IPB University
Bogor Indonesia

STRATEGI OPTIMALISASI PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DI KABUPATEN KARAWANG

FRESTYA KRISTYANA CARRY

MANAJEMEN PEMBANGUNAN DAERAH
FAKULTAS EKONOMI DAN MANAJEMEN
INSTITUT PERTANIAN BOGOR
BOGOR
2026

@Hak cipta milik IPB University

Hak Cipta Dilindungi Undang-undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
   a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
   b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.

IPB University

Perpustakaan IPB University

IPB University
Bogor Indonesia

PERNYATAAN MENGENAI TESIS DAN SUMBER INFORMASI SERTA PELIMPAHAN HAK CIPTA

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis dengan judul ”Strategi Optimalisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Karawang” adalah karya saya dengan arahan dari dosen pembimbing dan belum diajukan dalam bentuk apapun kepada perguruan tinggi manapun. Sumber informasi yang berasal atau dikutip dari karya yang diterbitkan maupun tidak diterbitkan dari penulis lain telah disebutkan dalam teks dan dicantumkan dalam Daftar Pustaka di bagian akhir tesis ini.

Dengan ini saya melimpahkan hak cipta dari karya tulis saya kepada Institut Pertanian Bogor.

Bogor, Agustus 2026

Frestya Kristyana Carry
H0502222021

@Hak cipta milik IPB University
IPB University
Hak Cipta Dilindungi Undang-undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.
Perpustakaan IPB University

Judul Tesis : Strategi Optimalisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Karawang
Nama : Frestya Kristyana Carry
NIM : H0502222021

Disetujui oleh

Pembimbing 1:
Prof. Dr. Ir. Dedi Budiman Hakim, M.A.Ec

Pembimbing 2:
Prof. Dr. A Faroby Falatehan, SP, ME

Diketahui oleh

Ketua Program Studi:
Prof. Dr. A. Faroby Falatehan, S.P, M.E.
NIP. 197604302005011001

Dekan Fakultas Ekonomi dan Manajemen:
Prof. Dr. Irfan Syauqi Beik, SP, MSc.Ec
NIP. 197904222006041002

Tanggal Ujian : 10 Agustus 2026

Tanggal Lulus : 13 AUG 2026

IPB University
Bogor Indonesia
@Hak cipta milik IPB University
IPB University
Hak Cipta Dilindungi Undang-undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.
Perpustakaan IPB University

IPB University
Bogor Indonesia
@Hak cipta milik IPB University
Hak Cipta Dilindungi Undang-undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.
IPB University
Perpustakaan IPB University

PRAKATA

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah *subhanaahu wa ta'ala* atas segala karunia-Nya sehingga karya ilmiah ini berhasil diselesaikan. Tema yang dipilih dalam penelitian yang dilaksanakan sejak bulan Januari 2026 sampai bulan Mei 2026 ini ialah pajak daerah dengan judul "Strategi Optimalisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Karawang".

Terima kasih penulis ucapkan kepada seluruh pihak yang telah membantu dalam penyusunan tesis ini, yaitu:

1. Prof. Dr. Ir. Dedi Budiman Hakim, M.A.Ec selaku Ketua Komisi Pembimbing serta Prof. Dr. A Faroby Falatehan, SP, ME selaku Anggota Komisi Pembimbing atas waktu, bimbingan, arahan, saran dan motovasi yang diberikan kepada penulis selama melakukan penelitian dan penyusunan tesis.
2. Pimpinan dan staff Badan Perencanaan Pembangunan Riset dan Inovasi Daerah (Bapperida) Kabupaten Karawang yang telah mengizinkan dan mendukung penulis melanjutkan dan menyelesaikan jenjang Pendidikan Pascasarjana.
3. Pimpinan dan staff Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kabupaten Karawang serta *stakeholder* terkait sebagai responden penelitian yang telah banyak membantu selama proses pengumpulan data.
4. Pimpinan dan staff Program Studi Manajemen Pembangunan Daerah Institut Pertanian Bogor yang telah membantu selama proses menyelesaikan studi.
5. Bapakku Alm Beng Cardi, suamiku Egi Rahma Tiarmidzi serta adikku Fikha Arpiyana Carry yang telah memberikan dukungan, do'a dan kasih sayangnya.
6. Teman-teman MPD Angkatan 27 atas segala dukungan dan motivasi dalam menimba ilmu di Program Studi Manajemen Pembangunan Daerah Institut Pertanian Bogor.

