

Analisis Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2)

Dirgaenesia Sahureka¹, Hendrik Gamaliel², Sintje Rondonuwu³
^{1,2,3} Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Sam Ratulangi, Manado, Indonesia

Article Info	ABSTRAK
Article history: Received Juli 18, 2026 Revised Juli 18, 2026 Accepted Juli 18, 2026 Kata Kunci: PBB-P2, Kinerja Pemungutan, Piutang Pajak, Keywords: <i>Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2), Collection Performance, Tax Receivables</i>	Penelitian ini bertujuan untuk memperoleh bukti mengenai peran Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD) dalam meningkatkan kinerja pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Bolaang Mongondow Timur. Penelitian ini menggunakan penelitian kualitatif dengan pendekatan studi kasus yang bersifat deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa BPKPD berperan sebagai perencana, pengelolaan basis data PBB-P2, koordinator pelaksanaan pemungutan, pemberi penyuluhan, serta pengawas dan evaluator dalam pemungutan PBB-P2. Namun, peran tersebut belum terlaksana secara optimal yang ditunjukkan oleh meningkatnya jumlah wajib pajak yang tidak membayar PBB-P2 dari 886 wajib pajak pada tahun 2020 menjadi 2.316 wajib pajak pada tahun 2024. Kondisi ini dipengaruhi oleh rendahnya kepatuhan wajib pajak, keterbatasan sumber daya manusia, serta belum optimalnya koordinasi, penyuluhan, dan pengawasan. Dengan demikian, BPKPD telah berperan dalam meningkatkan kinerja pemungutan PBB-P2, namun masih diperlukan peningkatan pada aspek koordinasi, penyuluhan, dan pengawasan untuk mengoptimalkan penerimaan pajak daerah. ABSTRACT <i>This study aims to obtain evidence regarding the role of the Regional Financial and Revenue Management Agency (BPKPD) in improving the collection performance of Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2) in East Bolaang Mongondow Regency. This research employed a qualitative method with a descriptive case study approach. The results show that BPKPD plays roles as a planner, implementer, coordinator, counselor, supervisor, and evaluator in the collection of PBB-P2. However, these roles have not been carried out optimally, as indicated by the increase in the number of taxpayers who failed to pay PBB-P2, from 886 taxpayers in 2020 to 2,316 taxpayers in 2024. This condition is influenced by low taxpayer compliance, limited human resources, and suboptimal coordination, public outreach, and supervision. Therefore, although BPKPD has played a role in improving the performance of PBB-P2 collection, improvements in coordination, public outreach, and supervision are still needed to optimize local tax revenue.</i> <i>This is an open access article under the CC BY license</i> 

Corresponding Author:

Dirgaenesia Destiny Sahureka
Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Sam Ratulangi
Manado, Indonesia
Email: dirgaenesia@gmail.com

1. PENDAHULUAN

[1] Pembangunan negara dan daerah membutuhkan dana yang besar, dan sumber utamanya berasal dari pajak masyarakat. [2] Sesuai aturan terbaru, salah satu jenis pajak yaitu Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sektor Perdesaan dan Perkotaan, kini sepenuhnya dikelola oleh Pemerintah Daerah. [3] Tujuannya agar daerah bisa mandiri secara keuangan dan mengelola pendapatannya dengan lebih transparan.

[4] Kabupaten Bolaang Mongondow Timur sebenarnya punya potensi pajak yang besar karena wilayahnya luas dan penduduknya cukup banyak. Namun sayangnya, data 5 tahun terakhir menunjukkan bahwa jumlah warga yang menunggak bayar PBB di kabupaten ini justru terus meningkat setiap tahunnya.

Berikut adalah Data PBB-P2 Kabupaten Bolaang Mongondow Timur tahun 2020-2024 ditunjukkan di bawah ini:

Tabel 1. Jumlah SPPT Diterbitkan dan WP Tidak Membayar Tahun 2020-2024

Tahun	SPPT Diterbitkan	WP Membayar	WP Tidak Membayar
2020	34.337	33.451	886
2021	34.699	33.614	1.085
2022	35.566	34.556	1.010
2023	35.692	34.219	1.473
2024	36.396	34.080	2.316

Sumber: BPKPD Kabupaten Bolaang Mongondow Timur (2025)

Berdasarkan data tersebut, jumlah SPPT yang diterbitkan menunjukkan adanya peningkatan setiap tahun. Pada tahun 2020 jumlah SPPT tercatat sebanyak 34.337 lembar dan meningkat menjadi 36.396 lembar pada tahun 2024. Peningkatan ini mengindikasikan adanya perluasan basis pajak, baik melalui pendataan objek pajak baru maupun pemutakhiran data wajib pajak. Di sisi lain, jumlah Wajib Pajak (WP) yang melakukan pembayaran PBB-P2 setiap tahunnya juga menunjukkan tren yang relatif tinggi, meskipun mengalami fluktuasi. Pada tahun 2020, WP yang membayar tercatat sebanyak 33.451, kemudian meningkat menjadi 33.614 pada tahun 2021, dan kembali meningkat pada tahun 2022 menjadi 34.556. Namun, pada tahun 2023 jumlah tersebut mengalami penurunan menjadi 34.219, dan kembali menurun pada tahun 2024 menjadi 34.080 WP.

