

**Vol. 13 No. 1 Januari 2026**

e-ISSN: 2986-8289; p-ISSN: 2986-707X, Hal 697-715

DOI: <https://doi.org/10.59603/projemen.v12i1.669>Available online at: <https://ejournal-nipamof.id/index.php/PROJEMEN>

OPTIMALISASI PENERIMAAN PBB-P2 (PAJAK BUMI DAN BANGUNAN) MELALUI VERIFIKASI DAN VALIDASI DALAM MENINGKATKAN PAD (PENDAPATAN ASLI DAERAH) PADA BADAN PENDAPATAN DAERAH KABUPATEN SIKKA

Maria Yuliana Mi¹, Andreas Rengga² Elisabet Luju³

Universitas Nusa Nipa, Indonesia

Alamat : Jalan Kesehatan Nomor 3, Beru, Alok Timur, Kabupaten Sikka, NTT

Email: lyan88762@gmail.com

Abstract

Land and Building Tax for Rural and Urban Areas (PBB-P2) is one of the sources of Regional Original Revenue that has a strategic role in supporting regional development financing. However, the optimization of PBB-P2 revenue still faced various problems, especially related to the inaccuracy of tax object and subject data. This study aimed to analyze the optimization of PBB-P2 revenue through the implementation of verification and validation in increasing PAD at the regional Revenue Agency (BAPENDA) of Sikka Regency. The research method used was a qualitative approach with data collection techniques through interviews, observations, and documentation.

The results showed that the implementation of verification and validation of PBB-P2 data was able to improve the accuracy of the tax database, refine the determination of the Tax Object Sales Value, and reduce data discrepancies between the system and field conditions. These efforts had a positive impact on increasing the realization of PBB-P2 revenue and its contribution to PAD of Sikka Regency. Nevertheless, the implementation of verification and validation still faced several obstacles, such as limited human resources, suboptimal utilization of information technology, and low awareness among some taxpayers. Therefore, strengthening the data collection system, increasing the capacity of apparatus, and enhancing inter-agency synergy were required to optimize PBB-P2 revenue sustainably.

Keywords : *PBB-P2, Verification and Validation, Regional Original Revenue, Tax Optimization, Sikka Regency*

Abstrak

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) merupakan salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang memiliki peran strategis dalam mendukung pembayaran pembangunan daerah. Namun, oprimalisasi penerimaan PBB-P2 masih menghadapi berbagai permasalahan, terutama terkait ketidakakuratan data objek dan subjek pajak. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis optimalisasi penerimaan PBB-P2 melalui pelaksanaan verifikasi dan validasi dalam meningkatkan PAD pada badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Sikka. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan kualitatif dengan

teknik pengumpulan data melalui wawancara, oservasi, dan dokumentasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan verifikasi dan validasi data PBB-P2 mampu meningkatkan keakuratan basis data perpajakan, memperbaiki Penetapan Nilai Objek Pajak (NJOP), serta mengurangi ketidaksesuaian data antara sistem dan kondisi lapangan. Upaya ini berdampak positif terhadap peningkatan realisasi penerimaan PBB-P2 dan kontribusinya terhadap PAD Kab Sikka. Meskipun demikian, pelaksanaan verifikasi dan validasi masih menghadapi beberapa kendala, seperti keterbatasan SDM, pemanfaatan teknologi informasi yang belum optimal, serta rendahnya kesadaran sebagian wajib pajak. Oleh Karena itu, diperlukan penguatan sistem pendataan, peningkatan kapasitas aparatur, serta sinergi antar instansi untuk mengoptimalkan penerimaan PBB-P2 secara berkelanjutan.

Kata kunci : *PBB-P2, verifikasi dan validasi, Pendapatan Asli Daerah, Optimalisasi pajak Kabupaten Sikka.*

Pendahuluan

Pajak merupakan salah satu sumber utama penerimaan daerah yang berperan penting dalam membiayai penyelenggaraan pemerintah serta pembangunan daerah. Seiring dengan pelaksanaan otonomi daerah, pemerintah daerah dituntut untuk dapat meningkatkan kemandirian fiskal melalui penggalian dan pengelolaan sumber-sumber pendapatan asli daerah (PAD). Salah satu komponen PAD yang memiliki kontribusi signifikan adalah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). PBB-P2 merupakan pajak yang dikenakan atas kepemilikan atau pemanfaatan tanah dan bangunan yang berada di wilayah perkotaan maupun perdesaan. Setelah dialihkan pengelolaannya dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah, PBB-P2 menjadi salah satu instrument strategis dalam meningkatkan PAD.

