Jurnal Dimensi Hukum

Vol 10 No 10, Oktober 2026
EISSN : 28593895

PERAN BADAN PENDAPATAN DAERAH KOTA PEKANBARU DALAM MENINGKATKAN PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB-P2) DI KOTA PEKANBARU

Vita Mahyani[1], Dodi Haryono[2], Muhammad A. Rauf[3]
vita.mahyani4319@student.unri.ac.id[1], dodi.haryono@lecturer.unri.ac.id[2],
muhammad.arauf@lecturer.unri.ac.id[3]
Universitas Riau

Abstrak: Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) merupakan salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah yang berperan penting dalam pembiayaan pembangunan daerah. Meskipun demikian, penerimaan PBB-P2 di Kota Pekanbaru masih belum mencapai target secara optimal. Permasalahan mendasar yang dihadapi adalah belum akuratnya data objek dan subjek pajak yang berdampak pada tidak optimalnya penetapan dan pemungutan PBB-P2. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui peran Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Pekanbaru dalam meningkatkan penerimaan PBB-P2, faktor-faktor yang menghambat pelaksanaan peran tersebut, serta upaya yang dilakukan untuk mengoptimalkannya. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum sosiologis dengan pendekatan deskriptif. Data diperoleh melalui wawancara, kuesioner, dan studi kepustakaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Bapenda Kota Pekanbaru telah melaksanakan perannya melalui kegiatan pendataan, pendaftaran objek pajak baru, mutasi, validasi data, dan pengukuhan PBB-P2, serta didukung dengan inovasi pelayanan digital dan program jemput bola. Namun pelaksanaannya belum optimal karena masih terdapat database yang belum akurat, SPPT yang tidak terdistribusikan, dan belum meratanya kemampuan aparatur dalam mengoperasikan sistem digital. Faktor penghambat meliputi sumber daya manusia dan faktor masyarakat. Upaya optimalisasi dilakukan melalui peningkatan kompetensi aparatur dan sosialisasi daftar tagih.
Kata Kunci: Peran, Badan Pendapatan Daerah, PBB-P2, Penerimaan Pajak.

PENDAHULUAN

Pajak merupakan instrumen vital dalam mendukung pengelolaan keuangan negara. Sekitar 70% APBN Indonesia dibiayai oleh pajak, menjadikannya sumber utama penerimaan negara dalam menunjang kegiatan perekonomian, menggerakkan roda pemerintahan, dan menyediakan fasilitas umum bagi masyarakat.[1] Dengan berlakunya kebijakan desentralisasi fiskal, daerah diberikan kewenangan untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan dalam rangka otonomi daerah, termasuk menggali sumber-sumber pendapatan asli daerah.[2]

Salah satu jenis pajak daerah yang memiliki potensi signifikan adalah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). Sebagaimana diatur dalam Pasal 285 Ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, pajak daerah merupakan salah satu sumber pendapatan asli daerah.[3] Pasal 4 Ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah secara tegas menyatakan bahwa PBB-P2 merupakan jenis pajak yang dipungut oleh pemerintah kabupaten/kota.[4]

Di Kota Pekanbaru, pelaksanaan pemungutan PBB-P2 menjadi kewenangan Badan Pendapatan Daerah (Bapenda). Berdasarkan Pasal 93 Ayat (1) Peraturan Walikota Pekanbaru Nomor 36 Tahun 2024, Bapenda merupakan unsur pelaksana fungsi penunjang urusan pemerintahan bidang pendapatan daerah yang menjadi kewenangan daerah.[5] Subbidang pendataan dan pendaftaran PBB-P2, BPHTB, PKB, BBNKB memiliki tugas untuk menyelenggarakan fungsi pelaksanaan fasilitasi pendataan, pendaftaran objek pajak baru, mutasi objek/subjek pajak, pencatatan dan validasi objek dan subjek pajak PBB-P2, serta pengukuhan PBB-P2.[6]

Namun demikian, data realisasi penerimaan PBB-P2 Kota Pekanbaru menunjukkan bahwa capaian penerimaan masih belum memenuhi target yang ditetapkan secara konsisten. Berdasarkan hasil wawancara, salah satu kendala yang dihadapi Bapenda Kota Pekanbaru dalam meningkatkan penerimaan PBB-P2 adalah database yang belum akurat. Kondisi ini tercermin dari masih ditemukannya sekitar 4.000 SPPT PBB pada tahun 2025 yang tidak terdistribusikan kepada wajib pajak akibat belum memadainya data subjek pajak.[7]

Berdasarkan pemaparan tersebut, artikel ini mengkaji tiga permasalahan pokok: pertama, bagaimana peran Bapenda Kota Pekanbaru dalam meningkatkan penerimaan PBB-P2; kedua, faktor-faktor apa yang menghambat peran tersebut; dan ketiga, upaya apa yang dilakukan Bapenda Kota Pekanbaru untuk mengoptimalkan perannya.