Fenomena penurunan tingkat kepatuhan wajib pajak ini diikuti dengan peningkatan yang signifikan pada jumlah wajib pajak yang tidak memenuhi kewajiban perpajakannya. Pada tahun 2020, jumlah wajib pajak yang tidak membayar hanya sebanyak 886 orang, jumlah ini meningkat menjadi 1.085 orang pada tahun 2021, kemudian menurun menjadi 1.010 orang pada tahun 2022. Akan tetapi, pada tahun 2023 jumlah wajib pajak yang tidak membayar meningkat drastis menjadi 1.473 orang dan pada tahun 2024 dengan jumlah 2.316 orang.

Dengan memperhatikan tingginya tingkat kepatuhan secara persentase belum tentu mencerminkan kinerja pemungutan yang sepenuhnya efektif apabila masih terdapat pertumbuhan piutang atau ketidakseimbangan antara ketetapan dan realisasi. Oleh karena itu, penelitian ini diarahkan untuk menganalisis secara mendalam bagaimana potensi tersebut dikelola melalui sistem administrasi,

strategi penagihan, dan kebijakan pemungutan yang efektif sehingga mampu menghasilkan realisasi penerimaan yang optimal dan berkelanjutan.

2. METODE

[5] Metode analisis yang akan digunakan adalah metode kualitatif deskriptif yaitu metode yang dilakukan dengan mengumpulkan data, menyusun, kemudian menginterpretasikan dan menganalisis.

2.1 Proses analisis

Proses analisis yang dilakukan dalam penelitian ini yaitu :

1. Mengumpulkan data dan mencatat seluruh informasi sesuai dengan hasil wawancara dan dokumentasi mengenai prosedur pemungutan PBB-P2 di Kabupaten Boltim
2. Melakukan penyeleksian atau penyaringan data yang telah diperoleh, sehingga menghasilkan data yang relevan dengan penelitian.
3. Setelah dilakukan penyaringan atau reduksi data, langkah selanjutnya adalah penyajian data. Pada tahap ini data yang telah dipilih dan dirangkum disusun secara sistematis dalam bentuk uraian naratif maupun tabel sehingga lebih mudah dipahami. Penyajian data bertujuan untuk memberikan gambaran yang jelas mengenai upaya BPKPD dalam meningkatkan kinerja pemungutan PBB-P2.
4. Langkah terakhir adalah mengambil kesimpulan dari pembahasan yang telah dilakukan pada tahap sebelumnya.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Deskripsi data PBB-P2 tahun 2020-2024

3.1.1 Nilai Ketetapan dan Realisasi Tahun 2020-2024

Tabel 2. Nilai Ketetapan dan Realisasi Tahun 2020-2024

Tahun	Ketetapan (Rp)	Realisasi (Rp)	Presentase (%)
2020	2.316.302.992	2.256.061.872	97,40
2021	2.400.363.718	2.325.639.012	96,89
2022	2.434.900.344	2.365.596.084	97,15
2023	2.450.384.379	2.348.352.931	95,84
2024	3.502.983.760	3.279.271.707	93,61

Sumber: BPKPD Kabupaten Bolaang Mongondow Timur (2025)

Berdasarkan tabel di atas, kinerja pemungutan PBB-P2 yang dilakukan oleh Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah Kabupaten Bolaang Mongondow Timur selama periode 2020-2024 berada dalam kategori baik, karena realisasi penerimaan setiap tahun mampu mencapai lebih dari 90% dari ketetapan yang telah ditetapkan.

3.1.1.1 Perkembangan Jumlah SPPT Tahun 2020-2024

Tabel 3 Data SPPT per tahun 2020-2024

Tahun	SPPT Diterbitkan
2020	34.337
2021	34.699
2022	35.566
2023	35.692
2024	36.396

Sumber: BPKPD Kabupaten Bolaang Mongondow Timur (2025)

Jumlah SPPT yang diterbitkan mengalami peningkatan dari tahun 2020 hingga 2024. Hal ini menunjukkan adanya perluasan basis pajak yang dilakukan oleh pemerintah daerah melalui pendataan objek pajak baru maupun pemutakhiran data.

