

# OPTIMALISASI PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERKOTAAN DAN PEDESAAN (PBB-P2) DALAM MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH KABUPATEN BONE PROVINSI SULAWESI SELATAN

A.Rania Zaiza Asnur

NPP. 32.0872

Asdaf Kabupaten Bone, Provinsi Sulawesi Selatan

Program Keuangan Publik

Email: [32.0872@praja.ipdn.ac.id](mailto:32.0872@praja.ipdn.ac.id)

Pembimbing Skripsi: Dr. Drs Komaedi M.Si

## ABSTRACT

**Problem Statement (GAP):** The author focuses on the problem of low PBB-P2 revenue in Bone Regency, which is caused by inaccuracies in tax object data and low community awareness. **Purpose:** The objective of this study is to formulate strategies for optimizing PBB-P2 revenue to enhance PAD in Bone Regency, South Sulawesi Province. **Method:** This study uses a qualitative descriptive method. Data collection techniques were carried out through interviews and documentation collection to obtain in-depth data regarding the management of PBB-P2 in Bone Regency. **Results:** The findings obtained by the author in this study indicate that inaccuracies in updating tax object data and low public awareness are significant factors causing low public participation in paying PBB-P2, which results in low PBB-P2 revenue. **Conclusion:** Optimization of PBB-P2 revenue can be achieved through the expansion of an accurate tax object database, improvement of collection effectiveness through digitalization systems, and the implementation of more intensive socialization to raise awareness and public participation in paying taxes. This strategy is expected to contribute significantly to the increase of PAD in Bone Regency.

**Keywords:** Optimization, PBB-P2, PAD, Bone Regency

## ABSTRAK

**Permasalahan/Latar Belakang (GAP):** Penulis berfokus pada permasalahan rendahnya penerimaan PBB-P2 di Kabupaten Bone yang disebabkan oleh ketidakakuratan data objek pajak dan rendahnya kesadaran masyarakat. **Tujuan:** Tujuan dari penelitian ini adalah untuk merumuskan strategi optimalisasi penerimaan PBB-P2 dalam rangka meningkatkan PAD di Kabupaten Bone, Provinsi Sulawesi Selatan. **Metode:** Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan: wawancara dan pengumpulan dokumentasi untuk memperoleh data mendalam mengenai pengelolaan PBB-P2 di Kabupaten Bone. **Hasil/Temuan:** Temuan yang diperoleh penulis dalam penelitian ini yaitu ketidakakuratan pembaruan data objek pajak dan rendahnya kesadaran masyarakat menjadi faktor signifikan yang menyebabkan rendahnya partisipasi masyarakat dalam pembayaran PBB-P2, yang berimplikasi pada rendahnya penerimaan PBB-P2. **Kesimpulan:** Optimalisasi penerimaan PBB-P2 dapat dilakukan melalui perluasan basis data objek pajak yang akurat, peningkatan efektivitas pemungutan melalui sistem digitalisasi, dan pelaksanaan sosialisasi yang lebih intensif untuk meningkatkan kesadaran dan partisipasi masyarakat dalam membayar pajak. Strategi ini diharapkan dapat berkontribusi signifikan terhadap peningkatan PAD Kabupaten Bone.

**Kata kunci:** Optimalisasi, PBB-P2, PAD, Kabupaten Bone,

## **I. PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah sumber penerimaan utama bagi pemerintah daerah dalam mendanai pembangunan dan pelayanan publik. Salah satu sumber utama pendapatan pemerintah untuk meningkatkan pembangunan negara adalah pajak (Kurniawan et al., 2024). Sesuai dengan otoritas pemungutannya, pajak di Indonesia dapat dikategorikan menjadi dua jenis yaitu pajak pusat dan pajak daerah. Pembagian kewenangan pemungutan pajak antara pemerintah pusat dan daerah ialah bentuk desentralisasi fiskal guna memberikan fleksibilitas bagi pemerintah daerah dalam mengelola keuangannya. (Hidayat et al., 2021)

Kabupaten Bone adalah salah satu kabupaten terluas di Provinsi Sulawesi Selatan yang menjadi salah satu pusat aktivitas sosial dan ekonomi. Sebagai kabupaten dengan luas wilayah yang signifikan, Bone memiliki potensi besar dalam penerimaan pajak. Kabupaten Bone memperoleh Pendapatan Asli Daerah (PAD) dari berbagai sumber, dan salah satunya adalah sektor pajak. Pajak Penerangan Jalan dan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan merupakan penyumbang pendapatan terbesar pada pajak daerah. Namun kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten mengalami fluktuasi yang cukup signifikan terhadap Pendapatan Asli Daerah dibandingkan Pajak Penerangan Jalan.

Periode 2019-2020 merupakan awal mula pandemi COVID-19 yang berdampak signifikan terhadap perekonomian global, termasuk Indonesia. Akibat pandemi, berbagai sektor mengalami kontraksi, termasuk sektor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Hingga ditahun 2021 seluruh Pemerintah Daerah mengalami koreksi terhadap target pendapatannya akibat dari pandemi covid ini. Pada tahun 2019 kontribusi penerimaan PBB-P2 terhadap PAD sebesar 7,56% lalu mengalami penurunan sebesar 13,7% kontribusi ditahun 2020 dari tahun sebelumnya, diikuti kenaikan yang cukup tajam sebesar 76,4% di tahun 2021. Hal ini menunjukkan dampak dari pandemi sangat mempengaruhi pendapatan pajak di Kabupaten Bone. Hingga di tahun 2022, dunia mulai memasuki masa pemulihan atau sering disebut sebagai masa new normal, dimana dengan mulai pulihnya aktivitas ekonomi, diharapkan terjadinya peningkatan penerimaan pajak berbagai sektor di Indonesia. Namun realita di lapangan menunjukkan kembali terjadi penurunan Kontribusi Penerimaan PBB-P2 terhadap Pendapatan Asli Daerah berturut-turut sebesar 1,4% ditahun 2022 dan 1,62% ditahun 2023 di Kabupaten Bone.