---

[1]S. Hambani dan A. Lestari, "Pengaruh Penyuluhan Pajak, Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), Dan Sanksi Pajak Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Bumi Dan Bangunan", Jurnal Akunida, Vol. 6, No. 1, Juni 2020, hlm. 2.

[2]Harly Clifford Jonas Salmon, et. al., Pengantar Hukum Pajak Indonesia, Widina Media Utama, Jawa Barat, 2025, hlm. 74.

[3]Pasal 285 Ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.

[4]Minolah, Pengantar Hukum Pajak Daerah, Pustaka Bangsa, Mataram, 2023, hlm. 11-12.

[5]Wa Ode Nur Ainun, "Pengaruh Sikap, Kesadaran Wajib Pajak Dan Pengetahuan Perpajakan Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Membayar Pajak Bumi Dan Bangunan Di Kecamatan Pasarwajo Kabupaten Buton", Jurnal Ilmiah Akuntansi, Vol. 1, No. 2, Juli 2022, hlm. 72.

[6]Pasal 4 Ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

[7]Pasal 93 Ayat (1) Peraturan Walikota Pekanbaru Nomor 36 Tahun 2024 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Perangkat Daerah Kota Pekanbaru.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum sosiologis atau empiris, yaitu penelitian yang memperoleh data langsung dari masyarakat sebagai data primer guna memberikan gambaran secara lengkap, jelas, dan faktual mengenai permasalahan yang diteliti.[8]

Penelitian dilaksanakan di Bapenda Kota Pekanbaru. Populasi penelitian meliputi Kepala Subbidang Pendataan dan Pendaftaran PBB-P2, BPHTB, dan PPJ Bapenda Kota Pekanbaru; Kepala UPT Pendapatan I Bapenda Kota Pekanbaru; Staff Komisi II DPRD Kota Pekanbaru; dan wajib pajak Kota Pekanbaru. Pengambilan sampel dilakukan menggunakan teknik *purposive sampling* dengan total responden sebanyak 53 orang, terdiri dari 2 orang pejabat Bapenda, 1 orang staf DPRD, dan 50 orang wajib pajak.[9]

Sumber data mencakup data primer yang diperoleh melalui wawancara terstruktur dan kuesioner, serta data sekunder berupa bahan hukum primer (peraturan perundang-undangan), bahan hukum sekunder (buku, jurnal hukum), dan bahan hukum tersier.[10] Data dianalisis secara kualitatif dengan metode deskriptif analitis dan penarikan kesimpulan menggunakan metode berpikir deduktif.[11]

HASIL DAN PEMBAHASAN

Peran Bapenda Kota Pekanbaru dalam Meningkatkan Penerimaan PBB-P2

Peran merupakan seperangkat tugas, fungsi, dan kewenangan yang harus dijalankan oleh suatu organisasi untuk mencapai tujuan dan sasarannya.[12] Berdasarkan Peraturan Walikota Pekanbaru Nomor 36 Tahun 2024, Bapenda Kota Pekanbaru melaksanakan perannya dalam meningkatkan penerimaan PBB-P2 melalui lima fungsi utama: pendataan, pendaftaran objek pajak baru, mutasi objek dan subjek pajak, pencatatan dan validasi data, serta pengukuhan PBB-P2.[13]

Menurut teori kewenangan yang dikemukakan Prajudi Atmosudirdjo, kewenangan merupakan kekuasaan formal yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan kepada organ pemerintahan untuk melaksanakan fungsi tertentu. Kewenangan tersebut tidak hanya memberikan legitimasi untuk bertindak, tetapi juga menimbulkan tanggung jawab administratif untuk mencapai tujuan yang menjadi dasar pemberian kewenangan.[14]

Pertama, pendataan objek pajak dilakukan melalui survei lapangan dan pemutakhiran database. Petugas secara aktif melakukan peninjauan lapangan apabila ditemukan SPPT dengan nilai 0 atau terdapat indikasi ketidaksesuaian data. Hasil kuesioner menunjukkan 82% dari 50 wajib pajak menyatakan objek pajak PBB-P2 mereka telah pernah dilakukan pendataan atau pemutakhiran oleh Bapenda Kota Pekanbaru.[15]

---

[8]Wawancara dengan Bapak Fauzan Effendi AM, SE, M.Ak., Kepala Subbidang Pendataan dan Pendaftaran PBB-P2, BPHTB, dan PPJ, Hari Selasa 02 Desember 2025, bertempat di Badan Pendapatan Daerah Kota Pekanbaru.

[9]Ediwarman, Metode Penelitian Hukum, PT. Sofmedia, Medan, 2013, hlm. 25.

