilayah Penjaringan Kota Administrasi Jakarta Utara pada tahun 2021 sampai dengan tahun 2024 cenderung meningkat akan tetapi penargetan realisasinya tidak tercapai, menandakan adanya potensi pajak pada piutang PBB-2 yang tidak dioptimalkan pada realisasi pembayaran pokok dan tunggakan PBB-P2 di UP3D Wilayah Penjaringan tahun 2021 sampai tahun 2023 ditunjukkan pada gambar berikut.



Gambar 2 Realisasi Pembayaran Pokok dan Tunggakan PBB-P2 di UP3D Penjaringan Tahun 2021 - 2023

Sumber: UP3D Wilayah Penjaringan, diolah Peneliti, 2025.

Kontribusi yang diterima dari pokok pajaknya periode 2021 adalah Rp 535.818.826.520 dengan jumlah tunggakan PBB-P2 di tahun 2021 sebesar Rp. 141.981.611.777 dengan persentasenya sebesar 26,50 %. Kemudian pada tahun 2022 diketahui realisasi penerimaannya meningkat sebesar Rp. 552.932.602.798 namun masih terdapat jumlah tunggakan sebesar Rp. 44.528.680.655 dengan persentasenya sebesar 8,05 % di tahun 2022. Sedangkan pada tahun 2023 realisasi penerimaan pokok kembali meningkat sebesar Rp. 604.744.114.324 dan terdapat jumlah tunggakan sebesar Rp. 37.737.011.348 dengan persentase sebesar 6,24%. Data tersebut menunjukkan masih terdapat potensi yang belum dioptimalkan dari adanya tunggakan PBB-P2 sehingga diperlukan adanya evaluasi kebijakan insentif PBB-P2 dalam penyelenggaraan pelayanan dan pemungutan PBB-P2 di UP3D Wilayah Penjaringan.

Penelitian Khoirunnisa, et.al (2025), Putra, et.al (2024), Dewi (2024) dan Hutapea & Gultom, (2024) mengungkap besaran pajak yang tidak tertagih atas objeknya yang tidak komersial cenderung meningkat berdampak pada realisasi penerimaannya. Meski demikian, keefektivitasan atas penerimaan realisasi pajaknya menurut menjadi tidak optimal karena tidak tercapainya perencanaan yang ditargetkan. Ketidaktercapaian perencanaan yang ditargetkan disebabkan oleh ketidakmaksimalan aparatur didalam pemungutannya, minimnya penyediaan peralatan untuk akses membayarkan pajaknya. menyatakan meskipun adanya insentif atas pembebasan pajaknya dapat mendorong minat dari pemilik untuk mensertifikat lahannya.

Penelitian Saputro & Riesmiyantiningtyas (2024), Nawirah & Faisol (2023), Isfahani & Hidayati (2023) mencermati dari segi penerimaannya yang fluktuatif atas pemberlakuan insentif didalam penagihannya terkendala dari tidak tersampainya pemberitahuan atas pajaknya yang teutang. Ketidakakurasian pencantuman nama dalam pemberitahuan atas pajaknya yang teutang ataupun terjadinya peralihan kepemilikan objeknya tanpa didaftarkan. Kondisi tersebut menyebabkan ketidakefektifan dalam pencapaian realisasinya sehingga memerlukan upaya untuk mendorong pemahaman terkait kewajiban pembayaran pajaknya. Untuk itu, perlunya mengharmonisasikan pengaturan kebijakan pemajakan di daerah yang cocok dengan basis pemajakannya didasarkan pada NJOPnya.

Penelitian Waleleng, et.al (2022), Mahendra, et.al (2022), dan Kusuma & Simanungkalit (2022) mengungkap ketidakmaksimalan pelaksanaan prosedur didalam mengendalikan pengelolaannya terlihat mulai dari cara mendaftarkan, mendata, hingga pemantauan dalam penagihannya dimana insentif yang diberikan dapat mendorong meningkatnya penerimaan pajak properti. Momentum insentif yang tidak termanfaatkan oleh masyarakat dalam memenuhi pembayaran pajaknya disebabkan karena ketidakefektifan pengadministrasian yang tidak memanfaatkan sistem elektronifikasi yang seharusnya dapat dimanfaatkan sebagai instrumen yang menentukan ketercapaian tujuan atas pemberian insentif.