3.1.1.2 Wajib Pajak Membayar dan Tidak Membayar pada tahun 2020-2024

Tabel 4 Wajib Pajak Membayar dan Tidak Membayar Pada Tahun 2020-2024

Tahun	WP Membayar	WP Tidak Membayar
2020	33.451	886
2021	33.614	1.085
2022	34.556	1.010
2023	34.219	1.473
2024	34.080	2.316

Sumber: BPKPD Kabupaten Bolaang Mongondow Timur (2025)

Jumlah wajib pajak yang membayar tergolong tinggi setiap tahunnya. Namun, jika diperhatikan, jumlah wajib pajak yang tidak membayar justru mengalami peningkatan, dari 886 wajib pajak pada tahun 2020, angka tersebut naik menjadi 2.316 pada tahun 2024.

3.1.2 Peran BPKPD dalam Meningkatkan Kinerja Pemungutan PBB-P2

3.1.2.1 Peran BPKPD sebagai Perencana

Berdasarkan hasil penelitian, BPKPD Kabupaten Bolaang Mongondow Timur telah menjalankan perannya sebagai perencana dalam meningkatkan kinerja pemungutan PBB-P2. Peran ini diwujudkan melalui penyusunan target penerimaan pajak setiap tahun, penyusunan program kerja, serta perencanaan berbagai kegiatan yang berkaitan dengan pemungutan PBB-P2. Sebagai instansi yang bertanggung jawab dalam pengelolaan pendapatan daerah, BPKPD memiliki kewajiban untuk merumuskan langkah-langkah strategis yang dapat mendukung tercapainya target penerimaan pajak daerah.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa sebelum menetapkan target penerimaan PBB-P2, BPKPD terlebih dahulu melakukan evaluasi terhadap realisasi penerimaan tahun sebelumnya. Evaluasi tersebut dilakukan untuk mengetahui tingkat pencapaian target, mengidentifikasi kendala yang dihadapi dalam proses pemungutan, serta melihat potensi penerimaan yang masih dapat dioptimalkan. Berdasarkan hasil evaluasi tersebut, BPKPD kemudian menyusun program dan strategi yang dianggap sesuai untuk meningkatkan penerimaan PBB-P2 pada tahun berikutnya.

Berdasarkan hasil penelitian, dapat diketahui bahwa peran BPKPD sebagai perencana telah dilaksanakan dengan baik. Perencanaan yang dilakukan menjadi dasar bagi pelaksanaan berbagai program dan kegiatan pemungutan PBB-P2 yang bertujuan untuk meningkatkan penerimaan pajak daerah.

3.1.2.2 Peran BPKPD sebagai Pengelolaan Basis Data PBB-P2

Selain berperan sebagai perencana, BPKPD juga menjalankan perannya sebagai Pengelolaan Basis Data PBB-P2 dalam kegiatan pemungutan PBB-P2. Peran ini merupakan bentuk pelaksanaan langsung dari berbagai program dan strategi yang telah disusun sebelumnya. Dalam menjalankan peran tersebut, BPKPD melaksanakan berbagai kegiatan yang berkaitan dengan proses pemungutan pajak mulai dari pendataan hingga penagihan.

Diketahui bahwa BPKPD melakukan pendataan dan pemutakhiran data objek dan subjek pajak secara berkala. Kegiatan ini dilakukan untuk memastikan bahwa data yang dimiliki sesuai dengan

kondisi yang sebenarnya di lapangan. Data yang akurat sangat penting karena menjadi dasar dalam penetapan besaran pajak yang harus dibayarkan oleh wajib pajak.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa peran BPKPD sebagai pengelola data belum dilaksanakan secara optimal. Hal ini terlihat dari masih ditemukannya ketidaksesuaian data objek dan subjek pajak dengan kondisi sebenarnya di lapangan. Beberapa objek pajak mengalami perubahan kepemilikan, perubahan luas tanah, maupun perubahan penggunaan lahan yang belum seluruhnya tercatat dalam basis data PBB-P2. Selain itu, masih terdapat objek pajak yang belum terdata serta data wajib pajak yang belum diperbarui secara menyeluruh.

Sebagai upaya mengatasi permasalahan tersebut, BPKPD Kabupaten Bolaang Mongondow Timur sedang menjalin kerja sama dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk melakukan sinkronisasi data pertanahan dan data perpajakan. Kerja sama ini bertujuan untuk meningkatkan validitas data objek dan subjek pajak sehingga proses penetapan dan pemungutan PBB-P2 dapat dilakukan dengan lebih tepat.