[10]Muhaimin, Metode Penelitian Hukum, Mataram University Press, Mataram, 2020, hlm. 92.

[11]Agus Ria Kumara, Buku Ajar Metodologi Penelitian Kualitatif, Universitas Ahmad Dahlan, 2018, hlm. 4.

[12]Syaron Brigette Lantaeda, Florence Daicy J. Lengkong dan Joorie M. Ruru, "Peran Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Dalam Penyusunan RPJMD Kota Tomohon", Jurnal Administrasi Publik, Vol. 04, No. 048, hlm. 2.

[13]H. M. Galang Asmara, et. al., Hukum Administrasi Negara, Rajawali Pers PT Rajagrafindo Persada, Cetakan ke-1, Februari 2025, hlm. 69.

[14]Fajlurrahman Jurdi, Pengantar Hukum Administrasi Negara, Kencana, Jakarta, 2023, hlm. 49.

[15]Ibid., hlm. 54.

Tabel 1
Pendataan Objek PBB-P2 oleh Bapenda Kota Pekanbaru

No	Jawaban	Jumlah Responden	Persentase
1.	Ya	41	82%
2.	Tidak	9	18%
Total		50	100%

Sumber: Data Primer, 2026

Kedua, pendaftaran objek pajak baru dilakukan melalui permohonan wajib pajak dan didukung program pelayanan jemput bola (lapak darling) serta aplikasi digital ASIAP. Pada tahun 2024 tercatat 3.837 layanan pendaftaran, dan pada tahun 2025 sebanyak 3.737 layanan pendaftaran objek pajak baru.[16] Meskipun output pendaftaran cukup signifikan, masih terdapat objek pajak yang belum terdaftar akibat rendahnya kesadaran masyarakat dalam melaporkan objek pajak baru dan pesatnya laju pembangunan di Kota Pekanbaru yang memerlukan pembaruan data secara berkelanjutan.[17]

Ketiga, mutasi objek dan subjek pajak dilakukan apabila terdapat perubahan kepemilikan, perubahan alamat, perubahan luas objek, serta pemecahan atau penggabungan objek pajak. Pada tahun 2024 tercatat 6.611 layanan mutasi, dan meningkat menjadi 8.902 layanan pada tahun 2025.[18] Meski demikian, masih terdapat masyarakat yang belum melaporkan perubahan data kepemilikan maupun objek pajak kepada Bapenda, umumnya baru dilakukan ketika ada kebutuhan administratif tertentu.[19]

Keempat, pencatatan dan validasi data dilakukan melalui verifikasi data objek dan subjek pajak, pencocokan data lapangan, serta pembaruan database dengan memanfaatkan sistem digital seperti VSOP dan Smartgov.[20] Namun masih ditemukan data yang belum diperbarui sehingga sekitar 4.000 SPPT tidak terdistribusikan pada tahun 2025 akibat belum akuratnya data subjek pajak.[21]

Tabel 2
Kesesuaian Data Objek PBB-P2 dengan Kondisi Sebenarnya

No	Jawaban	Jumlah Responden	Persentase
1.	Ya	44	88%
2.	Tidak	6	12%
Total		50	100%

Sumber: Data Primer, 2026

Kelima, pengukuhan PBB-P2 dilakukan setelah proses pendataan dan verifikasi data selesai, yakni melalui pencatatan resmi dalam database sehingga objek pajak dapat diterbitkan NOP dan SPPT sebagai dasar penagihan. Pada tahun 2026, nilai ketetapan PBB-P2 yang telah dikukuhkan mencapai Rp327.557.944.776.[22]

[16]Galih Orlando, "Efektivitas Hukum Dan Fungsi Hukum Di Indonesia", Tarbiyatul Bukhary Jurnal Pendidikan, Agama dan Sains, Vol. VI, Edisi 1, 2022, hlm. 52.

[17]Muhammad Miftakhul Huda, Suwandi dan Aunur Rofiq, "Implementasi Tanggung Jawab Negara Terhadap Pelanggaran HAM Berat Paniai Perspektif Teori Efektivitas Hukum Soerjono Soekanto", IN RIGHT Jurnal Agama dan Hak Azazi Manusia, Vol. 11, No. 1, 2022, hlm. 124.

[18]Muhammad Abas, Pengantar Ilmu Hukum, PT Nawala Gama Education, Jambi, 2024, hlm. 101-102.

[19]Rudy Gunawan Bastari, et.al., Hukum Pajak di Indonesia, Sada Kurnia Pusaka, Banten, 2023, hlm. 33.

[20]Naning Widiastuti, Kiky Asmara, Arief Bachtiar, "Optimalisasi Pendataan Objek Pajak Baru PBB dalam Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kota Surabaya", Jurnal Abdimas Kartika Wijayakusuma, Vol. 6, No. 2, Juni 2025, hlm. 1004.