Urgensi masalah yang akan dikaji adalah mengevaluasi kebijakan insentif PBB-P2 di UP3D Wilayah Penjaringan Kota Administrasi Jakarta Utara dalam rangka mengoptimalkan potensi penerimaan PBB-P2 dan ketetapan sasaran atas manfaat kebijakan insentif PBB-P2 tersebut. Oleh karena itu, peneliti mengangkat permasalahan mengenai: (1) Bagaimana

kebijakan insentif PBB-P2 di UP3D Penjaringan? dan (2) Apa saja faktor-faktor yang mempengaruhi evaluasi kebijakan insentif PBB-P2 di UP3D Penjaringan?

Kriteria mengevaluasi kebijakan insentif PBB-P2 di UP3D Wilayah Penjaringan, berpijak pada pendapat Dunn (2003), yaitu: (1) Efektifitas (*effectiveness*) berhubungan dengan hasil yang diinginkan dari kebijakan insentif PBB-P2; (2) Efisiensi (*efficiency*) berhubungan dengan banyaknya usaha yang diperlukan untuk mencapai hasil yang diinginkan dari kebijakan insentif PBB-P2; (3) Kecukupan (*adequacy*) berhubungan dengan pencapaian hasil yang diinginkan dapat memecahkan masalah kebijakan insentif PBB-P2; (4) Perataan (*equity*) berhubungan dengan biaya dan manfaat yang didistribusikan secara merata kepada wajib pajak dalam pelaksanaan kebijakan insentif PBB-P2; (5) Responsivitas (*responsiveness*) berhubungan dengan kebijakan insentif PBB-P2 yang dapat memuaskan kebutuhan, preferensi, atau nilai bagi wajib pajak PBB-P2; (6) Ketepatan (*appropriateness*) berhubungan dengan hasil (tujuan) yang diinginkan memiliki kegunaan atau bernilai bagi wajib pajak dan pemerintah daerah dalam pelaksanaan kebijakan insentif PBB-P2.

Faktor yang mempengaruhi evaluasi kebijakan insentif PBB-P2 di UP3D Wilayah Penjaringan, berpijak pada pendapat Pramono (2022), yaitu: (1) Kesesuaian antara tujuan dan sasaran kebijakan dalam evaluasi kebijakan insentif PBB-P2; (2) Ketersediaan sumber daya, seperti anggaran, petugas pelaksana, peralatan dan fasilitas pendukung dalam evaluasi kebijakan insentif PBB-P2; (3) Partisipasi dan keterlibatan *stakeholders* yaitu wajib pajak yang dapat meningkatkan keberhasilan implementasi kebijakan insentif PBB-P2; (4) Kondisi sosial ekonomi yang mempengaruhi evaluasi kebijakan insentif PBB-P2; (5) Ketersediaan data dan informasi yang akurat dan komprehensif evaluasi kebijakan insentif PBB-P2; dan (6) Ketepatan waktu dan fleksibilitas dalam evaluasi kebijakan insentif PBB-P2.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan paradigma post-positivist dalam metode penelitian kualitatif deskriptif sebagaimana diungkap oleh Creswell (2017) untuk mengeksplorasi dan memahami makna melalui penginterpretasian maknanya kedalam jenis deskriptif mengenai evaluasi kebijakan insentif PBB-P2 di UP3D Wilayah Penjaringan Kota Jakarta Utara.

Pengumpulan data dilakukan dengan teknik studi pustaka bersumber dari literatur kepustakaan berupa buku, karya ilmiah, jurnal, dan studi lapangan melalui wawancara kepada informan. Informan ditentukan menggunakan teknik *purposive sampling* untuk mendapatkan informasi sesuai dengan kriteria yang ditetapkan. Informan pada penelitian ini sebanyak 12

orang informan terdiri dari ahli kebijakan pajak daerah, petugas pajak dari instansi Bapenda Provinsi DKI Jakarta, UP3D Wilayah Penjaringan Jakarta Utara, Wajib Pajak PBB-P2 Badan dan Perorangan di wilayah Kecamatan Penjaringan Kota Administrasi Jakarta Utara.