Dengan demikian, hasil penelitian menunjukkan bahwa peran BPKPD sebagai pengelola data objek dan subjek pajak telah dilaksanakan, namun belum optimal karena masih terdapat berbagai permasalahan terkait akurasi dan kelengkapan data.

3.1.2.3 Peran BPKPD sebagai Pengelolaan Basis Data PBB-P2

Berdasarkan hasil penelitian, BPKPD juga menjalankan perannya sebagai koordinator dalam meningkatkan kinerja pemungutan PBB-P2. Peran ini diwujudkan melalui koordinasi dengan pemerintah desa, kecamatan, serta pihak-pihak terkait lainnya yang memiliki keterlibatan dalam proses pemungutan pajak. Koordinasi dilakukan dalam berbagai kegiatan seperti pendistribusian SPPT, penyampaian informasi kepada wajib pajak, pendataan objek pajak, serta pelaksanaan penagihan terhadap wajib pajak yang memiliki tunggakan. Kerja sama tersebut diperlukan karena pemerintah desa dan kecamatan merupakan pihak yang lebih dekat dengan masyarakat serta lebih memahami kondisi objek dan subjek pajak yang berada di wilayah masing-masing.

Berdasarkan hasil penelitian, peran BPKPD dalam penegakan kepatuhan wajib pajak melalui penerapan sanksi administratif belum berjalan secara optimal. Hal ini terlihat dari masih terbatasnya penerapan sanksi terhadap wajib pajak yang memiliki tunggakan PBB-P2, sehingga belum memberikan efek jera maupun dorongan yang kuat bagi wajib pajak untuk memenuhi kewajiban perpajakannya tepat waktu.

3.1.2.4 Peran BPKPD sebagai Pemberi Penyuluhan

Berdasarkan hasil penelitian, BPKPD Kabupaten Bolaang Mongondow Timur telah menjalankan perannya sebagai pemberi penyuluhan melalui berbagai kegiatan sosialisasi kepada masyarakat mengenai pentingnya pembayaran PBB-P2. Penyuluhan dilakukan untuk memberikan pemahaman kepada masyarakat mengenai kewajiban perpajakan, tata cara pembayaran pajak, manfaat pajak bagi pembangunan daerah, serta pentingnya kepatuhan wajib pajak dalam mendukung peningkatan pendapatan daerah. Peran penyuluhan menjadi sangat penting karena tingkat keberhasilan pemungutan pajak tidak hanya ditentukan oleh sistem administrasi perpajakan yang baik, tetapi juga dipengaruhi oleh tingkat kesadaran masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakannya. Oleh karena itu, BPKPD berupaya meningkatkan pemahaman masyarakat melalui berbagai kegiatan penyuluhan yang dilaksanakan secara langsung maupun melalui pemerintah desa dan kecamatan.

Namun demikian, hasil penelitian menunjukkan bahwa jumlah wajib pajak yang tidak melakukan pembayaran PBB-P2 masih mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Kondisi tersebut mengindikasikan bahwa kegiatan penyuluhan yang dilakukan belum sepenuhnya mampu meningkatkan kesadaran dan kepatuhan seluruh wajib pajak. Masih terdapat sebagian masyarakat yang belum memahami pentingnya pembayaran pajak atau belum memiliki kesadaran untuk melaksanakan

kewajiban perpajakannya secara tepat waktu. Berdasarkan temuan tersebut, dapat diketahui bahwa peran BPKPD sebagai pemberi penyuluhan telah dilaksanakan, namun belum berjalan secara optimal. Oleh karena itu, diperlukan peningkatan frekuensi dan kualitas kegiatan penyuluhan agar informasi perpajakan dapat menjangkau seluruh lapisan masyarakat dan mampu meningkatkan tingkat kepatuhan wajib pajak.

3.1.2.5 Peran BPKPD sebagai Pengawas dan Evaluator

Peran BPKPD sebagai pengawas dan evaluator diwujudkan melalui kegiatan monitoring dan evaluasi terhadap pelaksanaan pemungutan PBB-P2. Pengawasan dilakukan untuk mengetahui perkembangan realisasi penerimaan pajak, tingkat kepatuhan wajib pajak, serta berbagai kendala yang dihadapi dalam proses pemungutan. Berdasarkan hasil penelitian, BPKPD secara berkala melakukan evaluasi terhadap capaian penerimaan PBB-P2 serta efektivitas program yang telah dilaksanakan. Hasil evaluasi tersebut digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam menentukan kebijakan dan strategi pemungutan pada periode berikutnya.