Data penerimaan PBB-P2 Kabupaten Bone dari tahun 2019 hingga 2023 menunjukkan dinamika yang menarik, di mana pada tahun 2019 dan 2020 realisasi penerimaan melampaui target dengan persentase masing-masing 105,56% dan 105,69%. Namun, terjadi penurunan persentase realisasi pada tahun 2021 (104,39%) dan 2022 (102,46%), hingga akhirnya pada tahun 2023 realisasi tidak mencapai target dengan persentase 97,37%. Fluktuasi kinerja penerimaan PBB-P2 ini menjadi catatan penting dalam pengelolaan keuangan daerah Kabupaten Bone.

### **1.2. Kesenjangan Masalah yang Diambil (GAP Penelitian)**

Penelitian ini mengangkat isu krusial terkait optimalisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Bone, Sulawesi Selatan, di tengah upaya pemerintah daerah untuk mencapai kemandirian fiskal. Pengelolaan pajak yang efektif menjadi semakin penting dalam konteks ini. Namun, realita di lapangan menunjukkan adanya kesenjangan antara potensi penerimaan PBB-P2 dengan realisasi yang ada. Berdasarkan data yang diperoleh, terlihat adanya fluktuasi pada pendapatan daerah dari tahun ke tahun. Pendapatan dari pajak daerah secara umum mengalami kemajuan yang cukup signifikan, namun penerimaan dari retribusi daerah cenderung menurun. Hal ini mengindikasikan adanya tantangan dalam memaksimalkan kontribusi PBB-P2

terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD). Objek pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) mencakup semua wilayah bumi dan bangunan yang ada di Kabupaten Bone, di mana pajak ini dikenakan kepada baik orang pribadi maupun badan. (Jalil et al., 2024). Dengan demikian, pemerintah daerah Kabupaten Bone seharusnya berupaya seoptimal mungkin untuk meningkatkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan. (Rudin & Bakarbesy, 2025)

Salah satu faktor yang menjadi perhatian utama adalah basis data PBB-P2 yang tidak diperbaharui. Data yang tidak akurat dan tidak mutakhir dapat mengakibatkan ketidaksesuaian antara potensi pajak yang seharusnya diterima dengan realisasi penerimaan. Hal ini diperkuat dengan temuan di lapangan bahwa masih ditemukan objek pajak yang belum diperbaharui. Kondisi ini tentu menjadi penghambat dalam upaya optimalisasi penerimaan PBB-P2 dan berdampak pada pendapatan daerah.

Selain masalah basis data, penelitian ini juga menyoroti adanya permasalahan terkait kepatuhan wajib pajak dan kesadaran akan kewajiban membayar pajak. Rendahnya kesadaran wajib pajak dan ketidakpatuhan dalam membayar pajak menjadi faktor penghambat utama dalam optimalisasi penerimaan PBB-P2. Hal ini diperparah dengan banyaknya wajib pajak yang berdomisili di luar kota sehingga sulit dijangkau dan dipantau. Akibatnya, partisipasi masyarakat dalam pemungutan PBB-P2 menjadi rendah, dan penerimaan pajak tidak mencapai potensi maksimalnya.

Untuk mengatasi kesenjangan-kesenjangan tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan mengoptimalkan penerimaan PBB-P2 di Kabupaten Bone. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dan masukan yang berharga bagi pemerintah daerah dalam upaya meningkatkan PAD melalui optimalisasi PBB-P2. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat mendukung pembangunan berkelanjutan di Kabupaten Bone.

### **1.3. Penelitian Terdahulu**

Penelitian-penelitian terdahulu memberikan fondasi penting dalam memahami dinamika optimalisasi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) serta kontribusinya terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD). Studi yang dilakukan Ervita Tri dan Fitrotun Niswah (2021) meneliti optimalisasi pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan di Kabupaten Gresik, dengan fokus pada realisasi PBB-P2 yang belum mencapai target dan kurangnya kontribusi PBB-P2 terhadap pendapatan daerah akibat rendahnya kesadaran masyarakat. Penelitian ini menyoroti pentingnya kesadaran masyarakat dalam pembayaran pajak dan perlunya optimalisasi pemungutan untuk meningkatkan PAD (Irianti & Niswah, 2021). Harianti H. Basri, Herman Karamoy, dan Syermi Mintalangi (2022) di Kota Manado menganalisis sistem dan prosedur pemungutan PBB-P2, menekankan pada kepatuhan sistem dan pengendalian internal prosedur pemungutan. Penelitian ini menggarisbawahi pentingnya sistem yang baik dan pengendalian internal yang kuat dalam pemungutan pajak (Basri et al., 2022). Jumliadi, Riska Puspitasari, dan Zaenal Abidin (2023) mengevaluasi efektivitas pemungutan PBB di Tanjung Jabung Timur, menemukan bahwa PBB sangat efektif dalam meningkatkan PAD dengan tingkat efektivitas rata-rata 106,25%, meskipun terdapat masalah seperti wajib pajak tidak patuh dan properti tidak terpakai. Penelitian ini menyoroti efektivitas PBB dalam meningkatkan PAD serta tantangan terkait kepatuhan wajib pajak (Jumliadi, Riska Puspitasari, 2023). Ida Hartati, Siti Nuridah, dan Bella Puspita Audin (2023) menganalisis efektivitas dan kontribusi PBB-P2 terhadap PAD di Kabupaten Karawang, menunjukkan efektivitas rata-rata 101,89% dan kontribusi sedang terhadap PAD. Penelitian ini memberikan gambaran tentang tingkat efektivitas dan kontribusi PBB-P2 terhadap PAD di daerah lain (Hartati et al., 2023). M. Ramadhani, Ahmad Zulfikri Taning, dan Hanifa Sri Nuryani (2024) meneliti optimalisasi inovasi PBB-P2 di Kabupaten Sumbawa, dengan fokus pada aspek manajemen, pelayanan, dan output SPPT PBB-P2. Penelitian ini menekankan pentingnya

