

Analisis Efektivitas Pengelolaan PBB-P2 dalam Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Kaimana

Ivone Marta Tiara Dolongseda^{1*}, Anita Ludia Vivian Wauran^{2*}, Ivonne Helena Putong³

^{1,2,3}Politeknik Negeri Manado

Email: meitydolongseda.2018@gmail.com

Received: 13-08-2026 Revised : 31-08-2026 Accepted : 02-09-2026 Published : 07-09-2026

Abstrak

Salah satu contoh sumber pendapatan yang diciptakan secara lokal adalah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, yang membantu mendanai administrasi dan pembangunan pemerintah. Selama periode 2021 hingga 2025, realisasi penerimaan pajak tersebut di Kabupaten Kaimana belum pernah mencapai target yang ditetapkan sehingga perlu dianalisis lebih lanjut. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tingkat efektivitas pengelolaan pajak tersebut serta mengetahui pencapaian target dan realisasi penerimaannya pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Kaimana selama tahun 2021 sampai 2025. Penelitian ini menggunakan data sekunder termasuk target pendapatan dan realisasi pendapatan serta wawancara untuk mendukung metode deskriptif kuantitatifnya. Dengan membandingkan pendapatan aktual terhadap target, lalu menginterpretasikan hasilnya menggunakan kriteria efektivitas, tingkat efektivitas dapat ditentukan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa efektivitas penerimaan berfluktuasi, yaitu 87,40% pada tahun 2021 dengan kategori cukup efektif, kemudian menurun dan berada pada kategori kurang efektif pada empat tahun berikutnya, yakni 75,27%, 66,55%, 76,73%, dan 74,65%. Hasil wawancara menunjukkan bahwa rendahnya kepatuhan wajib pajak, tunggakan pajak, pendataan objek yang belum mutakhir, kondisi geografis, dan keterbatasan petugas menjadi faktor yang memengaruhi belum tercapainya target. Kesimpulannya, pengelolaan pajak tersebut belum berjalan secara optimal sehingga diperlukan pemutakhiran data, penguatan penagihan, dan peningkatan kapasitas sumber daya manusia agar penerimaan pajak dapat mendukung peningkatan pendapatan daerah secara lebih baik.

Kata kunci: efektivitas, PBB-P2, pendapatan asli daerah, penerimaan pajak daerah, Kabupaten Kaimana

Abstract

One example of a locally created revenue stream is the Rural and Urban Land and Building Tax, which helps fund government administration and development. During the period of 2021 to 2025, the realized revenue of this tax in Kaimana Regency had never reached the set target, indicating a need for further analysis. This study aims to analyze the effectiveness of the tax management and to determine the achievement of revenue targets and realizations at the Regional Revenue Agency of Kaimana Regency during 2021-2025. The research used a descriptive quantitative approach, with interviews serving as supplementary data and secondary sources covering revenue goals and achievements. The effectiveness ratio was calculated by comparing realized revenue to the target and then interpreted using effectiveness criteria. The results show that revenue effectiveness fluctuated, reaching 87.40% in 2021 in the

fairly effective category, then declining into the less effective category for the following four years at 75.27%, 66.55%, 76.73%, and 74.65% respectively. Interview results indicate that low taxpayer compliance, tax arrears, outdated object data, geographic conditions, and limited staff are factors affecting the unachieved targets. In conclusion, the tax management has not run optimally, so data updating, stronger tax collection, and improved human resource capacity are needed to better support the increase of local revenue.

Keywords: *effectiveness, pbb-p2, local own-source revenue, local tax revenues, kaimana regency*

Pendahuluan

Salah satu sumber pendapatan penting bagi operasional pemerintahan, pembangunan daerah, dan peningkatan pelayanan kepada masyarakat adalah Pendapatan Asli Daerah (PAD). PAD mencerminkan kemampuan pemerintah daerah dalam memperoleh penerimaan yang bersumber dari potensi daerahnya sendiri dan menjadi salah satu unsur penting dalam mendukung kemandirian keuangan daerah. Salah satu komponen PAD yang dikelola pemerintah kabupaten/kota adalah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2), sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Republik Indonesia, 2022). PBB-P2 dikenakan atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan sehingga optimalisasi pengelolaannya menjadi penting dalam mendukung kapasitas fiskal pemerintah daerah.