Meskipun kegiatan pengawasan dan evaluasi telah dilakukan, hasil penelitian menunjukkan bahwa jumlah wajib pajak yang tidak melakukan pembayaran PBB-P2 masih mengalami peningkatan. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa fungsi pengawasan dan evaluasi belum sepenuhnya mampu menekan tingkat tunggakan pajak yang terjadi.

Selain itu, tindak lanjut terhadap hasil evaluasi yang dilakukan belum memberikan dampak yang signifikan terhadap peningkatan kepatuhan wajib pajak. Dengan demikian, peran BPKPD sebagai pengawas dan evaluator masih perlu ditingkatkan, terutama dalam melakukan pengawasan terhadap wajib pajak yang menunggak serta menindaklanjuti hasil evaluasi secara lebih efektif. Pengawasan yang lebih intensif diharapkan dapat membantu mengurangi jumlah tunggakan dan meningkatkan tingkat kepatuhan wajib pajak dalam membayar PBB-P2.

3.2 Pembahasan

3.2.1 Peran BPKPD dalam Meningkatkan Kinerja Pemungutan PBB-P2

3.2.1.1 Peran BPKPD sebagai Perencana

[6] Peran BPKPD sebagai perencana merupakan tahapan awal yang sangat menentukan keberhasilan pelaksanaan pemungutan PBB-P2. [7] Dalam organisasi publik, perencanaan menjadi fungsi manajemen yang berperan sebagai pedoman dalam menentukan arah kebijakan, sasaran, serta strategi yang akan dilaksanakan untuk mencapai tujuan organisasi. Oleh karena itu, kualitas perencanaan akan mempengaruhi efektivitas pelaksanaan program pemungutan pajak.

Berdasarkan hasil penelitian, penyusunan target penerimaan PBB-P2 oleh BPKPD tidak dilakukan secara langsung, tetapi diawali dengan evaluasi terhadap realisasi penerimaan pada tahun sebelumnya. Evaluasi tersebut bertujuan untuk mengetahui tingkat pencapaian target, mengidentifikasi kendala yang terjadi selama proses pemungutan, serta memperkirakan potensi penerimaan yang dapat dicapai pada tahun berikutnya. Dengan adanya evaluasi tersebut, target yang disusun diharapkan lebih realistis dan sesuai dengan kondisi riil di lapangan.

Selain mengevaluasi realisasi penerimaan, BPKPD juga mempertimbangkan perkembangan jumlah objek pajak yang tercermin dari meningkatnya jumlah SPPT yang diterbitkan setiap tahun. Berdasarkan data penelitian, jumlah SPPT mengalami peningkatan dari 34.337 lembar pada tahun 2020 menjadi 36.396 lembar pada tahun 2024. Peningkatan tersebut menunjukkan bahwa potensi PBB-P2 di Kabupaten Bolaang Mongondow Timur terus berkembang. Oleh karena itu, perencanaan yang dilakukan tidak hanya berorientasi pada pencapaian target penerimaan, tetapi juga memperhatikan perkembangan objek pajak yang menjadi sumber penerimaan daerah.

Meskipun demikian, hasil penelitian juga menunjukkan bahwa penyusunan target penerimaan belum sepenuhnya mampu mengantisipasi berbagai kendala yang terjadi dalam pelaksanaan

pemungutan. Hal ini terlihat dari masih meningkatnya jumlah wajib pajak yang tidak melakukan pembayaran, yaitu dari 886 wajib pajak pada tahun 2020 menjadi 2.316 wajib pajak pada tahun 2024. Kondisi tersebut diikuti dengan meningkatnya nilai piutang pajak dari Rp60.241.120 pada tahun 2020 menjadi Rp223.712.053 pada tahun 2024.

Data tersebut menunjukkan bahwa meskipun perencanaan telah disusun berdasarkan evaluasi tahun sebelumnya, masih terdapat faktor-faktor yang menyebabkan realisasi penerimaan belum dapat mencapai potensi yang tersedia secara optimal. Dengan demikian, dapat dipahami bahwa peran BPKPD sebagai perencana telah dilaksanakan dengan baik karena telah didasarkan pada proses evaluasi dan analisis terhadap kondisi penerimaan pada tahun sebelumnya. Akan tetapi, hasil penelitian menunjukkan bahwa perencanaan yang telah disusun masih memerlukan penguatan, khususnya dalam mengantisipasi peningkatan tunggakan pajak, memperbaiki akurasi data perpajakan, serta menyesuaikan strategi pemungutan dengan kondisi yang berkembang di lapangan.