Semoga karya ilmiah ini bermanfaat bagi pihak yang membutuhkan dan bagi kemajuan ilmu pengetahuan.

Bogor, Agustus 2026

Frestya Kristyana Carry

IPB University
Bogor Indonesia
@Hak cipta milik IPB University
Hak Cipta Dilindungi Undang-undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.
IPB University
Perpustakaan IPB University

DAFTAR ISI

DAFTAR TABEL iii
DAFTAR GAMBAR iv
DAFTAR LAMPIRAN v
I PENDAHULUAN 1
1.1 Latar Belakang 1
1.2 Rumusan Masalah 8
1.3 Tujuan 13
1.4 Manfaat 14
1.5 Ruang Lingkup 14
II TINJAUAN PUSTAKA 15
2.1 Pendapatan Asli Daerah (PAD) 15
2.2 Pajak Daerah 16
2.3 Pajak Bumi Bangunan Sektor Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) 16
2.4 Kepatuhan Wajib Pajak 16
2.5 Penduduk 18
2.6 Wajib Pajak 19
2.7 Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) 19
2.8 Pembayaran Daring 20
2.9 Analisis Regresi Data Panel 20
2.10 Strategi Optimalisasi Penerimaan PBB-P2 29
2.11 Penelitan Terdahulu 31
2.12 Kerangka Pemikiran 34
2.13 Hipotesis 40
III METODE 42
3.1 Waktu dan Lokasi Penelitian 42
3.2 Jenis dan Sumber Data 42
3.3 Metode Analisis Data 44
IV GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN 47
4.1 Aspek Geografis 47
4.2 Aspek Demografi 50
V HASIL DAN PEMBAHASAN 53
5.1 Gambaran Penerimaan PBB di Kabupaten Karawang 53
5.2 Tingkat Kepatuhan Wajib Pajak PBB di Kabupaten Karawang 56
5.3 Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penerimaan PBB di Kabupaten Karawang 59
5.4 Strategi Optimalisasi Penerimaan PBB di Kabupaten Karawang 72
5.5 Alternatif Kebijakan dan Kegiatan 82

VI SIMPULAN DAN SARAN 85
6.1 Simpulan 85
6.2 Saran 85
DAFTAR PUSTAKA 87
LAMPIRAN 91
RIWAYAT HIDUP 107

IPB University
Bogor Indonesia
@Hak cipta milik IPB University
IPB University
Hak Cipta Dilindungi Undang-undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.
Perpustakaan IPB University

IPB University
Bogor Indonesia
Hak Cipta Dilindungi Undang-undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.
@Hak cipta milik IPB University
IPB University
Perpustakaan IPB University