Keberhasilan pengelolaan penerimaan pajak daerah dapat dilihat melalui tingkat efektivitas penerimaan. Efektivitas menunjukkan kemampuan pemerintah daerah dalam merealisasikan penerimaan dibandingkan dengan target yang telah ditetapkan. Semakin mendekati atau melampaui target penerimaan, semakin baik tingkat efektivitas pengelolaannya, sedangkan realisasi yang secara konsisten berada di bawah target menunjukkan bahwa pengelolaan penerimaan masih menghadapi kendala (Mahmudi, 2019). Dengan demikian, perbandingan antara target dan realisasi penerimaan menjadi ukuran yang relevan untuk mengevaluasi kinerja pengelolaan PBB-P2 serta mengidentifikasi kebutuhan perbaikan dalam proses administrasi dan pemungutannya.

Instansi pemerintah daerah yang bertanggung jawab atas PBB-P2 di Kabupaten Kaimana adalah Badan Pendapatan Daerah (Bapenda). Berdasarkan data penerimaan PBB-P2 untuk periode 2021–2025, target penerimaan yang ditetapkan tidak pernah tercapai. Efektivitas pemungutan penerimaan bervariasi, mulai dari 87,40% pada tahun 2021 menjadi 75,27% pada tahun 2022, 66,55% pada tahun 2023, 76,73% pada tahun 2024, dan 74,65% pada tahun 2025; akibatnya, realisasi penerimaan secara konsisten berada di bawah target yang ditetapkan sepanjang periode tersebut. Kondisi ini menunjukkan bahwa persoalan penerimaan PBB-P2 di Kabupaten Kaimana tidak bersifat sementara, tetapi berlangsung secara konsisten selama lima tahun dan memerlukan evaluasi terhadap proses pengelolaannya.

Belum optimalnya pencapaian target penerimaan diduga dipengaruhi oleh beberapa faktor, yaitu masih adanya tunggakan pajak akibat rendahnya kepatuhan sebagian wajib pajak, pendataan objek dan subjek pajak yang belum mutakhir, keterlambatan penyampaian Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), pelaksanaan penagihan yang belum maksimal, serta kondisi geografis Kabupaten Kaimana yang memiliki wilayah cukup luas dengan akses menuju

beberapa kampung yang masih terbatas (Harjo & Darmawan, 2022). Kondisi tersebut dapat membatasi jangkauan pendataan, penyampaian informasi perpajakan, serta proses penagihan kepada wajib pajak. Selain itu, keterbatasan jumlah petugas dibandingkan dengan luas wilayah kerja dapat semakin meningkatkan tantangan administratif dalam pengelolaan PBB-P2. Oleh karena itu, persoalan efektivitas penerimaan PBB-P2 tidak cukup dipahami hanya melalui besarnya persentase realisasi penerimaan, tetapi juga perlu dikaitkan dengan hambatan administratif dan kondisi wilayah yang memengaruhi proses pemungutan (Putri et al., 2026).

Berdasarkan penelusuran penelitian terdahulu, belum ditemukan penelitian yang secara khusus menganalisis efektivitas pengelolaan PBB-P2 pada Bapenda Kabupaten Kaimana, padahal daerah ini memiliki karakteristik geografis yang berbeda dibandingkan daerah lain serta menunjukkan kecenderungan belum tercapainya target penerimaan selama lima tahun berturut-turut. Karakteristik Kabupaten Kaimana yang memiliki wilayah luas, sebagian wilayah dengan akses transportasi terbatas, serta tantangan dalam pendataan dan penagihan menjadikan proses pengelolaan PBB-P2 memiliki konteks yang berbeda dengan daerah yang memiliki akses administrasi dan geografis lebih mudah. Di sisi lain, kegagalan mencapai target penerimaan secara berturut-turut sejak 2021 hingga 2025 menunjukkan perlunya evaluasi yang tidak hanya berhenti pada besarnya penerimaan, tetapi juga menjelaskan faktor-faktor yang menghambat pencapaian target.

Berbeda dengan penelitian terdahulu yang umumnya berfokus pada perhitungan efektivitas penerimaan atau kontribusi PBB-P2 terhadap PAD, penelitian ini mengombinasikan evaluasi rasio efektivitas berdasarkan target dan realisasi penerimaan dengan identifikasi kendala administratif dan geografis yang dihadapi Bapenda Kabupaten Kaimana. Pendekatan tersebut memungkinkan hasil analisis tidak hanya menunjukkan tingkat efektivitas secara numerik, tetapi juga memberikan penjelasan mengenai kondisi yang berada di balik belum tercapainya target penerimaan. Berdasarkan data administratif yang tersedia pada Bapenda Kabupaten Kaimana, penelitian ini menguraikan pengelolaan PBB-P2 dan mengukur tingkat efektivitasnya dengan membandingkan target penerimaan terhadap realisasi penerimaan.