inovasi dalam manajemen dan pelayanan PBB-P2 untuk optimalisasi penerimaan (M. Ramadhani, Ahmad Zulfikri Taning\*, 2024).

#### **1.4. Pernyataan Kebaruan Ilmiah**

Penelitian ini mengidentifikasi adanya *knowledge gap* dalam literatur yang ada mengenai optimalisasi penerimaan PBB-P2 di Kabupaten Bone, di mana belum terdapat teori atau penelitian yang secara spesifik menjelaskan faktor-faktor yang mempengaruhi penurunan kontribusi PBB-P2 terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) dalam konteks sosial dan ekonomi daerah tersebut. Selain itu, penelitian ini juga mencatat adanya *contextual gap*, di mana kondisi sosial, budaya, dan ekonomi di Kabupaten Bone berbeda dengan daerah lain yang telah diteliti sebelumnya. Perbedaan ini mencakup aspek-aspek seperti sistem pemerintahan lokal, tingkat kesadaran masyarakat terhadap kewajiban pajak, serta infrastruktur yang mendukung pemungutan pajak. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk memberikan pemahaman yang lebih mendalam tentang bagaimana konteks lokal mempengaruhi optimalisasi penerimaan PBB-P2.

#### **1.5. Tujuan.**

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis faktor-faktor penghambat Penerimaan PBB-P2 di Kabupaten Bone Provinsi Sulawesi Selatan serta untuk mengetahui dan menganalisis Optimalisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) yang dilakukan Pemerintah Kabupaten Bone dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Bone.

## **II. METODE**

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode deskriptif, dimana pendekatan kualitatif sendiri berfokus pada pemahaman fenomena dalam konteks alami, mencari makna dari pengalaman partisipan, dan menggambarkan kompleksitas suatu isu. (Creswell, John. Creswell, 2023) Metode ini dipilih karena memungkinkan pemahaman yang mendalam mengenai optimalisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Bone, Sulawesi Selatan. Metode deskriptif kualitatif relevan untuk meneliti fenomena sosial secara alami, sehingga peneliti dapat memperoleh data yang kaya dan mendalam tentang faktor-faktor penghambat dan strategi optimalisasi PBB-P2 di Kabupaten Bone, termasuk aspek-aspek kompleks seperti kesadaran masyarakat dan akurasi data. Dalam penelitian kualitatif, peneliti bertindak sebagai instrumen kunci yang melakukan pengamatan, wawancara, dan dokumentasi secara langsung untuk mengumpulkan data secara mendalam (Sugiyono, 2023)

Pengumpulan data dilakukan melalui wawancara mendalam dengan informan kunci yang terdiri dari pejabat Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Bone dan wajib pajak. Pejabat Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Bone dipilih sebagai informan kunci karena mereka memiliki pengetahuan dan pengalaman langsung mengenai pengelolaan PBB-P2, termasuk data penerimaan, prosedur administrasi, dan tantangan yang dihadapi. Wajib pajak juga dijadikan informan untuk mendapatkan perspektif langsung mengenai pengalaman mereka dalam membayar pajak, tingkat kesadaran, dan kendala yang dihadapi. Selain itu, data dokumentasi seperti peraturan daerah, laporan keuangan, dan data penerimaan pajak juga dikumpulkan untuk mendukung dan memperkuat temuan penelitian. Penelitian ini

dilaksanakan di Kabupaten Bone, Provinsi Sulawesi Selatan, dengan fokus pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Bone. Durasi penelitian dilakukan selama dua minggu pada bulan Januari 2025

### III. HASIL DAN PEMBAHASAN

Penelitian ini menggunakan teori optimalisasi pajak menurut Sutedi, maka dalam melakukan optimalisasi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dapat dilakukan dengan beberapa cara yaitu dengan optimalisasi dalam memperluas basis data, memperkuat proses pemungutan, meningkatkan pengawasan, meningkatkan efisiensi administrasi dan menekan biaya pemungutan dan meningkatkan kapasitas penerimaan melalui perencanaan yang lebih baik (Sutedi, 2008).