Namun dalam praktiknya, optimalisasi penerimaan PBB-P2 sering kali menghadapi berbagai kendala, antara lain data objek dan subjek pajak yang belum akurat, tunggakan pajak, serta rendahnya kesadaran wajib pajak dalam memenuhi kewajiban perpajakannya. Optimalisasi PBB-P2 melalui verifikasi dan validasi data wajib pajak (WP) adalah upaya pemerintah daerah untuk meningkatkan akurasi dan kelengkapan data objek pajak (tanah dan bangunan) serta subjek pajak (pemilik/pengguna), sehingga potensi penerimaan pajak dapat tergali secara maksimal. Salah satu langkah yang dapat dilakukan untuk mengatasi permasalahan tersebut adalah melalui kegiatan verifikasi dan

validasi data PBB-P2. Proses verifikasi dan validasi bertujuan untuk memastikan bahwa data objek dan subjek pajak yang terdaftar dalam sistem benar dan sesuai dengan kondisi riil di lapangan. Dengan data yang valid, pemerintah daerah dapat menetapkan besaran pajak secara tepat, meningkatkan efektivitas penagihan, serta meminimalkan potensi kebocoran penerimaan pajak.

Pajak Bumi dan bangunan merupakan jenis pajak daerah yang sepenuhnya diatur oleh pemerintah dalam menentukan besar pajaknya, pajak ini penting untuk pelaksanaan dan peningkatan pembangunan serta meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat (Donovan & Amanah, 2015). Pajak Bumi dan bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) adalah pajak yang dikenakan atas kepemilikan, penguasaan, dan pemanfaatan bumi serta bangunan yang berada di wilayah perdesaan maupun perkotaan. Subjek pajak PBB-P2 adalah orang pribadi atau badan yang memiliki atau memanfaatkan objek pajak tersebut. Besarnya pajak yang harus dibayar ditentukan berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), yang kemudian dikurangi dengan Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP), sehingga diperoleh Nilai Jual Kena Pajak (NJKP).

Menurut Siahaan (2010 (dalam Putri:2015)) Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak atas bumi dan atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan. PBB-P2 menjadi instrument strategis dalam mendukung pembiayaan pembangunan daerah serta pelayanan publik. Verifikasi dan validasi data wajib pajak dan objek pajak menjadi langkah strategis untuk mengatasi permasalahan tersebut. Verifikasi merujuk pada kegiatan pemeriksaan kesesuaian data dan dokumen objek pajak dengan kondisi riil di lapangan, sedangkan validasi merupakan

proses konfirmasi bahwa data yang telah diverifikasi benar, sah, dan dapat digunakan dalam sistem perpajakan daerah (Rohmat et al, 2024). Melalui kegiatan verifikasi dan validasi, pemerintah daerah dapat memastikan bahwa data PBB-P2 yang dimiliki bersifat akurat, mutakhir, dan sesuai dengan kondisi di lapangan. Dengan demikian, potensi pajak dapat dihitung secara tepat, serta penagihan dan pelayanan kepada wajib pajak dapat dilakukan dengan lebih efektif dan transparan.