Berdasarkan hal tersebut, studi ini mengkaji sejauh mana efektivitas pengelolaan PBB-P2 oleh Bapenda Kabupaten Kaimana pada periode tahun 2021 hingga 2025. Secara khusus, penelitian menganalisis perkembangan target dan realisasi penerimaan, menghitung tingkat efektivitas penerimaan pada setiap tahun, serta mengidentifikasi kendala administratif dan geografis yang berkaitan dengan belum tercapainya target PBB-P2. Secara praktis, penelitian ini diharapkan memberikan bahan evaluasi bagi Bapenda Kabupaten Kaimana dalam memperbaiki pendataan objek dan subjek pajak, pengelolaan tunggakan, proses penagihan, serta strategi pelayanan pada wilayah yang memiliki keterbatasan akses. Secara akademis, penelitian ini memberikan gambaran empiris mengenai efektivitas pengelolaan PBB-P2 pada daerah dengan karakteristik geografis yang relatif menantang, sehingga dapat memperkaya kajian pengelolaan pajak daerah yang selama ini lebih banyak berorientasi pada pencapaian rasio penerimaan dan kontribusinya terhadap PAD.

Metode

Pendekatan kuantitatif digunakan dalam desain penelitian deskriptif pada studi ini. Tujuan penelitian deskriptif adalah untuk menentukan nilai suatu variabel independen tunggal tanpa membandingkannya dengan variabel lain atau menetapkan hubungan dengan variabel lainnya (Sugiyono, 2018). Analisis ini didasarkan pada data numerik, khususnya terkait target

dan realisasi aktual penerimaan PBB-P2 di Bapenda, sehingga pendekatan kuantitatif dipilih. Studi ini menganalisis data target dan realisasi penerimaan PBB-P2 Kabupaten Kaimana selama periode tahun 2021–2025.

Data yang digunakan mencakup sumber sekunder, seperti data dari Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Kaimana mengenai target penerimaan dan realisasi penerimaan PBB-P2, serta sumber primer, seperti wawancara dan observasi dengan staf administrasi PBB-P2. Metode seperti telaah dokumen, studi pustaka, wawancara, dan observasi digunakan untuk mengumpulkan data. Sumber utama data kuantitatif adalah dokumentasi, sedangkan informasi mendalam mengenai faktor-faktor dan tantangan yang memengaruhi pencapaian target pendapatan diperoleh melalui wawancara.

Teknik yang digunakan untuk analisis data adalah analisis deskriptif kuantitatif. Sebagai ukuran efektivitas pengelolaan PBB-P2, rasio efektivitas didefinisikan oleh Mahmudi (2019) sebagai perbandingan antara realisasi penerimaan dan target penerimaan. Rasio ini dihitung menggunakan rumus: $\text{Efektivitas} = (\text{Realisasi Penerimaan} \div \text{Target Penerimaan}) \times 100\%$. Setelah perhitungan selesai, rasio efektivitas dinilai berdasarkan kriteria efektivitas yang tercantum dalam Tabel 1. Selain analisis kuantitatif, data hasil wawancara dianalisis secara sederhana melalui beberapa tahapan, yaitu reduksi data, pengelompokan informasi ke dalam tema-tema utama, penyajian data secara naratif, dan penarikan kesimpulan. Reduksi data dilakukan dengan memilih informasi yang relevan dengan kendala pencapaian target PBB-P2, kemudian informasi tersebut dikelompokkan ke dalam tema seperti kepatuhan wajib pajak, tunggakan pajak, pemutakhiran data objek dan subjek pajak, proses penagihan, kondisi geografis, serta keterbatasan petugas. Hasil pengelompokan selanjutnya disajikan untuk mendukung dan menjelaskan hasil perhitungan rasio efektivitas. Validasi informasi dilakukan dengan membandingkan keterangan antar-informan yang menangani pengelolaan PBB-P2 serta mencocokkannya dengan data administrasi dan hasil observasi. Informasi yang menunjukkan kesesuaian antar-sumber digunakan sebagai dasar dalam penarikan kesimpulan mengenai faktor-faktor yang berkaitan dengan belum tercapainya target penerimaan PBB-P2.

Tabel 1. Kriteria Efektivitas

Persentase Efektivitas	Kriteria
>100%	“Sangat Efektif”
90% – 100%	“Efektif”
80% – 89%	“Cukup Efektif”
60% – 79%	“Kurang Efektif”
<60%	“Tidak Efektif”

Sumber: Mahmudi (2019).