Teknik analisis data merujuk pada model Miles & Huberman dalam Moleong (2017) dengan tiga langkah yaitu reduksi data, penyajian data dan pengambilan keputusan. Pemeriksaan keabsahan data dilakukan menggunakan teknik triangulasi sumber data yang diungkap Denzin & Lincoln (2018) dilakukan dengan cara menguji *credibility*, *transferability*, *dependability* dan *confirmability*.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Evaluasi Kebijakan Insentif PBB-P2 di UP3D Wilayah Penjaringan

Efektivitas sebagai salah satu kriteria evaluasi kebijakan menurut Dunn (2003) dalam konteks penelitian ini berhubungan dengan sejauhmana hasil yang dapat dicapai dan hasil yang tidak dapat dicapai dari kebijakan insentif PBB-P2 di UP3D Wilayah Penjaringan. Temuan penelitian menunjukkan keefektifan dari manfaat pemberian insentif berupa penghapusan sanksi administrasi atau denda keterlambatan, pembebasan pokok PBB-P2 dengan objek dan NJOP yang ditentukan, keringanan pokok pajak PBB-P2 sebagai instrument kebijakan yang efektif untuk jangka pendek yang dapat mengurangi akumulasi piutang PBB-P2 dari piutang lama yang di tahun-tahun sebelumnya sulit tertagih sehingga diperlukan strategi pemutakhiran basis data pajak guna menyelesaikan masalah piutang PBB-P2 akibat dari ketidakjelasan objek dan subjek pajak PBB-P2.

Efisiensi sebagai salah satu kriteria evaluasi kebijakan menurut Dunn (2003) dalam konteks penelitian ini berhubungan dengan usaha pendistribusian SPPT dan penagihan piutang PBB-P2 untuk hasil yang diinginkan dari kebijakan insentif PBB-P2 di UP3D Wilayah Penjaringan. Temuan penelitian menunjukkan efisiensi dari biaya pendistribusian SPPT PBB-P2 secara elektronik lebih efisien terhadap penagihan dan hasil yang diperoleh dari pelunasan piutang PBB-P2 oleh wajib pajak pada periode kebijakan insentif diberlakukan sehingga diperlukan upaya cleansing data piutang yang tidak tertagih dan data piutang dari objek dan subjek pajak untuk mengoptimalkan potensi penerimaan, pengurangan piutang dan kepatuhan wajib pajak PBB-P2.

Kecukupan sebagai salah satu kriteria evaluasi kebijakan menurut Dunn (2003) dalam konteks penelitian ini berhubungan dengan pemberian insentif dalam meningkatkan realisasi penerimaan piutang PBB-P2 yang terbayar dan realisasi penerimaan PBB-P2 dalam mencapai target yang ditentukan dalam memecahkan masalah yang terkait dengan kebijakan insentif PBB-P2 di UP3D Wilayah Penjaringan. Temuan penelitian menunjukkan kecukupan dari manfaat pemberian insentif sebagai bentuk upaya untuk memecahkan masalah piutang PBB-P2 dapat dimanfaatkan oleh wajib pajak untuk melunasi tunggakan pajak PBB-P2 di tahun-tahun sebelumnya dengan kemudahan akses pembayaran menggunakan kanal pembayaran melalui perbankan maupun *ecommerce* berdampak positif untuk mengurangi jumlah piutang pajak PBB-P2 dan meningkatkan realisasi penerimaan PBB-P2 pada periode diberlakukannya kebijakan insentif PBB-P2, sehingga diperlukan strategi pemecahan masalah pada potential loss atas potensi pendapatan pajak yang hilang dari adanya pelaksanaan kebijakan insentif PBB-P2.

Perataan sebagai salah satu kriteria evaluasi kebijakan menurut Dunn (2003) dalam konteks penelitian ini berhubungan dengan biaya pemungutan dari pemberian insentif PBB-

P2, manfaat pemberian insentif PBB-P2 bagi penerimaan pajak PBB-P2 dan manfaat pemberian insentif bagi wajib pajak PBB-P2 dari kebijakan insentif PBB-P2 di UP3D Wilayah Penjaringan. Temuan penelitian menunjukkan perataan dari pemberian insentif PBB-P2 yang diimplementasikan dapat dimanfaatkan oleh sebagian besar wajib pajak yang memiliki tunggakan pajak PBB-P2 untuk dilakukan penagihan piutang pajak melalui E-SPPT PBB-P2 dapat menekan biaya operasional untuk pemungutannya menjadi instrument kebijakan yang tepat sasaran di dalam meningkatkan realisasi penerimaan PBB-P2 pada periode kebijakan insentif PBB-P2 diberlakukan sehingga diperlukan penguatan dari mekanisme E-SPPT PBB-P2 melalui kegiatan sosialisasi dan penyebaran informasi agar dapat diterapkan sebagai instrumen kebijakan secara berkelanjutan.