3.2.1.2 Peran BPKPD sebagai Pengelolaan Basis Data PBB-P2

Pengelolaan basis data merupakan salah satu aspek yang sangat penting dalam pelaksanaan pemungutan PBB-P2. [8] Basis data yang akurat menjadi dasar dalam menentukan objek dan subjek pajak, menetapkan besarnya pajak terutang, serta menyusun target penerimaan pajak daerah. Oleh karena itu, kualitas data yang dimiliki akan berpengaruh langsung terhadap efektivitas pemungutan PBB-P2.

Berdasarkan hasil penelitian, BPKPD Kabupaten Bolaang Mongondow Timur telah melakukan pendataan dan pemutakhiran data objek maupun subjek pajak secara berkala. Kegiatan tersebut dilakukan melalui pendataan lapangan serta penerimaan laporan dari pemerintah desa maupun masyarakat apabila terjadi perubahan terhadap objek pajak. Upaya ini menunjukkan bahwa BPKPD berusaha menjaga agar basis data perpajakan selalu sesuai dengan kondisi riil di lapangan sehingga proses penetapan pajak dapat dilakukan secara lebih tepat.

Namun demikian, hasil penelitian menunjukkan bahwa pengelolaan basis data masih menghadapi beberapa kendala. Masih ditemukan perubahan kepemilikan tanah, perubahan luas objek pajak, perubahan fungsi bangunan, maupun perubahan penggunaan lahan yang belum seluruhnya tercatat dalam sistem PBB-P2. Selain itu, masih terdapat objek pajak yang belum terdaftar dan data wajib pajak yang belum diperbarui secara menyeluruh. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa kualitas basis data belum sepenuhnya mencerminkan kondisi aktual di lapangan. Untuk mengatasi permasalahan tersebut, BPKPD menjalin kerja sama dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam melakukan sinkronisasi data pertanahan dengan data perpajakan daerah. Kerja sama ini merupakan langkah yang tepat karena data kepemilikan tanah yang dimiliki BPN dapat digunakan sebagai dasar dalam memperbarui data objek dan subjek PBB-P2. Melalui sinkronisasi tersebut, perubahan kepemilikan tanah maupun perubahan luas objek pajak dapat segera diketahui sehingga data perpajakan menjadi lebih akurat dan dapat mengurangi terjadinya kesalahan dalam penetapan pajak.

Dengan demikian, dapat dipahami bahwa BPKPD telah berupaya menjalankan perannya sebagai pengelola basis data melalui pendataan, pemutakhiran data, serta kerja sama dengan BPN. Meskipun demikian, hasil penelitian menunjukkan bahwa pengelolaan basis data masih perlu ditingkatkan, terutama dalam mempercepat proses pembaruan data objek dan subjek pajak serta memperkuat koordinasi dengan pemerintah desa dan instansi terkait. Basis data yang akurat akan menjadi fondasi penting dalam mendukung keberhasilan seluruh proses pemungutan PBB-P2, mulai dari penetapan, penagihan, hingga pencapaian target penerimaan daerah.

3.2.1.3 Peran BPKPD sebagai Koordinator Pelaksanaan Pemungutan

[9] Peran koordinasi merupakan salah satu fungsi penting dalam pelaksanaan pemungutan PBB-P2 karena keberhasilan pemungutan tidak hanya bergantung pada BPKPD sebagai pengelola pajak

daerah, tetapi juga dipengaruhi oleh keterlibatan pemerintah desa, kecamatan, dan instansi lain yang memiliki hubungan langsung dengan wajib pajak. Oleh karena itu, koordinasi yang baik diperlukan agar seluruh tahapan pemungutan dapat berjalan secara efektif dan sesuai dengan tujuan yang telah ditetapkan.

Berdasarkan hasil penelitian, BPKPD telah melakukan koordinasi dengan pemerintah desa dalam proses pendistribusian SPPT kepada wajib pajak. Pemerintah desa memiliki peran penting karena lebih memahami kondisi masyarakat serta mengetahui keberadaan objek dan subjek pajak di wilayahnya masing-masing. Melalui koordinasi tersebut, penyampaian SPPT dapat dilakukan lebih cepat dan informasi mengenai kewajiban pembayaran pajak dapat diteruskan secara langsung kepada masyarakat. Selain itu, pemerintah desa juga membantu memberikan informasi apabila terjadi perubahan kepemilikan tanah, perubahan alamat wajib pajak, maupun perubahan kondisi objek pajak yang perlu diperbarui dalam basis data PBB-P2. Koordinasi juga dilakukan dalam pelaksanaan penagihan terhadap wajib pajak yang memiliki tunggakan. Dalam kegiatan ini, pemerintah desa berperan mendampingi petugas BPKPD ketika melakukan penagihan di lapangan. Kehadiran aparat desa dinilai dapat mempermudah komunikasi dengan wajib pajak karena memiliki hubungan yang lebih dekat dengan masyarakat. Kondisi ini menunjukkan bahwa koordinasi antarlembaga menjadi salah satu faktor yang mendukung kelancaran pelaksanaan pemungutan PBB-P2.