DAFTAR TABEL

1. Data SPPT PBB-P2 Kabupaten Karawang Tahun 2019-2022 7
2. Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan PBB Kabupaten Karawang Tahun 2019-2023 8
3. Data SPPT PBB Kabupaten Karawang Tahun 2019-2022 10
4. Kriteria Kepatuhan Wajib Pajak 17
5. Interpretasi Angka Derajat Desentralisasi Fiskal (DDF) 37
6. Matriks Keterkaitan Tujuan, Jenis dan Sumber Data, Metode Analisis serta Output Penelitian 42
7. Luas Daerah dan Jumlah Desa/ Kelurahan menurut Kecamatan di Kabupaten Karawang Tahun 2023 48
8. Jumlah Penduduk Kabupaten Karawang Tahun 2019-2023 50
9. Luas Wilayah, Jumlah Penduduk, Kepadatan dan Penyebaran Penduduk menurut Kecamatan di Kabupaten Karawang Tahun 2023 52
10. Persentase Realisasi Penerimaan PBB per Kecamatan di Kabupaten Karawang Tahun 2020-2024 55
11. Hasil Uji Determinasi (R^2) 71
12. Kriteria Tujuan Penelitian 72
13. Uraian Kebijakan (*Policy*) beserta Simbolnya 73
14. Uraian Kegiatan (*Action*) beserta Simbolnya 74
15. Matriks Input Hasil Wawancara *Stakeholder* untuk Evaluasi Kegiatan terhadap Kriteria 74
16. Matriks Input Hasil Wawancara *Stakeholder* untuk Evaluasi Kebijakan terhadap Kriteria 75
17. Matriks Input Hasil Wawancara *Stakeholder* untuk Evaluasi Skenario terhadap Kriteria 75
18. Rekomendasi Sub Kegiatan Nomenkaltur untuk Optimalisasi Penerimaan PBB di Kabupaten Karawang 83

IPB University
Bogor Indonesia
@Hak cipta milik IPB University
Hak Cipta Dilindungi Undang-undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.
IPB University
Perpustakaan IPB University

DAFTAR GAMBAR

1. Realisasi Pendapatan Negara Tahun 2025 1
2. Nilai Kemandirian Daerah Kabupaten Karawang Tahun 2016-2021 4
3. Capaian Realisasi per Sektor Pajak Daerah terhadap Penerimaan PAD Kabupaten Karawang Tahun 2018-2022 4
4. Tampilan Website cekpbb.karawangkab.go.id 6
5. Persentase Persentase Rata-Rata Penerimaan PBB per Kecamatan 7
6. Capaian Realisasi PAD Kabupaten Karawang Tahun 2018-2022 8
7. Target dan Capaian Realisasi Penerimaan PBB Kabupaten Karawang Tahun 2018-2023 12
8. Pemilihan Model Regresi Data Panel 26
9. Tingkat Kemandirian Keuangan Daerah Kabupaten Karawang Tahun 2016-2021 37
10. Capaian Realisasi per Sektor Pajak Daerah terhadap Penerimaan PAD Kabupaten Karawang Tahun 2018-2022 38
11. Kerangka Pemikiran 40
12. Peta Administrasi Kabupaten Karawang 47
13. Peta Ekoregion Kabupaten Karawang 50
14. Piramida Penduduk Kabupaten Karawang Tahun 2023 51
15. Realisasi Penerimaan PBB Kabupaten Karawang Tahun 2019-2023 53
16. Peta Sebaran Persentase Realisasi Penerimaan PBB per Kecamatan di Kabupaten Karawang Tahun 2024 56
17. Tingkat Kepatuhan Wajib Pajak di Kabupaten Karawang Tahun 2020-2024 57
18. Peta Sebaran Tingkat Kepatuhan Wajib Pajak dalam Pembayaran PBB di Kabupaten Karawang Tahun 2024 58
19. Total Piutang PBB Kabupaten Karawang Tahun 2020-2024 58
20. *Profile Map* Evaluasi Kegiatan (*action*) terhadap Kebijakan (*policies*) 76
21. *Action/ Policy Closeness Map* Evaluasi Kegiatan (*action*) terhadap Kebijakan (*policies*) 78

IPB University
Bogor Indonesia

DAFTAR LAMPIRAN

1. Data Sekunder untuk Analisis Regresi Data Panel 91
2. Hasil Analisis Regresi Data Panel 98
3. Hasil Analisis MULTIPOL 103

@Hak cipta milik IPB University
IPB University
Hak Cipta Dilindungi Undang-undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.
Perpustakaan IPB University