Responsivitas sebagai salah satu kriteria evaluasi kebijakan menurut Dunn (2003) dalam konteks penelitian ini berhubungan dengan tanggapan wajib pajak atas kebijakan insentif PBB-P2 dan partisipasi wajib pajak dalam memanfaatkan kebijakan insentif PBB-P2 di UP3D Wilayah Penjaringan. Temuan penelitian menunjukkan responsivitas dari manfaat pemberian insentif PBB-P2 yang dirasakan langsung memberikan nilai kepuasan berupa keringanan beban ekonomi atas adanya sanksi administrasi atau denda keterlambatan sehingga memberikan kontribusi bagi realisasi penerimaan PBB-P2 dari pelunasan piutang PBB-P2 pada periode kebijakan insentif PBB-P2 diberlakukan sehingga diperlukan penguatan dari berbagai jenis manfaat yang memberikan kepuasan kepada wajib pajak guna mengurangi piutang PBB-P2 yang tidak tertagih pada tahun-tahun sebelumnya.

Ketepatan sebagai salah satu kriteria evaluasi kebijakan menurut Dunn (2003) dalam konteks penelitian ini berhubungan dengan kebijakan insentif dapat mengurangi piutang PBB-P2 dan kebijakan insentif berkontribusi dalam meningkatkan realisasi penerimaan PBB-P2 di UP3D Wilayah Penjaringan. Temuan penelitian menunjukkan ketepatan dari kebijakan insentif PBB-P2 dapat meringankan beban ekonomi dari wajib pajak yang memiliki tunggakan PBB-P2 dan memberikan kepastian untuk dilakukan pelunasan piutang PBB-P2 dalam mengevaluasi pelaksanaan kebijakan insentif pajak PBB-P2 oleh UP3D Wilayah Penjaringan untuk memformulasikan skema dan strategi pemungutan yang tepat dengan cara pemutakhiran basis data pajak PBB-P2 terutama pada objek pajak di kawasan komersial dan industri dengan NJOP tinggi yang memiliki tunggakan PBB-P2 di tahun-tahun sebelumnya sehingga diperlukan jaminan kepastian prosedur dan mekanisme dalam memperoleh manfaat insentif PBB-P2 bagi wajib pajak untuk melunasi tunggakan pajak PBB-P2.

Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Evaluasi Kebijakan Insentif PBB-P2 di UP3D Wilayah Penjaringan

Kesesuaian antara tujuan dan sasaran kebijakan dengan implementasi kebijakan menurut Pramono (2022) dalam konteks penelitian ini berhubungan kesesuaian tujuan dan sasaran yang ditetapkan dengan implementasi kebijakan insentif PBB-P2. Apabila terjadi ketidaksesuaian antara tujuan dan sasaran kebijakan dengan implementasi kebijakan insentif PBB-P2 dilakukan evaluasi sebagai rekomendasi yang dihasilkan dari evaluasi kebijakan insentif PBB-P2 khususnya bagi UP3D Wilayah Penjaringan.

Temuan hasil penelitian menunjukkan kesesuaian antara tujuan dan sasaran kebijakan dengan implementasi di lapangan dipengaruhi oleh basis data pajak PBB-P2 perlu dilakukan pemutakhiran data agar lebih akurat dan tepat guna sehingga diperlukan penguatan keakuratan basis data pajak PBB-P2. Ketepatan sasaran ditunjukkan dari penilaian Wajib Pajak Badan Usaha yang berlokasi di Wilayah Penjaringan menilai bahwa pelaksanaan pemberian

insentif PBB-P2 memiliki kesesuaian dengan tujuan yang diharapkan dalam menjaga arus kas perusahaan melalui optimalisasi keringanan pajak dari adanya kebijakan pengurangan pokok pajak maupun penghapusan denda. Wajib Pajak Perorangan yang berlokasi di Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan merasakan adanya manfaat pengurangan atau keringanan pajak yang memotivasi Wajib Pajak untuk membayar PBB-P2 melalui sistem pembayaran elektronik atau kanal perbankan sebelum jatuh tempo agar bisa mendapatkan potongan yang tersedia.

Ketersediaan sumber daya menurut Pramono (2022) dalam konteks penelitian ini, ketersediaan sumber daya menyoroti pada anggaran, kemampuan petugas serta kehandalan peralatan dan fasilitas pendukung dalam implementasi kebijakan insentif PBB-P2 untuk dilakukan evaluasi sebagai rekomendasi yang dihasilkan dari evaluasi kebijakan insentif PBB-P2 khususnya bagi UP3D Wilayah Penjaringan.