#### 3.1 Optimalisasi Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Bone

Dalam pengelolaan keuangan daerah, peningkatan PAD menjadi prioritas utama, terutama dalam konteks otonomi daerah yang semakin meningkat. Untuk mencapai kemandirian fiskal, pemerintah daerah harus mampu mengeksplorasi sumber pendapatan lokal (Sinurat et al., 2023). Salah satu elemen penting dari struktur PAD adalah pengoptimalan penerimaan pajak daerah. Menurut (Sutedi, 2008) menjelaskan bahwa 5 upaya untuk meningkatkan pendapatan daerah, sehingga penulis menggunakan teori Sutedi (2008):

##### 3.1.1 Memperluas Basis Penerimaan

##### 1. Mengidentifikasi pembayaran pajak (wajib pajak) baru/potensial dan jumlah seluruh pembayar pajak (wajib pajak).

Penulis mengolah data presentase kepatuhan wajib pajak berdasarkan data wajib pajak yang membayar

**Tabel 3.1**  
**Kepatuhan Wajib Pajak PBB-P2 Tahun 2019-2024**

No	Tahun	Jumlah Potensi Wajib Pajak	Wajib Pajak Yang Membayar	(%)
1.	2019	609.690	600.032	98,40
2.	2020	609.827	600.456	98,46
3.	2021	610.965	500.984	81,99
4.	2022	611.903	560.906	91,67
5.	2023	612.081	560.081	91,51
6.	2024	624.313	622.128	99,65

Sumber : Hasil pengolahan data riset 2025

**Tabel 3.2**  
**Data Wajib Pajak PBB-P2 Yang Membayar Dan Menunggak Tahun 2019-2023**

Tahun	WP yang Membayar	Rupiah	WP yang Menunggak	Rupiah
2019	600.032	Rp. 17.147.006.583	9.658	Rp. 280.342.777
2020	600.456	Rp. 17.687.508.672	9.371	Rp. 280.417.804
2021	500.984	Rp. 13.555.938.482	109.981	Rp. 4.712.245.926
2022	560.906	Rp. 19.513.742.970	50.997	Rp. 1.951.604.193
2023	560.081	Rp. 19.106.814.909	52.000	Rp. 1.955.512.000

Sumber : Hasil pengolahan data riset 2025

**Tabel 3.1** Menunjukkan secara umum, jumlah potensi wajib pajak mengalami peningkatan setiap tahunnya, yang mengindikasikan pertumbuhan ekonomi dan perkembangan wilayah. Namun, realisasi

pembayaran, yang tercermin dari jumlah wajib pajak yang membayar, menunjukkan fluktuasi yang signifikan. Persentase pembayaran, yang dihitung dari realisasi dibagi potensi, menggambarkan tingkat kepatuhan wajib pajak. Tingkat kepatuhan wajib pajak membayarkan pajaknya dapat diketahui melalui perhitungan jumlah SPPT yang telah dicetak dengan jumlah SPPT yang telah dicetak Surat Tanda Terima Setorannya (STTS). Fluktuasi ini menunjukkan bahwa tingkat kepatuhan wajib pajak tidak stabil dan perlu upaya lebih lanjut untuk meningkatkannya (Astini et al., 2024). Lebih lanjut ditegaskan oleh Plt. Kepala Badan Pendapatan Daerah, beliau menyatakan bahwa “Mengidentifikasi pembayar pajak tentunya diharapkan dapat mengoptimalkan penerimaan pajak di Kabupaten Bone, Kami telah mengusahakan pendataan secara menyeluruh namun tentunya masih saja ada kendala sehingga masih ada saja pembayar pajak baik yang lama maupun baru belum terdata.”

Berdasarkan **Tabel 3.2** menyajikan data wajib pajak PBB-P2 yang membayar dan menunggak di Kabupaten Bone dari tahun 2019 hingga 2023. Secara umum, tabel ini memperlihatkan adanya fluktuasi dalam tingkat kepatuhan pembayaran pajak. Jumlah wajib pajak yang membayar cenderung menurun dari tahun 2020 ke 2021, diikuti dengan peningkatan kembali pada tahun 2022 dan sedikit penurunan di tahun 2023. Sementara itu, nilai Rupiah yang diterima juga mengikuti tren serupa. Fluktuasi tingkat kepatuhan ini menggarisbawahi ketidakstabilan dalam penerimaan PBB-P2 Kabupaten Bone.

## 2. Memperbaiki Penilaian Pajak

Salah satu langkah yang tepat dalam optimalisasi Pajak Bumi dan Bangunan adalah memperbaiki penilaian pajak. Perluasan basis penerimaan juga dipengaruhi oleh perbaikan di bidang penilaian pajak. Penilaian pajak yang akurat dan terkini merupakan fondasi penting dalam menentukan besaran pajak yang adil bagi setiap Wajib Pajak (Furqon, 2022). Salah satu faktor krusial yang mempengaruhi akurasi penilaian pajak adalah keberadaan basis data penerimaan pajak yang selalu diperbarui. Basis data yang usang dan tidak relevan dapat menyebabkan distorsi dalam penilaian. Lebih lanjut ditegaskan oleh Plt. Kepala Badan Pendapatan Daerah bahwa “Sistem penilaian objek PBB-P2 yang dilakukan oleh Bapenda Kabupaten Bone 1 tahun terakhir ini sudah sesuai baik dan dengan prosedur yang ditetapkan secara nasional oleh Direktorat Jendral Pajak”

## 3. Memperbaiki Basis Data

Memperbaiki basis data adalah suatu proses peningkatan kualitas, akurasi, dan kelengkapan informasi yang terdapat dalam basis data perpajakan

**Tabel 3.3**  
**Potensi Objek Pajak PBB-P2**

No	Tahun	Jumlah Potensi Objek Pajak
1.	2019	675.998
2.	2020	677.827
3.	2021	677.950
4.	2022	678.191
5.	2023	680.009
6.	2024	711.221

**Tabel 3.3** Menunjukkan tren peningkatan potensi objek pajak dari tahun ke tahun hal ini menunjukkan bahwa memperbaiki basis data sangat penting dilakukan karena basis data sangat berpengaruh terhadap optimalisasi penerimaan pajak.