Upaya peningkatan kualitas data PBB diharapkan mampu meningkatkan efektivitas pemungutan pajak, memperluas basis pajak, serta menumbuhkan kesadaran wajib pajak terhadap kewajiban perpajakannya. Berikut data penerimaan pajak PBB P2 dari tahun 2020-2024 :

Tabel 1.1 Data Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan Tahun 2020-2024

Tahun	Target	Realisasi	Persentase%
2020	3.454.421.000,00	4.216.631.644,00	122,06
2021	3.876.592.200,00	4.311.752.070,00	111,23
2022	7.280.857.442,00	4.326.488.309,00	59,42
2023	7.280.857.442,00	4.928.639.386,00	67,69
2024	9.280.857.442,00	6.852.982.689,00	73,84

Sumber : Rekap Ketetapan Bapenda Tahun 2020-2024

Berdasarkan tabel 1.1, target dan realisasi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dari tahun 2020 hingga 2024, terlihat adanya dinamika kinerja penerimaan pajak yang cukup signifikan. Pada tahun 2020 dan 2021, capaian realisasi pajak menunjukkan hasil yang sangat baik karena mampu melampaui target yang telah ditetapkan, masing-masing sebesar 122,06% dan 111,23%. Hal ini menunjukkan

efektivitas pemungutan pajak yang tinggi serta adanya kesadaran wajib pajak yang cukup baik pada dua tahun tersebut. Namun, pada tahun 2022 terjadi penurunan capaian yang cukup tajam, di mana realisasi hanya mencapai 59,42% dari target. Penurunan ini kemungkinan disebabkan oleh peningkatan target yang cukup besar dibanding tahun sebelumnya. Sementara peningkatan realisasi belum mampu mengimbangi kenaikan target tersebut. Memasuki tahun 2023, kinerja pemungutan. Memasuki tahun 2023, kinerja pemungutan mulai menunjukkan perbaikan dengan capaian realisasi sebesar 67,69% menandakan adanya upaya pemulihan setelah penurunan pada tahun sebelumnya. Tren positif ini berlanjut hingga tahun 2024, di mana capaian realisasi meningkat menjadi 73,84%. Dari sisi pertumbuhan, realisasi PBB-P2 relatif stagnan pada periode 2021-2022, namun mengalami lonjakan yang cukup signifikan sejak tahun 2023 dengan pertumbuhan sebesar 13,90%, dan bahkan meningkat tajam hingga 39,09% pada tahun 2024. Hal ini menunjukkan bahwa strategi intensifikasi dan ekstensifikasi pajak mulai memberikan hasil, serta adanya kemungkinan perbaikan sistem pembayaran dan kesadaran wajib pajak. Secara keseluruhan, meskipun capaian realisasi PBB-P2 sempat menurun di tengah periode, tren dua tahun terakhir menunjukkan peningkatan yang konsisten dan menjanjikan.

Tinjauan Pustaka

Pengertian Pajak

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia , pengertian pajak adalah pungutan wajib, umumnya berupa uang yang harus dibayar oleh penduduk sebagai sumbangan/pemberian kepada pemerintah negara dan erat kaitannya dengan pendapatan, harga beli barang, pemilikan, dan hal lainnya. Pajak menurut UU RI NO. 28 Tahun 2007 tentang ketentuan umum dan tata cara perpajakan yaitu, perpajakan adalah kontribusi

wajib kepada Negara yang terutang oleh pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapat imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Menurut Prof.DR.P.J.A.Andriani dalam Buku Perpajakan Teori dan Aplikasi (Sihombing dan Sotarduga, 2020) pajak adalah iuran masyarakat kepada Negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib pajak membayarnya menurut peraturan-peraturan umum (undang-undang) dengan tidak mendapat prestasi kembali yang langsung dapat ditunjuk dan yang digunakannya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubung tugas Negara untuk menyelenggarakan pemerintah.

Menurut Soeparman sumawidjaya dalam (Jemmy J. Pietersz, 2021) pajak adalah iuran wajib berupa uang atau barang yang dipungut oleh penguasa berdasarkan norma-norma hukum guna menutup biaya produksi barang-barang dan jasa-jasa kolektif dalam mencapai kesejahteraan umum.

Menurut Djajadiningrat dalam Diana (2013:33) menyatakan bahwa pajak sebagai suatu kewajiban menyerahkan sebagian dari kekayaan ke kas negara yang disebabkan suatu keadaan, kejadian, dan perbuatan yang memberikan kedudukan tertentu, tetapi bukan sebagai hukuman, menurut peraturan yang ditetapkan pemerintah serta dipaksakan tetapi tidak ada jasa timbal balik dari negara secara langsung, untuk memelihara kesejahteraan secara umum.