Temuan hasil penelitian menunjukkan ketersediaan sumber daya anggaran yang dialokasikan dipengaruhi oleh adanya potential loss akibat dari bentuk pemberian insentif PBB-P2. Ketersediaan sumber daya aparatur dipengaruhi oleh keterbatasan jumlah petugas pajak, sedangkan ketersediaan sumber daya teknologi dipengaruhi oleh kendala jaringan internet pada kondisi tertentu dari periode kebijakan insentif PBB-P2 yang diberlakukan sehingga diperlukan penguatan dari keterbatasan jumlah petugas pajak dan penguatan jaringan internet yang handal. Penilaian dari Wajib Pajak Badan Usaha dari sumber daya teknologi yang digunakan dalam pelaksanaan kebijakan insentif PBB-P2 masih diperlukan upaya perbaikan terutama pada periode puncak (*peak season*) menjelang berakhirnya masa insentif, agar proses pengunduhan e-SPPT maupun pembayaran melalui *virtual account* tetap lancar karena bagi perusahaan sinkronisasi yang *real-time* sangat penting untuk keperluan audit dan pelaporan keuangan internal. Penilaian dari Wajib Pajak Perseorangan dari sumber daya teknologi yang digunakan dalam pelaksanaan kebijakan insentif PBB-P2 dinilai mudah diakses yang memberikan informasi besaran insentif untuk dilakukan pembayaran secara *online* dari kanal perbankan atau aplikasi pembayaran yang tersedia.

Partisipasi dan keterlibatan *stakeholders* menurut Pramono (2022) dalam konteks penelitian ini, berhubungan dengan partisipasi wajib pajak dalam memanfaatkan kebijakan insentif PBB-P2 dan keterlibatan petugas pajak dalam mensosialisasikan kebijakan insentif PBB-P2 untuk dilakukan evaluasi sebagai rekomendasi yang dihasilkan dari evaluasi kebijakan insentif PBB-P2 khususnya bagi UP3D Wilayah Penjaringan.

Temuan hasil penelitian menunjukkan partisipasi dan keterlibatan *stakeholders* dipengaruhi oleh keaktifan petugas pajak dengan melibatkan perangkat daerah di tingkat Kecamatan, Kelurahan serta unsur RT/RW agar wajib memperoleh informasi yang lengkap dan tepat guna meningkatkan partisipasi wajib pajak melunasi tunggakan PBB-P2 di tahun-tahun sebelumnya sehingga diperlukan sosialisasi oleh petugas pajak dengan melibatkan perangkat daerah di tingkat Kecamatan, Kelurahan serta unsur RT/RW. Keterlibatan petugas pajak untuk mensosialisasikan kebijakan insentif PBB-P2 dinilai oleh Wajib Pajak Badan Usaha telah proaktif dan tepat waktu karena informasi insentif diterima sebelum tenggat pembayaran, sehingga sangat membantu perusahaan dalam perencanaan arus kas (*cash flow*) secara maksimal. Informasi insentif disampaikan dengan jelas melalui surat edaran maupun kanal digital sangat jelas. Rincian diskon pokok dan penghapusan sanksi dipaparkan secara detail, sehingga memudahkan perhitungan kewajiban pajak. Keterlibatan petugas pajak dalam pelaksanaan kebijakan insentif PBB-P2 dinilai oleh Wajib Pajak Perseorangan perlu meningkatkan sosialisasi terutama mengenai besaran insentif dan batas waktu pembayarannya dengan lebih banyak penyuluhan langsung kepada masyarakat atau melalui

kerja sama dengan pengurus lingkungan seperti RT/RW, agar informasi dapat menjangkau seluruh wajib pajak secara lebih merata

Kondisi sosial ekonomi menurut Pramono (2022) dalam konteks penelitian ini berhubungan dengan kemampuan ekonomi masyarakat wajib pajak dalam memanfaatkan kebijakan insentif PBB-P2 dan pengetahuan masyarakat wajib pajak terhadap kebijakan insentif PBB-P2 untuk dilakukan evaluasi sebagai rekomendasi yang dihasilkan dari evaluasi kebijakan insentif PBB-P2 khususnya bagi UP3D Wilayah Penjaringan.