## 4. Menghitung Kapasitas Penerimaan

Upaya untuk memperluas basis penerimaan PBB-P2 sangat bergantung pada penghitungan kapasitas penerimaan yang akurat. Hal ini memastikan bahwa target penerimaan yang ditetapkan realistis dan dapat dicapai, serta mencegah pembebanan pajak yang tidak proporsional kepada wajib pajak. Ditegaskan oleh Kepala Bidang Perencanaan & Pengembangan Pendapatan Daerah bahwa “Kami

*terus berupaya untuk memetakan potensi PBB-P2 secara lebih detail agar kapasitas penerimaan dapat terhitung dengan lebih akurat".* Penghitungan kapasitas penerimaan yang optimal juga memungkinkan pemerintah daerah untuk mengidentifikasi potensi-potensi baru dalam penerimaan PBB-P2 yang selama ini mungkin belum tergarap, sehingga penerimaan dapat lebih maksimal dan tepat sasaran.

### **3.1.2 Memperkuat proses pemungutan**

#### **1. Memberbaiki Sistem Pemungutan**

Pemerintah Kabupaten Bone melalui Bapenda telah mengambil langkah maju dengan meluncurkan sistem pemungutan online, offline, dan keliling. Inisiatif ini sangat krusial dalam memperluas jangkauan pemungutan pajak, memastikan bahwa wajib pajak memiliki beragam opsi untuk memenuhi kewajiban mereka. Dengan sistem yang fleksibel ini, diharapkan dapat mengurangi kendala aksesibilitas dan waktu, sehingga mendorong kepatuhan wajib pajak dan meningkatkan efisiensi proses pemungutan secara keseluruhan.

#### **2. Meningkatkan Sumber Daya Manusia**

Peningkatan sumber daya manusia dalam hal ini adalah upaya krusial untuk mengembangkan keterampilan, kompetensi, dan kapabilitas para pegawai di lingkungan Bapenda. Dengan SDM yang lebih berkualitas, diharapkan proses pengelolaan PBB-P2, mulai dari pendataan, penghitungan, hingga pemungutan dan pengawasan, dapat berjalan lebih efektif dan efisien. Investasi pada pengembangan SDM ini juga akan berdampak pada peningkatan kualitas pelayanan kepada wajib pajak.

### **3.1.3 Meningkatkan Pengawasan**

#### **1. Memberbaiki Proses Pengawasan**

Pengawasan yang efektif merupakan pilar penting dalam optimalisasi penerimaan pajak, khususnya PBB-P2. Ini mencakup pemantauan kepatuhan wajib pajak dan penegakan hukum yang konsisten terhadap pelanggaran. Pemerintah daerah perlu memastikan bahwa pengawasan dilakukan secara adil, transparan, dan tidak diskriminatif, sembari memberikan kesempatan kepada wajib pajak untuk mengajukan keberatan jika merasa ada ketidaksesuaian. Ditegaskan oleh Kepala Sub Bidang Pengelolaan PBB-P2 & BPHTB bahwa *"Kami selalu berupaya agar pengawasan dilakukan secara adil dan transparan, memberikan ruang bagi wajib pajak untuk menyampaikan keberatan mereka"*. Dengan demikian, proses pengawasan tidak hanya berfungsi sebagai penegakan, tetapi juga sebagai alat untuk membangun kepercayaan wajib pajak.

#### **2. Pemberian Sanksi terhadap Penunggak Pajak**

Pemberian sanksi yang tegas dan konsisten terhadap penunggak pajak adalah langkah fundamental untuk meningkatkan kepatuhan dan efektivitas pemungutan pajak. Sanksi, yang dapat berupa denda, penyitaan aset, atau tindakan hukum lainnya sesuai peraturan yang berlaku, berfungsi sebagai deterrent (pencegah) dan sekaligus penegak keadilan. Penerapan sanksi harus dilakukan secara adil, transparan, dan tidak pandang bulu, sehingga menciptakan efek jera dan mendorong wajib pajak untuk memenuhi kewajibannya tepat waktu..

#### **3. Meningkatkan Pelayanan**

Peningkatan pelayanan kepada wajib pajak merupakan salah satu kunci dalam mengoptimalkan penerimaan PBB-P2. Hal ini mencakup penyediaan informasi yang jelas dan mudah diakses mengenai kewajiban pajak, serta kemudahan dalam proses pembayaran dan pelaporan pajak. Pemanfaatan teknologi informasi dapat memainkan peran penting dalam meningkatkan efisiensi dan efektivitas pelayanan pajak, seperti melalui platform pembayaran online, informasi via website, atau aplikasi seluler. Pelayanan yang prima akan meningkatkan kepuasan wajib pajak dan mendorong kepatuhan.

### **3.1.4 Meningkatkan efisiensi administrasi dan menekan biaya pemungutan.**

#### **1. Memperbaiki Prosedur Administrasi Pajak**

Perbaikan prosedur administrasi pajak bertujuan untuk menciptakan sistem perpajakan yang lebih efektif, akuntabel, dan transparan. Upaya ini meliputi peningkatan kesadaran dan kepatuhan wajib pajak melalui sosialisasi, serta pemanfaatan teknologi untuk mempermudah seluruh proses administrasi pajak, mulai dari pendaftaran, penetapan, hingga pembayaran. Dengan prosedur administrasi yang streamlined dan user-friendly, diharapkan dapat mengurangi beban birokrasi dan biaya, sehingga penerimaan pajak dapat meningkat secara signifikan.

#### **2. Meningkatkan Efisiensi Pemungutan Pajak**

Upaya untuk meningkatkan efisiensi pemungutan pajak melibatkan pemutakhiran data PBB-P2 secara berkala dan akurat. Data yang mutakhir adalah fondasi untuk menetapkan nilai pajak yang sesuai dengan kondisi lapangan dan nilai objek pajak terkini, sehingga potensi penerimaan PBB-P2 dan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dapat dimaksimalkan. Efisiensi ini juga mencakup optimasi alokasi sumber daya dan penggunaan teknologi untuk meminimalkan biaya operasional pemungutan.