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan pajak adalah uraian yang wajib dibayar oleh masyarakat kepada negara berdasarkan undang-undang dan bersifat memaksa tanpa imbalan langsung. Pajak digunakan untuk membiayai pengeluaran pemerintah serta meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat. Dengan demikian, pajak menjadi

sumber utama pendapatan negara yang berperan penting dalam pembangunan nasional.

Pengertian Pajak Daerah

Menurut Mardiasmo (2011:12) Pajak Daerah adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat.

Menurut Siahaan (2010:9) Pajak Daerah ialah iuran wajib yang dilakukan oleh daerah kepada orang pribadi atau badan tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan daerah dan pembangunan daerah.

Menurut Soelarno dalam Lutfi (2006:7) Pajak Daerah adalah pajak asli daerah maupun pajak negara yang diserahkan kepada daerah, yang pemungutannya diselenggarakan oleh daerah di dalam wilayah kekuasaannya, yang gunanya untuk membiayai pengeluaran daerah sehubungan dengan tugas dan kewajibannya untuk mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri, dalam Ikatan Negara Republik Indonesia sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Jenis-jenis Pajak Daerah

Pajak daerah adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah (provinsi atau kabupaten/kota). Diatur oleh Undang-Undang (UU), misalnya UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dan kebijakan baru dalam UU No. 1 Tahun 2022 tentang hubungan keuangan antara pemerintah pusat dan daerah (HKPD). Jenis pajak daerah dibagi berdasarkan siapa yang memungut : pajak provinsi dan pajak kabupaten/kota:

Pajak Provinsi terdiri dari :

- a. pajak Kendaraan Bermotor (PKB)
- b. Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor (BBNKB)
- c. Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor (PBBKB)
- d. Pajak Air Permukaan (PAP)

- e. Pajak Rokok
- f. Pajak Alat Berat
- g. Opsi Pajak Mineral Bukan Logam & Batuan (Opsen MBLB)

Pajak Kabupaten / Kota terdiri dari :

- a. Pajak Hotel : Pajak atas jasa penyediaan penginapan (hotel, villa, motel)
- b. Pajak Restoran : Pajak atas layanan makanan dan minuman di restoran, kafe, rumah makan)
- c. Pajak Hiburan : Pajak atas penyelenggaraan hiburan seperti konser, bioskop, pertunjukan, permainan.
- d. Pajak Reklame : Pajak atas pemasangan reklame (billboard, spanduk, poster, media iklan) di wilayah kota/kabupaten.
- e. Pajak Penerangan Jalan : Pajak yang dikenakan atas penggunaan penerangan jalan (biasanya melalui tagihan listrik daerah atau peraturan lokal).
- f. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan (MBLB) : Pajak atas mineral bukan logam dan batuan (misalnya pasir, batu, mineral non-logam) di kabupaten / kota.
- g. Pajak Parkir : Pajak atas tempat parkir (umum, komersial).
- h. Pajak Air Tanah (PAT) : Pajak atas pemanfaatan air tanah.
- i. Pajak Sarang Burung Walet : Pajak atas hasil usaha sarang burung walet, karena sarang walet adalah objek pajak daerah di beberapa daerah.
- j. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) : Pajak atas tanah dan bangunan di wilayah perdesaan dan perkotaan.

- k. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) : Pajak yang dikenakan ketika terjadi

Pengertian PAD (Pendapatan Asli Daerah)

Pendapatan Asli Daerah merupakan pendapatan yang diperoleh pemerintah daerah atas pelaksanaan kegiatan pemerintahan dan pelayanan kepada masyarakat, serta pemanfaatan sumber daya yang dimiliki pemerintah daerah. Pendapatan ini seringkali dijadikan indikator tingkat kemajuan suatu daerah. Menurut Undang-undang No. 33 Tahun 2004, yang dimaksud dengan PAD adalah pendapatan daerah yang bersumber dari hasil pajak daerah, hasil retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain-lain PAD yang sah yang bertujuan untuk memberikan keleluasaan kepada daerah dalam menggali pendanaan dalam pelaksanaan otonomi daerah sebagai perwujudan asas desentralisasi.