Meskipun koordinasi telah dilaksanakan, hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaannya belum sepenuhnya mampu meningkatkan kepatuhan wajib pajak secara optimal. Hal ini terlihat dari data penelitian yang menunjukkan bahwa jumlah wajib pajak yang tidak membayar terus mengalami peningkatan, yaitu dari 886 wajib pajak pada tahun 2020 menjadi 2.316 wajib pajak pada tahun 2024. Peningkatan tersebut juga diikuti oleh bertambahnya nilai piutang pajak dari Rp60.241.120 menjadi Rp223.712.053. Kondisi ini menunjukkan bahwa koordinasi yang telah dilakukan masih menghadapi berbagai kendala sehingga belum mampu menekan jumlah tunggakan secara signifikan.

Salah satu faktor yang mempengaruhi kondisi tersebut adalah belum optimalnya koordinasi dalam penegakan kepatuhan melalui penerapan sanksi administratif. Berdasarkan hasil wawancara, sanksi terhadap wajib pajak yang menunggak belum diterapkan secara maksimal sehingga belum memberikan efek jera. Akibatnya, masih terdapat wajib pajak yang menunda pembayaran karena menganggap bahwa keterlambatan membayar pajak tidak memberikan konsekuensi yang berarti. Kondisi ini menyebabkan upaya koordinasi yang telah dilakukan dalam pendistribusian SPPT maupun penagihan belum sepenuhnya mampu meningkatkan kepatuhan wajib pajak.

Dengan demikian, dapat dipahami bahwa BPKPD telah menjalankan perannya sebagai koordinator melalui kerja sama dengan pemerintah desa, kecamatan, dan instansi terkait dalam pelaksanaan pemungutan PBB-P2. Namun, efektivitas koordinasi tersebut masih perlu ditingkatkan, terutama dalam memperkuat pengawasan dan konsistensi penerapan ketentuan terhadap wajib pajak yang menunggak.

3.2.1.4 Peran BPKPD sebagai Pemberi Penyuluhan

[11] Peran BPKPD sebagai pemberi penyuluhan merupakan salah satu upaya yang dilakukan untuk meningkatkan kesadaran dan kepatuhan wajib pajak dalam memenuhi kewajiban perpajakannya. [10] Dalam pemungutan PBB-P2, penyuluhan tidak hanya bertujuan menyampaikan informasi mengenai tata cara pembayaran pajak, tetapi juga memberikan pemahaman kepada masyarakat mengenai fungsi pajak sebagai salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan daerah. Dengan demikian, penyuluhan menjadi salah satu bentuk pendekatan persuasif yang diharapkan mampu membangun kesadaran wajib pajak secara sukarela.

Berdasarkan hasil penelitian, BPKPD telah melaksanakan kegiatan penyuluhan melalui sosialisasi secara langsung kepada masyarakat serta bekerja sama dengan pemerintah desa dan

kecamatan. Keterlibatan pemerintah desa dinilai penting karena aparat desa lebih mengenal kondisi masyarakat di wilayahnya sehingga penyampaian informasi mengenai PBB-P2 dapat dilakukan secara lebih efektif. Selain itu, penyuluhan juga dimanfaatkan sebagai sarana untuk menyampaikan informasi mengenai jadwal pembayaran, besaran pajak yang harus dibayarkan, serta konsekuensi apabila wajib pajak tidak memenuhi kewajibannya.

Dengan demikian, dapat dipahami bahwa BPKPD telah menjalankan perannya sebagai pemberi penyuluhan melalui berbagai kegiatan sosialisasi kepada masyarakat. Akan tetapi, berdasarkan hasil penelitian, pelaksanaan penyuluhan masih perlu ditingkatkan agar tidak hanya berorientasi pada penyampaian informasi, tetapi juga mampu mendorong perubahan perilaku wajib pajak. Keberhasilan penyuluhan pada akhirnya dapat diukur dari meningkatnya kepatuhan wajib pajak, berkurangnya jumlah tunggakan, serta meningkatnya realisasi penerimaan PBB-P2 dari tahun ke tahun.

3.2.1.5 Peran BPKPD sebagai Pengawas dan Evaluator

Peran BPKPD sebagai pengawas dan evaluator merupakan bagian penting dalam memastikan bahwa seluruh rangkaian kegiatan pemungutan PBB-P2 berjalan sesuai dengan target yang telah ditetapkan. Pengawasan dilakukan tidak hanya untuk mengetahui tingkat pencapaian penerimaan pajak, tetapi juga untuk mengidentifikasi berbagai kendala yang muncul selama proses pemungutan. Sementara itu, evaluasi berfungsi sebagai dasar bagi BPKPD dalam menilai efektivitas program yang telah dilaksanakan serta menentukan langkah perbaikan pada periode berikutnya.