### **3.1.5 Meningkatkan Kapasitas Penerimaan Melalui Perencanaan Yang Lebih Baik**

#### **1. Memperbaiki Prosedur Administrasi Pajak**

Perbaikan prosedur administrasi pajak adalah langkah fundamental dalam optimalisasi penerimaan pajak daerah. Prosedur yang efisien dan transparan dapat secara signifikan mengurangi beban administrasi bagi wajib pajak, sekaligus meningkatkan efektivitas pengelolaan pajak oleh pemerintah daerah. Ini mencakup pembenahan proses pendaftaran, pelaporan, pembayaran, dan penagihan pajak agar lebih mudah diakses dan dipahami, yang pada akhirnya akan mendukung perencanaan penerimaan yang lebih baik. Berdasarkan pernyataan Kepala Sub Bidang Pengelolaan PBB-P2 & BPHTB bahwa *"Kami terus menyempurnakan prosedur administrasi pajak untuk memudahkan wajib pajak dan meningkatkan efektivitas penagihan, yang berkontribusi pada perencanaan penerimaan yang lebih baik."*

#### **2. Meningkatkan Efisiensi Pemungutan Pajak**

Peningkatan efisiensi pemungutan pajak berfokus pada pengurangan biaya operasional dan peningkatan hasil penerimaan pajak. Hal ini dapat dicapai melalui pemanfaatan teknologi, penyederhanaan prosedur administrasi, dan peningkatan koordinasi antar unit kerja terkait. Dengan efisiensi yang lebih tinggi dalam pemungutan, pemerintah daerah dapat mengalokasikan sumber daya yang ada secara lebih efektif untuk program-program pembangunan, sekaligus memastikan perencanaan penerimaan yang lebih realistis dan tercapai.

### **3.2 Penyebab Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Bone belum optimal**

Terdapat beberapa faktor yang menyebabkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kabupaten Bone belum optimal:

- Basis Data PBB-P2 yang Tidak Diperbarui

Banyak objek pajak yang belum diperbarui datanya, menyebabkan ketidakakuratan informasi dan potensi penerimaan pajak tidak maksimal. Basis data yang tidak akurat menyulitkan penentuan nilai pajak yang tepat.

- Ketidapatuhan Wajib Pajak dan Rendahnya Kesadaran Pembayaran

Rendahnya kesadaran masyarakat akan pentingnya pajak dan berbagai faktor lainnya menyebabkan ketidapatuhan dalam pembayaran pajak. Kurangnya pemahaman tentang manfaat pajak mengurangi motivasi untuk membayar.

- Banyak Wajib Pajak Berdomisili di Luar Kota

Banyak wajib pajak yang tinggal di luar Kabupaten Bone membuat pendataan dan pemungutan pajak menjadi lebih sulit. Lokasi tempat tinggal yang berbeda menghambat komunikasi dan penagihan pajak.

### **3.3 Upaya yang dilakukan untuk Mengatasi Hambatan dalam Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)**

Pemerintah Kabupaten Bone telah berupaya melakukan berbagai program untuk mengatasi hambatan tersebut seperti:

- **Memperluas Basis Data Penerimaan dan Penilaian Pajak**  
Melakukan identifikasi wajib pajak baru dan pemetaan properti untuk memperluas basis penerimaan pajak, serta memanfaatkan teknologi informasi untuk pembaruan data yang efisien.
- **Meningkatkan Sosialisasi dan Edukasi**  
Memberikan sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat tentang pentingnya PBB-P2 melalui berbagai media dan pelatihan.
- **Sistem Pembayaran Daring dan Luring**  
Menyediakan sistem pembayaran yang fleksibel, baik daring maupun luring, untuk memudahkan wajib pajak dalam membayar pajak.
- **Peningkatan Kualitas Sumber Daya Manusia**  
Meningkatkan kompetensi petugas pajak melalui pelatihan dan pengembangan.
- **Penerapan Sanksi dan Pengawasan yang Ketat**  
Menerapkan sanksi yang tegas dan pengawasan yang ketat terhadap pelanggaran PBB-P2 untuk meningkatkan kepatuhan wajib pajak.

### **3.4. Diskusi Temuan Utama Penelitian**

Penelitian tentang optimalisasi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Bone, Sulawesi Selatan, menyajikan beberapa temuan krusial yang secara signifikan membedakannya dari studi-studi terdahulu, seperti yang dilakukan oleh Ervita Tri dan Fitrotun Niswah di Gresik, Harianti H. Basri dan Herman Karamoy di Manado, Jumliadi, Riska Puspitasari, dan Zaenal Abidin di Tanjung Jabung Timur, Ida Hartati, Siti Nuridah, dan Bella Puspita Audina di Karawang, serta M. Ramadhani, Ahmad Zulfikri Taning, dan Hanifa Sri Nuryani di Sumbawa.

Salah satu perbedaan mendasar adalah fokus pada konteks geografis dan demografis yang unik. Sementara penelitian terdahulu cenderung berlokasi di kota-kota besar atau wilayah dengan karakteristik tertentu, studi ini secara khusus menyoroti Kabupaten Bone. Hal ini sejalan dengan temuan Ervita Tri dan Fitrotun Niswah di Gresik yang menunjukkan pentingnya memahami hambatan lokal seperti kesadaran wajib pajak, namun penelitian di Bone memperluas perspektif dengan menekankan bahwa optimalisasi PBB-P2 harus secara spesifik mempertimbangkan kondisi lokal Bone yang berbeda dengan Surabaya, Gresik, Manado, Karawang, maupun Sumbawa.