Menurut Mardiasmo (2002:132) Pendapatan Asli Daerah adalah penerimaan daerah dari sektor pajak daerah, retribusi daerah, hasil perusahaan milik daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain-lain pendapatan daerah yang sah. Menurut Warsito (2001:128), Pendapatan Asli Daerah merupakan pendapatan yang bersumber dan dipungut sendiri oleh pemerintah daerah.

Berdasarkan uraian diatas, secara keseluruhan Pendapatan Asli Daerah merupakan pendapatan yang bersumber dari potensi daerah dan dipungut langsung oleh pemerintah daerah, mencakup berbagai sektor seperti pajak, retribusi, hasil usaha daerah, serta pendapatan sah lainnya.

Pengertian PBB-P2

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak yang dikenakan atas kepemilikan hak atas Bumi dan Bangunan yang berada di atasnya. Berdasarkan Undang-undang No. 28 Tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah yang baru, bahwa selama ini PBB merupakan pajak pusat, namun hampir seluruh penerimaannya diserahkan kepada daerah. Pengertian PBB menurut Undang-undang PBB adalah iuran yang dikenakan terhadap pemilik, pemegang kekuasaan, penyewa dan yang memperoleh manfaat dari Bumi dan Bangunan.

Menurut peraturan Menteri Keuangan dan Menteri dalam Negeri No. 213/PMK.072010 dan No. 58 Tahun 2010 dalam Munawaroh (2014) PBB-P2 adalah pajak atas bumi dan bangunan yang dimiliki, dikuasai dan atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan.

Menurut Early dan suandy (2015) Pajak Bumi dan Bangunan ialah kewajiban pajak yang dibebankan atau ditujukan atas kepemilikan Bumi dan Bangunan. Pajak Bumi dan Bangunan pajak yang memiliki sifat kebendaan dan besarnya dari pajak terutang ditetapkan dari suatu keadaan objek pajak ialah Bumi atau Tanah dan atau Bangunan .

Menurut Soemitro (2001) adalah pajak yang dikenakan atas harta tidak bergerak, maka yang dipentingkan adalah objeknya dan oleh karena itu keadaan status orang atau badan yang dijadikan subyek tidak penting dan tidak memengaruhi besarnya pajak.

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan pajak yang dikenakan atas kepemilikan, penguasaan, atau

pemanfaatan bumi dan bangunan tanpa memperhatikan status kepemilikannya. Berdasarkan Undang-undang No.28 Tahun 2009, PBB yang sebelumnya merupakan pajak pusat kini sebagian besar penerimaannya diserahkan kepada daerah. Definisi dari berbagai ahli dan regulasi menunjukkan bahwa PBB berkarakter sebagai pajak kebendaan, di mana fokus utama penetapan pajak adalah pada objek berupa tanah dan bangunan, bukan pada subjek yang memilikinya. Secara keseluruhan, PBB adalah instrumen fiskal yang menitikberatkan pada nilai objek sebagai dasar penetapan pajak.

Objek dan Subjek PBB-P2

Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah Bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, kuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan. Sedangkan yang menjadi subjek pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai hak atas Bumi atau memperoleh manfaat atas bumi, atau memiliki, menguasai, dan memperoleh manfaat atas bangunan.

Verifikasi dan Validasi

Dalam pengelolaan PBB-P2, pemerintah daerah melakukan dua proses penting agar data objek dan subjek pajak akurat, yaitu verifikasi dan validasi. Keduanya dilakukan saat pemutakhiran data, proses penilaian, penerbitan SPPT, maupun saat wajib pajak mengajukan perubahan data. Verifikasi dan validasi merupakan langkah penting dalam memastikan keakuratan data dan dokumen yang berkaitan dengan objek pajak. Prosedur verifikasi dan validasi PBB-P2 bertujuan

untuk memeriksa dan memastikan bahwa data yang diajukan sesuai dengan kriteria yang berlaku dan dapat diandalkan. Proses verifikasi melibatkan pemeriksaan dokumen data yang disampaikan oleh wajib pajak, sedangkan validasi bertujuan untuk memastikan bahwa data yang sudah diverifikasi layak dan sesuai dengan ketentuan yang ada.