Temuan hasil penelitian menunjukkan kondisi sosial ekonomi dipengaruhi oleh tingkat kemampuan membayar dan kemauan wajib pajak untuk melunasi tunggakan PBB-P2 pada periode kebijakan insentif diberlakukan sehingga diperlukan instrumen kebijakan insentif yang dapat mendorong wajib pajak melunasi tunggakan PBB-P2. Penilaian dari Wajib Pajak Badan Usaha dari pelaksanaan kebijakan insentif PBB-P2 oleh UP3D Wilayah Penjaringan telah memberikan manfaat yang signifikan dari pengurangan pokok pajak dan penghapusan sanksi administrasi secara langsung meringankan beban finansial perusahaan sehingga perusahaan dapat mengalokasikan dana tersebut untuk kebutuhan operasional lainnya yang lebih mendesak. Penilaian dari Wajib Pajak Perseorangan dari pelaksanaan kebijakan insentif PBB-P2 oleh UP3D Wilayah Penjaringan terdapat manfaat keringanan pajak yang dirasakan membantu untuk mengurangi jumlah yang harus dibayarkan dan merasa lebih diuntungkan dengan melakukan pembayaran lebih awal melalui pembayaran secara elektronik menjadi faktor yang mendorong untuk segera melunasi kewajiban pajak.

Ketersediaan data dan informasi menurut Pramono (2022) dalam konteks penelitian ini berhubungan dengan ketersediaan data objek dan subjek pajak PBB-P2 dan informasi yang dapat diakses wajib pajak PBB-P2 dalam implementasi kebijakan insentif PBB-P2 untuk dilakukan evaluasi sebagai rekomendasi yang dihasilkan dari evaluasi kebijakan insentif PBB-P2 khususnya bagi UP3D Wilayah Penjaringan.

Temuan hasil penelitian menunjukkan ketersediaan data dan informasi dipengaruhi oleh kehandalan sistem layanan pembayaran digital, keakurasian basis data pajak PBB-P2 sehingga diperlukan Sensus Pajak dan pemetaan objek pajak sebagai sarana menyediakan data dan informasi dengan melakukan cleansing data piutang PBB-P2. Wajib Pajak Badan Usaha menilai ketersediaan data dan informasi melalui sistem E-SPPT telah menyediakan informasi besaran insentif PBBP2 secara transparan yang memudahkan perusahaan untuk melakukan pencatatan administrasi dan dokumentasi pembayaran dari bukti transaksi yang tersimpan secara digital. Wajib Pajak Perseorangan menilai ketersediaan data dan informasi melalui sistem E-SPPT telah menyediakan informasi mengenai besaran pajak, tahun pajak, serta batas waktu pembayaran akan tetapi informasi mengenai periode diskon atau penghapusan denda baru diketahui setelah waktunya hampir habis menimbulkan kekhawatiran bagi wajib pajak dalam memanfaatkan momentum insentif PBB-P2 ketika mendekati jatuh tempo atau masa akhir periode insentif (diskon), akses ke aplikasi atau situs web sering kali menjadi sangat lambat, terkadang sistem mengalami *error* untuk melakukan pengecekan tagihan

Ketepatan waktu dan fleksibilitas menurut Pramono (2022) dalam konteks penelitian ini berhubungan dengan ketepatan waktu pembayaran wajib pajak dan kemudahan akses pembayaran bagi wajib pajak dari implementasi kebijakan insentif PBB-P2 untuk dilakukan evaluasi sebagai rekomendasi yang dihasilkan dari evaluasi kebijakan insentif PBB-P2 khususnya bagi UP3D Wilayah Penjaringan.

Temuan hasil penelitian menunjukkan ketepatan waktu dan fleksibilitas dipengaruhi oleh keaktifan petugas pajak untuk menyebarluaskan informasi kebijakan insentif PBB-P2, memberikan kualitas pelayanan dan kemudahan akses layanan pembayaran digital bagi wajib pajak untuk melakukan pelunasan atas tunggakan pajak PBB-P2 sehingga diperlukan penguatan keaktifan petugas pajak dan kehandalan sistem pelayanan pembayaran secara elektronik untuk melakukan pelunasan atas tunggakan pajak PBB-P2 di tahun-tahun sebelumnya di tahun-tahun sebelumnya. Wajib Pajak Badan Usaha menilai ketepatan waktu dan fleksibilitas telah didukung dengan adanya sistem SPPT secara elektronik dapat diunduh dan diterbitkan yang dilengkapi dengan kode bayar (*virtual account*) atau QRIS secara terintegrasi untuk dilakukan pembayaran PBB-P2 tepat waktu. Hal ini memudahkan perusahaan pada Bagian Keuangan dalam melakukan transaksi melalui internet banking perusahaan tanpa harus datang langsung ke bank persepsi. Wajib Pajak Badan Perseorangan menilai ketepatan waktu dan fleksibilitas dalam pelaksanaan kebijakan insentif PBB-P2 di wilayah Penjaringan masih terdapat jeda waktu antara pengumuman kebijakan dengan perubahan nilai tagihan di sistem E-SPPT PBB-P2 sehingga diperlukan perbaikan dalam sinkronisasi data secara terintegrasi dengan tagihan yang akan dibayarkan secara elektronik.