Berdasarkan hasil penelitian, BPKPD secara rutin melakukan monitoring terhadap perkembangan realisasi penerimaan PBB-P2 dan mengevaluasi capaian pemungutan pada setiap periode. Evaluasi tersebut dilakukan dengan membandingkan antara target dan realisasi penerimaan, mengidentifikasi jumlah wajib pajak yang telah maupun belum melakukan pembayaran, serta menelaah kendala yang dihadapi oleh petugas di lapangan. Hasil evaluasi kemudian digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam penyusunan strategi pemungutan pada tahun berikutnya.

Berdasarkan hasil wawancara, salah satu penyebab belum optimalnya fungsi pengawasan adalah keterbatasan sumber daya manusia, khususnya tenaga penilai pajak dan juru sita pajak. Kondisi ini menyebabkan pengawasan terhadap objek pajak maupun tindak lanjut terhadap wajib pajak yang menunggak belum dapat dilakukan secara menyeluruh. Selain itu, luas wilayah Kabupaten Bolaang Mongondow Timur juga menjadi tantangan tersendiri dalam pelaksanaan pengawasan karena membutuhkan waktu dan sumber daya yang lebih besar untuk menjangkau seluruh wilayah. Dengan demikian, dapat dipahami bahwa BPKPD telah melaksanakan fungsi pengawasan dan evaluasi sebagai bagian dari upaya meningkatkan kinerja pemungutan PBB-P2. Akan tetapi, efektivitas fungsi tersebut masih perlu diperkuat agar hasil evaluasi tidak hanya menjadi bahan laporan, tetapi juga menjadi dasar dalam pengambilan keputusan yang mampu meningkatkan kepatuhan wajib pajak, mengurangi tunggakan, serta mengoptimalkan realisasi penerimaan PBB-P2 di Kabupaten Bolaang Mongondow Timur.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian, BPKPD Kabupaten Bolaang Mongondow Timur telah menjalankan perannya sebagai perencana, pengelolaan basis data PBB-P2, koordinator pelaksanaan pemungutan, pemberi penyuluhan, serta pengawas dan evaluator dalam meningkatkan kinerja pemungutan PBB-P2. Peran sebagai perencana telah berjalan dengan cukup baik melalui penyusunan program, penetapan target, dan pelaksanaan pemungutan pajak. Namun, peran sebagai pengelolaan basis data PBB-P2, koordinator pelaksanaan pemungutan, pemberi penyuluhan, serta pengawas dan evaluator belum dilaksanakan secara optimal. Hal ini terlihat dari masih meningkatnya jumlah wajib pajak yang tidak melakukan pembayaran PBB-P2, yang menunjukkan bahwa peran yang dilakukan belum sepenuhnya mampu meningkatkan kepatuhan wajib pajak. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa BPKPD

telah berperan dalam meningkatkan kinerja pemungutan PBB-P2, tetapi pelaksanaan beberapa peran tersebut masih perlu ditingkatkan agar pemungutan PBB-P2 dapat berjalan lebih efektif dan penerimaan pajak daerah dapat lebih optimal.

REFERENSI

- [1] Mardiasmo, M. (2023). *Perpajakan : Edisi Terbaru*. Yogyakarta: Andi. Offset.
- [2] Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan. (2014). *Pedoman umum pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)*. Kementerian Keuangan Republik Indonesia.
- [3] Republik Indonesia. (2022). *Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 11.
- [4] Pemerintah Kabupaten Bolaang Mongondow Timur. (2026). *Badan Pengelola Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD)*. <https://bpkpd.boltimkab.go.id>
- [5] Sugiyono. (2023). *Metode penelitian kualitatif*. Bandung: Alfabeta.
- [6] Pangerapan, S., Lambey, R., & Rondonuwu, S. (2023). *Buku Ajar Perpajakan*. Deepublish.
- [7] Faisal, A. (2021). *Akuntansi perpajakan*. Jakarta: Salemba Empat.
- [8] Republik Indonesia. (2022). *Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 11.
- [9] Robbins, S. P., & Coulter, M. (2021). *Management* (15th ed.). Pearson.
- [10] Rahayu, S. K. (2020). *Perpajakan Indonesia: Konsep dan Aspek Formal*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- [11] Daft, R. L. (2022). *Management* (14th ed.). Cengage Learning.