Menurut Widyastuti (2023) Verifikasi dan validasi dalam sistem perpajakan perlu dilakukan secara menyeluruh agar tidak ada celah yang memungkinkan terjadinya kesalahan atau manipulasi data.

Pembahasan

Optimalisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) melalui kegiatan verifikasi dan validasi (verval) merupakan salah satu upaya strategis Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Kegiatan verval dilakukan untuk memastikan bahwa data objek pajak (OP) dan subjek pajak (SP) benar-benar sesuai dengan kondisi aktual di lapangan. Dalam praktiknya, masih sering ditemukan ketidaksesuaian antara data dalam Sistem Informasi Manajemen Objek Pajak (SISMIOP) dengan keadaan fisik di lapangan, seperti perubahan luas bangunan, perubahan fungsi pemanfaatan tanah, perpindahan kepemilikan, hingga adanya objek pajak yang belum terdata. Dalam memperoleh informasi terkait Optimalisasi Penerimaan PBB-P2 Melalui Verifikasi dan Validasi Dalam Meningkatkan PAD di Kabupaten Sikka telah dilaksanakan dan dilakukan melalui wawancara, dan observasi. Wawancara dilakukan berdasarkan beberapa aspek yaitu :

1. Kebijakan Pemerintah dan Peran Bapenda

Kebijakan pemerintah merupakan serangkaian keputusan dan tindakan yang dirancang untuk mengatur pembangunan, menyelesaikan persoalan publik, serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Di tingkat daerah, pelaksanaan kebijakan ini didukung oleh Bapenda (Badan Pendapatan Daerah), terutama melalui pajak dan retribusi daerah. Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Bidang Pendaftaran, Pendataan dan Penetapan terkait Bagaimana Kebijakan Pemerintah Daerah Terkait Optimalisasi Penerimaan PBB-P2 Saat Ini adalah sebagai berikut:

“Saat ini menggunakan peraturan daerah berdasarkan Undang-undang No.5 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah itu adalah hasil tindak lanjut dari Undang-undang No.1 Tahun 2022 tentang perubahan keuangan Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah . Tarif dibagi 5 klaster : klaster 1 (0,01%) dikali dengan 100% NJOP, klaster 2 u(0,02%) dikali dengan 65% NJOP, klaster 3 (0,03%) dikali dengan 42% NJOP, klaster 4 (0,04%) dikali dengan 32 % NJOP, klaster 5 (0,05%) dikali dengan 25% NJOP. Untuk NJOP 0,01 sampai dengan 500.000.000, untuk NJOP 0,02 500.000.000 sampai 1.000.000.000, untuk NJOP 0,03 1.000.000.001 sampai 1.500.000.000, untuk NJOP 0,04 1.500.000.001 sampai 2.000.000.000, untuk NJOP 0,05 diatas 2.000.000.000. Untuk optimalisasi dari Bapenda sudah membentuk tim rasi cepat melibatkan Pol-pp dan pegawai baru P3K (ada tambahan orientasi untuk menagih PBB hasilnya cukup signifikan”.

Dari hasil wawancara diatas maka dapat disimpulkan bahwa pemerintah

daerah saat ini melaksanakan kebijakan optimalisasi penerimaan PBB-P2 berdasarkan Undang-undang No.5 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sebagai tindak lanjut dari dari Undang-undang No. 1 Tahun 2022 mengenai hubungan keuangan pusat dan daerah. Kebijakan tersebut mengatur penetapan tarif PBB-P2 melalui system lima klaster tarif progresif berdasarkan nilai NJOP, dengan presentase tarif dan porsi NJOP yang dikenakan pajak yang berbeda untuk tiap klaster. Untuk meningkatkan efektifitas penerimaan, Bapenda membentuk tim reaksi cepat.

Dari hasil wawancara diatas dapat disimpulkan bahwa upaya pemutakhiran data PBB-P2 melalui pendataan ulang dan validasi data objek pajak, termasuk bekerja sama dengan pihak ketiga PT. Mutiara Bintang Abadi untuk memvalidasi data di tiga kelurahan prioritas. Selain itu, Bapenda telah menyiapkan website sebagai sarana pelaporan mandiri oleh wajib pajak, meskipun fitur pelaporan online masih dalam tahap penyempurnaan dan belum sepenuhnya dioperasikan. Langkah-langkah ini menunjukkan komitmen Bapenda dalam meningkatkan akurasi data, kualitas pelayanan, serta efektivitas pengelolaan PBB-P2.