Dari keenam faktor yang mempengaruhi evaluasi kebijakan tersebut dapat dinilai bahwa faktor yang menentukan keberhasilan kebijakan insentif PBB-P2 yang direkomendasikan sebagai hasil evaluasi kebijakan pada pelaksanaan kebijakan insentif PBB-P2 di UP3D Wilayah Penjaringan Kota Administrasi Jakarta Utara adalah: (1) ketersediaan sumber daya, (2) kondisi sosial ekonomi, dan (3) ketersediaan data dan informasi.

SIMPULAN

Berdasarkan analisis dan pembahasan dapat disimpulkan bahwa kebijakan insentif PBB-P2 di UP3D Penjaringan dari keenam kriteria evaluasi kebijakan Dunn (2003) direkomendasikan untuk merumuskan strategi pemutakhiran basis data pajak guna menyelesaikan masalah piutang PBB-P2 akibat dari ketidakjelasan objek dan subjek pajak PBB-P2 dengan cara cleansing data piutang yang tidak tertagih dan data piutang dari objek dan subjek pajak untuk mengoptimalkan potensi penerimaan, pengurangan piutang dan kepatuhan wajib pajak PBB-P2 sebagai strategi pemecahan masalah pada potential loss atas potensi pendapatan pajak yang hilang dari adanya pelaksanaan kebijakan insentif PBB-P2 dengan menguatkan mekanisme E-SPPT PBB-P2 melalui kegiatan sosialisasi dan penyebaran informasi agar dapat diterapkan sebagai instrumen kebijakan secara berkelanjutan dari berbagai jenis manfaat yang memberikan kepuasan kepada wajib pajak diperlukan jaminan kepastian prosedur dan mekanisme dalam memperoleh manfaat insentif PBB-P2 bagi wajib pajak untuk melunasi tunggakan pajak PBB-P2. Sedangkan, faktor-faktor yang mempengaruhi evaluasi kebijakan Pramono (2022) sebagai faktor yang menentukan keberhasilan yang direkomendasikan sebagai hasil evaluasi kebijakan pada pelaksanaan kebijakan insentif PBB-P2 di UP3D Wilayah Penjaringan Kota Administrasi Jakarta Utara adalah: (1) ketersediaan sumber daya, (2) kondisi sosial ekonomi, dan (3) ketersediaan data dan informasi.

Hasil penelitian ini merekomendasikan bagi Bapenda Provinsi DKI Jakarta untuk merumuskan instrumen kebijakan insentif yang sesuai dengan kondisi sosial ekonomi wajib pajak dengan melakukan perbaikan terhadap keakuratan basis data pajak PBB-P2. Bagi UP3D Wilayah Penjaringan disarankan untuk meningkatkan keaktifan petugas pajak dan