Hasil dan Pembahasan

Data sekunder, termasuk informasi mengenai target dan realisasi penerimaan PBB-P2 di Kabupaten Kaimana dari tahun 2021 hingga 2025, didapatkan dari Bapenda Kabupaten Kaimana. Tabel 2 menyajikan hasil analisis lanjutan terhadap data tersebut menggunakan rasio efektivitas.

Tabel 2. Target, Realisasi, dan Tingkat Efektivitas Penerimaan PBB-P2 Kabupaten Kaimana Tahun 2021–2025

Tahun	Target (Rp)	Realisasi (Rp)	Efektivitas	Kriteria
2021	1.746.000.000	1.525.988.946	87,40%	Cukup Efektif
2022	1.746.000.000	1.314.155.696	75,27%	Kurang Efektif
2023	1.889.761.967	1.257.618.752	66,55%	Kurang Efektif
2024	1.890.000.000	1.450.153.915	76,73%	Kurang Efektif
2025	1.890.000.000	1.410.853.921	74,65%	Kurang Efektif

Berdasarkan Tabel 2, tingkat efektivitas penerimaan PBB-P2 berkisar antara 66,55% sampai dengan 87,40% selama periode penelitian. Nilai efektivitas tertinggi terjadi pada tahun 2021 dengan kategori cukup efektif, sedangkan nilai terendah terjadi pada tahun 2023 dengan kategori kurang efektif. Selama lima tahun penelitian, tidak terdapat satu pun tahun yang mencapai kategori efektif maupun sangat efektif, yang berarti bahwa penerimaan dari PBB-P2 tidak pernah mampu mencapai targetnya..

Hasil wawancara dengan petugas yang menangani pengelolaan PBB-P2 menunjukkan bahwa belum optimalnya pencapaian target berdampak pada sejumlah variabel, salah satunya adalah tingkat kepatuhan yang secara konsisten rendah di kalangan wajib pajak tertentu, adanya tunggakan pajak dari tahun-tahun sebelumnya, pendataan objek dan subjek pajak yang belum seluruhnya diperbarui, kondisi geografis Kabupaten Kaimana yang menyulitkan proses pendataan dan penagihan pada wilayah dengan akses transportasi terbatas, serta keterbatasan jumlah petugas dibandingkan luas wilayah kerja.

Efektivitas menunjukkan seberapa baik seseorang telah mencapai tujuannya (Mardiasmo, 2018). Ketika penerimaan pajak yang benar-benar terkumpul lebih rendah daripada yang diperkirakan, efisiensi administrasi perpajakan pun turut menurun. Dengan mempertimbangkan berbagai aspek, besarnya potensi basis pajak daerah, tingkat kepatuhan wajib pajak, efisiensi administrasi perpajakan, serta kapasitas sumber daya instansi pengelola merupakan faktor penentu keberhasilan pengelolaan PBB-P2 (Hidayat & Charolina, 2025).

Penurunan efektivitas yang terjadi pada beberapa tahun penelitian mengindikasikan bahwa upaya pengelolaan PBB-P2 belum sepenuhnya mampu mengimbangi peningkatan target penerimaan yang ditetapkan setiap tahunnya. Kondisi ini memperkuat temuan bahwa faktor administratif, seperti pemutakhiran data dan penagihan tunggakan, memiliki pengaruh yang signifikan terhadap capaian penerimaan pajak daerah (Fahriza & Riswati, 2023; Handraini et al., 2024). Selain itu, karakteristik geografis Kabupaten Kaimana yang memiliki wilayah kepulauan dan akses transportasi terbatas menjadi tantangan tersendiri yang tidak selalu dihadapi oleh daerah lain dalam penelitian-penelitian sebelumnya (Sari et al., 2025).

Sejalan dengan penelitian-penelitian sebelumnya, hasil ini mengindikasikan, pungutan PBB-P2 di Kabupaten Konawe Utara gagal mencapai tujuannya dan belum produktif sejauh ini. Hasil tersebut menunjukkan bahwa pencapaian target penerimaan merupakan tolok ukur penting untuk menilai kinerja pengelolaan PBB-P2. Dengan demikian, upaya peningkatan

efektivitas pengelolaan PBB-P2 di Kabupaten Kaimana perlu disesuaikan dengan kondisi dan kendala spesifik yang dihadapi oleh Bapenda setempat.