Lebih lanjut, penelitian ini mengadopsi pendekatan yang lebih komprehensif dalam menganalisis optimalisasi pajak, meliputi perluasan basis data, perbaikan sistem penilaian, pembaruan basis data, penguatan proses pemungutan, peningkatan kapasitas SDM, dan pengawasan. Pendekatan ini kontras dengan studi sebelumnya yang cenderung terfokus pada satu aspek. Sebagai contoh, Harianti H. Basri dan Herman Karamoy di Manado berfokus pada analisis sistem dan prosedur pemungutan, sementara

Jumliadi, Riska Puspitasari, dan Zaenal Abidin di Tanjung Jabung Timur lebih menyoroti efektivitas pemungutan dan kontribusi terhadap PAD. Ida Hartati, Siti Nuridah, dan Bella Puspita Audina di Karawang juga mengkaji efektivitas dan kontribusi PBB-P2. Berbeda dengan itu, penelitian di Bone memberikan gambaran holistik, mencakup berbagai aspek yang saling terkait, mirip dengan semangat M. Ramadhani, Ahmad Zulfikri Taning, dan Hanifa Sri Nuryani di Sumbawa yang menganalisis optimalisasi inovasi, namun dengan cakupan aspek yang lebih luas.

Temuan yang menonjol adalah peran penting pembaruan basis data PBB-P2. Pembaruan basis data pada akhir tahun 2023 di Kabupaten Bone terbukti signifikan dalam meningkatkan potensi objek pajak dan penerimaan. Aspek pengelolaan data yang akurat dan terkini ini seringkali kurang ditekankan dalam studi-studi sebelumnya yang lebih menyoroti efektivitas pemungutan atau kepatuhan wajib pajak. Hal ini menunjukkan bahwa investasi dalam pembaruan data dapat memberikan dampak langsung pada peningkatan penerimaan, melengkapi temuan Harianti H. Basri dan Herman Karamoy yang menyoroti kurangnya pemahaman dan kesadaran wajib pajak sebagai penghambat.

Selain itu, upaya memperluas basis penerimaan pajak di Kabupaten Bone memerlukan pendekatan komprehensif. Sejalan dengan penelitian sebelumnya yang menekankan pentingnya identifikasi wajib pajak baru dan pemetaan potensi pajak, seperti yang tersirat dalam studi Jumliadi, Riska Puspitasari, dan Zaenal Abidin, penelitian ini juga menyoroti perlunya peningkatan kesadaran dan kepatuhan wajib pajak melalui sosialisasi dan edukasi yang lebih intensif, mirip dengan rekomendasi Harianti H. Basri dan Herman Karamoy. Namun, studi ini melangkah lebih jauh dengan menemukan bahwa pembaruan dan validasi data objek dan subjek pajak secara berkala, peningkatan kualitas sumber daya manusia dalam pengelolaan PBB-P2, koordinasi yang lebih baik antar unit pengelola, serta pemanfaatan teknologi informasi juga merupakan faktor-faktor krusial dalam optimalisasi penerimaan pajak, melengkapi temuan yang mungkin hanya berfokus pada kepatuhan wajib pajak seperti yang diulas oleh Ida Hartati, Siti Nuridah, dan Bella Puspita Audina.

Terakhir, berbeda dengan beberapa penelitian sebelumnya yang mungkin hanya menekankan pada pentingnya kepatuhan wajib pajak, penelitian di Kabupaten Bone ini juga menyoroti pentingnya mempertimbangkan kondisi ekonomi masyarakat dan wilayah dalam penetapan kebijakan PBB-P2. Dengan mempertimbangkan faktor ini, pemerintah daerah dapat meningkatkan kemampuan dan kemauan wajib pajak untuk membayar pajak, sehingga pada akhirnya mengoptimalkan kontribusi PBB-P2 terhadap PAD Kabupaten Bone. Hal ini memberikan dimensi kebijakan yang lebih mendalam, melampaui analisis kepatuhan atau efektivitas semata yang ditemukan dalam studi-studi terdahulu.

#### **IV. KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Bone, dapat disimpulkan bahwa terdapat beberapa hambatan dalam penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2), yaitu ketidakakuratan dan keterlambatan dalam pembaruan data objek pajak, rendahnya kesadaran masyarakat tentang kewajiban pajak, serta tantangan dalam aksesibilitas teknologi bagi wajib pajak terutama di daerah perdesaan. Namun, Pemerintah Daerah Kabupaten Bone telah melakukan upaya-upaya untuk mengatasi hambatan-hambatan tersebut, seperti melaksanakan program sosialisasi dan edukasi yang lebih intensif kepada masyarakat, menerapkan

sistem pembayaran pajak yang lebih mudah dan terjangkau, serta memanfaatkan teknologi informasi untuk mempermudah pengumpulan dan pengelolaan data objek pajak.