2. Tahapan Pelaksanaan Verifikasi dan Validasi

Tahapan verifikasi dan validasi pada PBB-P2 (Pajak Bumi dan Bangunan) merupakan proses untuk memastikan bahwa data objek pajak dan subjek pajak tercatat dengan benar, akurat, dan sesuai kondisi di lapangan. Proses

ini biasanya dimulai dari pengecekan kelengkapan serta kesesuaian data administrasi seperti identitas pemilik, luas tanah dan bangunan, hingga penggunaan tanah. Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Bidang Pendaftaran, Pendataan, dan Penetapan terkait Bagaimana Tahapan Pelaksanaan Verifikasi dan Validasi Data PBB-P2 adalah sebagai berikut:

“Untuk verifikasi artinya kita memberikan berkas yang diajukan oleh wajib pajak atau calon wajib pajak, kita verifikasi berkas berdasarkan syarat-syarat standar yang harus dipenuhi oleh seorang wajib pajak untuk melakukan pajak bumi, berkas yang diperlukan yaitu fotocopy ktp, surat pernyataan, foto objek pajak yang dimaksud, akte jual beli/sertifikat. Jadi verifikasi yaitu membandingkan atau mencocokkan data-data yang standar dimana ada syarat-syarat yang dipenuhi untuk mendatakan sebuah objek pajak. Validasi itu sendiri yaitu untuk membuat data yang tidak benar menjadi valid.

Dari hasil wawancara diatas maka dapat disimpulkan bahwa tahapan verifikasi dan validasi data PBB-P2 dilakukan untuk memastikan bahwa data objek dan subjek pajak tercatat secara akurat sesuai kondisi lapangan. Verifikasi dilakukan dengan memeriksa kelengkapan dan kesesuaian berkas yang diajukan wajib pajak seperti fotocopy ktp, surat pernyataan, foto objek pajak, serta akte jual beli atau sertifikat. Proses ini bertujuan mencocokkan persyaratan administratif dengan standar pendataan PBB-P2. Sementara itu validasi berfungsi memperbaiki atau menyempurnakan data yang kurang tepat agar menjadi benar dan resmi

digunakan dalam penetapan pajak. Melalui dua tahapan tersebut, keakuratan dan keabsahan data PBB-P2 dapat terjamin.

Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis masalah tersebut dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut:

Berdasarkan hasil analisis masalah tersebut dapat disimpulkan bahwa Optimalisasi Penerimaan PBB-P2 Melalui Proses Verifikasi dan Validasi data terbukti menjadi strategi penting dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Sikka. Dengan melakukan verifikasi dan validasi secara menyeluruh, potensi pajak yang belum tertagih dapat teridentifikasi, kesalahan atau duplikasi data dapat diminimalkan, dan akurasi basis data wajib pajak meningkat. Hal ini tidak hanya memperkuat administrasi perpajakan, tetapi juga meningkatkan transparansi kepatuhan wajib pajak, serta efektivitas pemungutan PBB-P2

Saran

Disarankan agar Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Sikka secara rutin melakukan verifikasi dan validasi data PBB-P2 dengan menggunakan sistem informasi yang terintegrasi, pelatihan petugas secara berkala, serta sosialisasi kepada wajib pajak mengenai pentingnya keakuratan data. Selain itu, penerapan teknologi digital seperti peta digital dan basis data terpusat dapat mendukung efisiensi proses, sehingga PAD dari PBB-P2 dapat meningkat secara signifikan dan berkelanjutan.