Kesimpulan

Kinerja Bapenda Kabupaten Kaimana dalam pengelolaan PBB-P2 selama periode 2021–2025 berada pada kategori cukup efektif hingga kurang efektif, dengan realisasi penerimaan yang belum pernah mencapai target yang telah ditetapkan. Kondisi tersebut dipengaruhi oleh rendahnya kepatuhan wajib pajak, adanya tunggakan pajak, pendataan objek dan subjek pajak yang belum mutakhir, kondisi geografis wilayah, serta keterbatasan jumlah petugas pengelola.

Berdasarkan temuan tersebut, prioritas perbaikan perlu diarahkan pada pemutakhiran data objek dan subjek pajak secara berkala, penguatan penagihan terhadap tunggakan PBB-P2, peningkatan komunikasi dan sosialisasi kepada wajib pajak untuk mendorong kepatuhan, serta penyesuaian kecukupan petugas dengan luas dan karakteristik wilayah pelayanan. Langkah-langkah tersebut penting agar proses pendataan, penagihan, dan pelayanan PBB-P2 dapat dilakukan secara lebih optimal dan mendukung peningkatan efektivitas penerimaan. Untuk memperoleh gambaran yang lebih komprehensif, penelitian selanjutnya sebaiknya memperluas cakupan wilayah dan durasi penelitian, serta menyertakan variabel lain seperti tingkat kepatuhan wajib pajak dan kualitas layanan sebagai faktor yang dapat menjelaskan perbedaan tingkat efektivitas pengelolaan PBB-P2.

Daftar Pustaka

- Saputra, D., Saenong, Z., & Nur Afiat, M. (2024). Analisis efektivitas dan kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kabupaten Konawe Utara. *Jurnal Ekonomi*, 9(2), 24–28.
- Else, R. (2022). Implementasi pengelolaan pajak bumi dan bangunan perkotaan pedesaan (PBB-P2) di kabupaten Bandung provinsi Jawa Barat. *Jurnal Ilmiah*, 12(2), 38–45.
- Fahriza, M., & Riswati, R. (2023). Analisis Pendapatan Asli Daerah untuk mengukur kemandirian keuangan daerah Kabupaten Bandung Barat. *JEKP (Jurnal Ekonomi dan Keuangan Publik)*, 10(2), 158–172. <https://doi.org/10.33701/jekp.v10i2.3732>
- Handraini, H., Frinald, A., Asnil, & Putri, N. E. (2024). Pengaruh Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan Dana Perimbangan terhadap kemandirian keuangan pemerintahan daerah di Kab. Pasaman Barat. *Professional: Jurnal Komunikasi & Administrasi Publik*, 11(2), 593–600.
- Harjo, D., & Darmawan, D. A. (2022). Efektivitas Penagihan Piutang Pajak Bumi Dan Bangunan P2 Dalam Rangka Meningkatkan Realisasi Penerimaan Di Badan Pendapatan Daerah Kota Bekasi Tahun 2019-2021. *Jurnal Sistem Informasi, Akuntansi dan Manajemen*, 2(3), 238-251.
- Hidayat, F. H. A. K. R. Al, & Charolina, O. (2025). Analisis efektivitas pajak daerah, retribusi daerah, dan hasil kekayaan daerah yang dipisahkan terhadap pendapatan daerah yang sah di Badan Pengelolaan Keuangan Daerah Provinsi Bengkulu. *STIA Bengkulu*, 11(2), 249–260.
- Mahmudi. (2019). Analisis laporan keuangan pemerintah daerah (Edisi ke-4). Salemba Empat.
- Mardiasmo. (2018). Perpajakan (Edisi Terbaru). Penerbit Andi.

	JLMK: Jurnal Lentera Manajemen Keuangan Volume 04 No 02 Agustus 2026 E ISSN : 2986-5654 https://lenteranusa.id/	
---	---	---

- Putri, D. A., Ariska, D., Febrina, F., & Rahmadani, S. (2026). Analisis Implementasi Penagihan Pajak dengan Surat Paksa dalam Meningkatkan Kepatuhan Wajib Pajak. *An-Najah: Journal of Islamic Economics*, 2(01).
- Republik Indonesia. (2022). Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah. Sekretariat Negara Republik Indonesia.
- Sari, S. A. S., Parta Ls, A. D. A., & Syamsuddin, S. (2025). Efektivitas penerimaan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Palopo. *Permana: Jurnal Perpajakan, Manajemen, dan Akuntansi*, 17(3), 28–38. <https://doi.org/10.24905/permana.v17i3.766>
- Sugiyono. (2018). Metode penelitian kuantitatif, kualitatif, dan R&D. Alfabeta.