kehandalan sistem pelayanan pembayaran secara elektronik untuk melakukan pelunasan atas tunggakan pajak PBB-P2 di tahun-tahun sebelumnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Amelda, D. A. (2022). Kebijakan Insentif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) pada Masa Pandemi Corona Virus Disease 2019 (Covid-19). *Jurist-Diction*, 5 (2), pp. 465-484.
- Creswell, John W. (2017). *Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mix Methods Approach's*. Thousand Oaks, CA: SAGE Publications
- Denzin, N. K & Lincoln, Y. (2018). *Handbook of Qualitative Research (Fifth Edition)*. London: Sage Publication
- Dunn, William N. (2003). *Pengantar Analisis Kebijakan Publik*, Edisi Kedua, Penerjemah L Samodra Wibawa, et.al., Yogyakarta: Gajah Mada University Press.
- Fairuzzen, M. R., Putra, A. A., Reihan, A., Saputra, F & Siswajanthi, F. (2025). Interaksi Hukum Ekonomi dan Perpajakan: Analisis Dampak Kebijakan Pajak terhadap Pertumbuhan Ekonomi. *Indonesian Journal of Islamic Jurisprudence, Economic and Legal Theory*, 3 (1), pp. 307-314.
- Hutapea, E & Gultom, Yohanna M. L. (2024). The Unintended Consequences of Tax Exemption Policy on Land and Building Tax. *Eduvest - Journal of Universal Studies*, 4 (10), pp. 9532-9546.
- Isfahani, A. Safira & Hidayati, M. (2023). Analisis Efektivitas Pemberian Insentif Pajak Dalam Rangka Penerimaan PBB-P2 Pada Masa Pandemi Covid-19 Di UPT Pajak Daerah Caringin, Kabupaten Bogor Tahun 2021. (*Jurnal Ilmu Administrasi Publik*, Vol. 3, No. 3, Mei 2023), pp. 255-265.
- Khoirunnisa, Jaya, T. E., & Hasanah, N. (2025). Strategi Penerimaan PBB Kota Jakarta Timur dan Kontribusinya terhadap PBB DKI Jakarta. *Jurnal Akuntansi, Perpajakan dan Auditing*, 6 (1), pp. 99-113.
- Kristiaji, B. B., Khairani, D & Kurnia, I. (2014). Pesta Demokrasi Tanpa Kebijakan Pajak. *Tax Law Design and Policy Series*, No. 614, pp. 1-13.
- Kusuma, I. G. K. C Bayu Anta & Simanungkalit, Y. T. S. (2022). Implementasi Insentif Pajak Menurut Model G. Edward III. *PKN: Jurnal Pajak dan Keuangan Negara*, 3 (2), pp. 236-248.
- Mahendra, M. S., Tambunan, M & Br Bangun, D. Y. (2022). The Effect Of Incentives For Land And Building Tax On Rural And Urban Areas To Budget Solvency During Disasters In Indonesia Regencies. *Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia*, 7 (11), pp. 16726-16744.
- Moleong, Lexy J. (2017). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Mu'aimin & Furqon, I. K. (2024) Paradoks Dwi Fungsi Pajak antara Beban atau Manfaat? *JAP: Jurnal Aplikasi Perpajakan*, 5 (2), pp. 1-15.
- Nawirah & Faisol, I. Agus. (2023). Evaluasi Pelaksanaan Pengelolaan PBB-P2 Sebagai Pertimbangan Pengambilan Keputusan Berlakunya UU Hubungan Keuangan Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. (*Prosiding Seminar Nasional Ekonomi, Manajemen dan Akuntansi*, Vol. 4 No. 11).
- Nurmantu, Safri. (2005). *Pengantar Perpajakan*. Jakarta: Granit.
- Pramono, J. (2022). *Implementasi dan Evaluasi Kebijakan Publik*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Putra, S. Satyo., Murti, I., & Puspaningtyas (2024). Evaluasi Pencapaian Target Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Lamongan Jawa Timur

Ministrate, Vol. 8 No. 1: 1-13

Evaluasi Kebijakan Insentif Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Di Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah Wilayah Penjaringan Kota Administrasi Jakarta Utara Tahun 2023-2024

Rifa Khairunnisa Rosyaadah and Laode Rudita

-
- (Studi pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Lamongan). (*PRAJA Observer: Jurnal Penelitian Administrasi Publik*, Vol. 4, No. 3 Mei 2024), pp. 127-133.
- Putri, N. A., Siregar, N. E & Nasution, K. J. (2025). Pajak Bumi dan Bangunan. *Jurnal Ilmiah Ekonomi, Akuntansi dan Pajak*, 2 (2), pp. 325-333.
- Saputro, F & Riesmiyantiningtias, N. (2024). Analisis Laporan Realisasi Penerimaan PBB-P2 Terhadap Optimalisasi Pencapaian Target Penerimaan Pajak Pada UPPPD Wilayah Penjaringan. *Ikraith-Ekonomika*, 7 (3), pp. 88-96.
- Tambunan, Maria R. U. D. (2020). Kebijakan Perpajakan di Indonesia untuk Kemudahan Ekonomi Saat Masa Pandemi Covid-19. *JAKP: Jurnal Administrasi dan Kebijakan Publik*, V (2), pp. 173-192.
- Waleleng, G. Th., Elim, I., & Kindangen, W. D. (2022). Evaluasi Prosedur Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) Pada Badan Pendapatan Daerah Kota Manado. (*Jurnal LPPM Bidang EkoSosBudKum (Ekonomi, Sosial, Budaya dan Hukum*, Vol. 6, No. 1, pp. 1033-1042.