DAFTAR PUSTAKA

- Adisasmita, Raharjo. 2011. *Pengelolaan Pendapatan dan Anggaran Daerah*. Yogyakarta: Graha Ilmu. Aksara
- Donovan, D., & Amanah, L. (2015). Strategi Pemungutan PBB sebagai Upaya Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah di Kota Mojokerto. *Jurnal Ilmu Dan Riset Akuntansi*, 4(11), 2015.
- Diana dan Djajadiningrat. (2013). *Konsep Dasar Perpajakan*. Bandung: Refika Adiatama.
- (Edi Azwar, 2019) 895-Article Text-1610-1-10-20200407. *Program Pengalaman Lapangan (Magang) Terhadap Kepercayaan Diri Mahasiswa Pendidikan Jasmani Kesehatan dan Rekreasi*, 6(2), 211–221.
- Furqon, I. K. (2021). Analisis efektivitas pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan sektor perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Pematang. *Jurnal Aktiva: Riset Akuntansi Dan Keuangan*, 3(2), 62-75.
- Jemmy J. Pietersz, *Perpajakan Teori dan Praktik* (Vol. 15, Issue 2).
- Karina, N., & Budiarmo, N. (2016). Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Pajak Kendaraan Bermotor Terhadap Pendapatan Asli Daerah Provinsi Gorontalo. *Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis dan Akuntansi*, 4(1).
- Khufron, A. (2021). *Analisis Sikap Kesadaran Wajib Pajak dan Pengetahuan Perpajakan Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan di Masa Pandemi Covid-19 di Surabaya* (Doctoral dissertation, Universitas Hayam Wuruk Perbanas Surabaya).
- Perpajakan*, Edisi Revisi 2011. Yogyakarta: Andi.
- peraturan Daerah Kabupaten Sikka Nomor 13 Tahun 2016 tentang pembentukan dan susunan perangkat Daerah Kabupaten susunan organisasi, tugas dan fungsi serta tata kerja Badan Pendapatan Daerah. Sikka dan peraturan Bupati Sikka Nomor 50 Tahun 2016 tentang kedudukan
- Peraturan Daerah Kabupaten Sikka Nomor 13 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Sikka dan Peraturan Bupati Sikka Nomor 55 Tahun 2021 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Badan Pendapatan Daerah.
- Menurut undang-undang No.28 Tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah
- Musgrave, R. A., & Musgrave, P. B. (1993). *Public Finance in Theory and Practice* (3rd ed.). McGraw-Hill, New York.
- Rohmah, A. Z., Sulistyowati, R., Teknologi, I., & Dahlan, A. (2024). *Evaluasi Prosedur Verifikasi Dan Validasi Objek Pajak PBB-P2 Untuk Meningkatkan Procedures Evaluation Of Verification And Validation For Pbb-P2 Tax Objects To Improve The Quality Of Tax Services*. 41(1), 50–61.
- Samosir, M. S., Obon, W., & Narek, Y. B. (2023). Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi kepatuhan wajib pajak membayar pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (pbb p2) di desa blata tatin, kecamatan kangae. *Jurnal Projemen UNIPA*, 10(1), 18-32.
- Sauyai, A., Rotinsulu, D. C., & Tolosang, K. D. (2022). Analisis Efektivitas

- Penerimaan Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Sorong Tahun 2014 –2019. *Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi*, 22(1), 131–143.
- Siahaan, Marihot P. (2010). Pajak daerah dan retribusi daerah. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.
- Sihombing, S., & Sibagariang, S. A. (2020). Perpajakan (Teori Dan Aplikasi). Widina Bhakti Persada.
- Smith, A. (1776). *An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations*. New York: The Modern Library (Edisi ini sering direproduksi).
- Undang-undang No. 33 Tahun 2004 yang dimaksud dengan PAD adalah pendapatan daerah yang bersumber dari hasil pajak daerah, hasil retribusi daerah
- Undang-Undang (UU), misalnya UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dan kebijakan baru dalam UU No. 1 Tahun 2022 tentang hubungan keuangan antara pemerintah pusat dan daerah (HKPD).
- Unit Pelaksana Teknis Badan berdasarkan Peraturan Bupati Sikka Nomor 26 Tahun 2018 tentang Unit Pelaksana Teknis Badan Pendapatan Daerah pada Badan Pendapatan Daerah
- Widyastuti, I. (2023). Pentingnya Sistem Manajemen Pajak dalam Verifikasi dan Validasi Data. *Jurnal Administrasi Fiskal*, 5(2), 58-72.