**Keterbatasan Penelitian.** Penelitian ini memiliki beberapa keterbatasan, terutama dalam hal cakupan wilayah dan kedalaman analisis. Fokus penelitian terbatas pada Kabupaten Bone, sehingga hasil penelitian mungkin tidak sepenuhnya mencerminkan kondisi di daerah lain dengan karakteristik yang berbeda. Selain itu, penelitian ini lebih menekankan pada aspek deskriptif kualitatif, yang mungkin kurang memberikan gambaran kuantitatif yang mendalam mengenai dampak finansial dari optimalisasi PBB-P2

**Arah Masa Depan Penelitian (*future work*).** Penelitian selanjutnya dapat memperluas cakupan geografis untuk mencakup beberapa kabupaten/kota lain, sehingga memberikan perbandingan yang lebih komprehensif. Selain itu, penelitian di masa depan dapat mengintegrasikan metode kuantitatif untuk mengukur dampak kebijakan optimalisasi PBB-P2 terhadap PAD secara lebih akurat. Studi longitudinal juga disarankan untuk menganalisis perubahan dari waktu ke waktu dan mengidentifikasi tren jangka panjang dalam penerimaan PBB-P2.

## V. UCAPAN TERIMA KASIH

Ucapan terima kasih terutama ditujukan kepada Kepala Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Bone beserta jajarannya yang telah memberikan kesempatan penulis untuk melaksanakan penelitian, serta seluruh pihak yang membantu dan mensukseskan pelaksanaan penelitian.

## VI. DAFTAR PUSTAKA

- Astini, Y., Kembar Budhi, M. S., Utama, I. M. S., & Ramantha, I. W. (2024). Determinant Analysis of Land and Building Taxpayers' Compliance and Happiness in East Lombok Regency. *Contemporary Economics*, 18(2), 223–247. <https://doi.org/10.5709/ce.1897-9254.535>
- Basri, H. H., Karamoy, H., & Mintalangi, S. (2022). Analisis Sistem dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kota Manado. *Jurnal LPPM Bidang EkoSosBudKum (Ekonomi, Sosial, Budaya, Dan Hukum)*, 6(1), 247–258.
- Creswell, John. Creswell, J. D. (2023). *Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches* (6th ed.). SAGE Publications.
- Furqon, R. H. A. A. D. S. (2022). *Strategi Optimalisasi Penilaian Pajak*. Cipta Media Nusantara (CMS). [https://books.google.co.id/books?hl=id&lr=&id=4jGjEAAAQBAJ&oi=fnd&pg=PR1&dq=Strategi+Optimalisasi+Penilaian+Pajak&ots=V0Do1GKuyC&sig=jZ0cFOFNO6v7Pk01YT4KkOtbqMs&redir\\_esc=y#v=onepage&q=Strategi+Optimalisasi+Penilaian+Pajak&f=false](https://books.google.co.id/books?hl=id&lr=&id=4jGjEAAAQBAJ&oi=fnd&pg=PR1&dq=Strategi+Optimalisasi+Penilaian+Pajak&ots=V0Do1GKuyC&sig=jZ0cFOFNO6v7Pk01YT4KkOtbqMs&redir_esc=y#v=onepage&q=Strategi+Optimalisasi+Penilaian+Pajak&f=false)
- Hartati, I., Nuridah, S., & Audina, B. P. (2023). Analisis Efektivitas dan Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Karawang Tahun 2018-2022. *INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research*, 3(5), 6583–6583. <https://j-innovative.org/index.php/Innovative>
- Hidayat, W., Suryadi, S., & Jusuf, E. (2021). Strategy to Increase PAD from Rural and Urban Land and Building Tax in Ciamis Regency. *Review of International Geographical Education Online*, 11(6), 821–834. <https://doi.org/10.48047/rigeo.11.06.100>
- Irianti, E. T., & Niswah, F. (2021). Optimalisasi Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (Pbb-P2) Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Di Kabupaten Gresik. *Publika*, 503–514. <https://doi.org/10.26740/publika.v9n4.p503-514>
- Jalil, F., Azhar, I., Samudra, U., & Annas, M. (2024). *Dasar-Dasar Perpajakan* (Issue March).

- [https://www.researchgate.net/publication/378746080\\_Dasar-Dasar\\_Perpajakan](https://www.researchgate.net/publication/378746080_Dasar-Dasar_Perpajakan)
- Jumliadi, Riska Puspitasari, Z. A. (2023). Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Tanjung Jabung Timur. *Journal of Economy*, 1(1), 19. <https://doi.org/https://doi.org/10.61233>
- Kurniawan, A., Akbar, B., Sinurat, M., & Meltarini, M. (2024). Strategi Optimalisasi Pendapatan Pajak Daerah Untuk Meningkatkan Kemandirian Keuangan (Analisis di Kota Pekanbaru). *Ekonomis: Journal of Economics and Business*, 8(1), 962. <https://doi.org/10.33087/ekonomis.v8i1.1825>
- M. Ramadhani, Ahmad Zulfikri Taning\*, dan H. S. N. (2024). ANALISIS OPTIMALISASI INOVASI PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB-P2) DI KABUPATEN SUMBAWA. *Ekonomi Bisnis*, 7(1), 635–637. <https://conference.uts.ac.id/index.php/semair>
- Rudin, M., & Bakarbesy, M. L. F. (2025). Effectiveness of Land and Building Tax Collection in Region Palu City, Republic of Indonesia. *Journal of Ecohumanism*, 4(1), 4759–4776. <https://doi.org/10.62754/joe.v4i1.6386>
- Sinurat, M., Sudrajat, I., & Komedi, K. (2023). Kemandirian Keuangan Daerah Kota Pekanbaru. *JEKP (Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Publik)*, 10(2), 216–232. <https://doi.org/10.33701/jekp.v10i2.3922>
- Sugiyono. (2023). Metode Penelitian Kualitatif (Untuk penelitian yang bersifat: eksploratif, enterpretif, interaktif dan konstruktif). *Metode Penelitian Kualitatif*, 1–274.
- Sutedi, A. (2008). *Hukum Pajak dan Retribusi Daerah* (I. Hadi (ed.)). Penerbit Ghalia Indonesia.