[21]Wawancara bersama Bapak M.E Ryan Pratama, S.T., Kepala Subbidang Pendataan dan Pendaftaran PBB-P2, BPHTB, dan PPJ, Hari Senin 09 Maret 2026, bertempat di Kantor Badan Pendapatan Daerah Kota Pekanbaru.

[22]Fajlurrahman Jurdi, Pengantar Hukum Administrasi Negara, Op. Cit., hlm. 49.

Hasil seluruh pelaksanaan peran tersebut dapat dicermati melalui data capaian penerimaan PBB-P2 berikut ini:

Tabel 3
Target dan Realisasi Penerimaan PBB-P2 Kota Pekanbaru 2022–2025

No	Tahun	Target (Rp)	Realisasi (Rp)	Persentase
1.	2022	175.000.000.000	149.222.073.128	85,27%
2.	2023	240.330.054.433	152.567.285.926	63,48%
3.	2024	206.233.790.355	173.403.638.802	84,08%
4.	2025	212.387.985.423	173.904.043.581	81,88%

Sumber: Badan Pendapatan Daerah Kota Pekanbaru, 2026

Data di atas menunjukkan bahwa realisasi penerimaan PBB-P2 mengalami fluktuasi dan tidak pernah mencapai target yang ditetapkan selama empat tahun terakhir. Kondisi ini mengindikasikan bahwa peran Bapenda Kota Pekanbaru dalam meningkatkan penerimaan PBB-P2 belum terlaksana secara optimal, meskipun secara kelembagaan Bapenda telah memiliki kewenangan yang jelas.[23]

Faktor Penghambat Peran Bapenda Kota Pekanbaru dalam Meningkatkan Penerimaan PBB-P2

Berdasarkan analisis menggunakan teori efektivitas hukum Soerjono Soekanto, tidak seluruh faktor dari lima faktor yang diidentifikasi menjadi penghambat. Terdapat dua faktor yang terbukti menghambat dan tiga faktor yang justru mendukung pelaksanaan peran Bapenda Kota Pekanbaru.[24]

a. Faktor Penghambat

Pertama, faktor sumber daya manusia menjadi salah satu penghambat utama. Pengelolaan PBB-P2 di Kota Pekanbaru telah beralih dari metode manual menuju sistem digital melalui pemanfaatan aplikasi Smartgov, VSOP, dan sistem Geographic Information System (GIS) untuk pemetaan objek pajak. Namun, belum meratanya kemampuan aparatur dalam mengoperasikan teknologi tersebut menyebabkan proses integrasi antara hasil verifikasi lapangan dengan sistem menjadi kurang efisien.[25] Data yang diperoleh dari lapangan tidak selalu dapat segera diolah dan diperbarui ke dalam sistem secara cepat dan tepat. Dalam teori efektivitas hukum Soerjono Soekanto, hal ini menunjukkan bahwa faktor penegak hukum—termasuk kompetensi teknis sumber daya manusia—menjadi hambatan dalam efektivitas pengelolaan PBB-P2.[26]

Kedua, faktor masyarakat turut menjadi penghambat. Hasil kuesioner menunjukkan bahwa meskipun 88% wajib pajak menyatakan membayar PBB-P2 tepat waktu, masih terdapat 20% dari responden yang belum melaporkan perubahan data objek dan subjek pajak kepada Bapenda.[27] Temuan wawancara juga mengungkap masih banyak wajib pajak yang belum melakukan perubahan data objek dan subjek pajak ketika terjadi peralihan hak maupun perubahan fungsi bangunan. Sebagai contoh, terdapat objek pajak yang dalam

[23]Nurul Huda, Kilas Balik Implementasi Pengalihan Pajak PBB-P2 Di Daerah, Guemedia Grup, Cetakan Juni 2021, hlm. 62.

[24]Wawancara bersama Bapak M.E Ryan Pratama, S.T., Kepala Subbidang Pendataan dan Pendaftaran PBB-P2, BPHTB, dan PPJ, Hari Rabu 13 Maret 2026, bertempat di Kantor Badan Pendapatan Daerah Kota Pekanbaru.

[25]Wawancara bersama Bapak M.E Ryan Pratama, S.T., Kepala Subbidang Pendataan dan Pendaftaran PBB-P2, BPHTB, dan PPJ, Hari Rabu 13 Mei 2026, bertempat di Kantor Badan Pendapatan Daerah Kota Pekanbaru.

[26]Yusuf Agil Pamungkas dan Evi Satispi, "Implementasi Kebijakan PBB Perdesaan dan Perkotaan di Provinsi DKI Jakarta", Mantra Pembaruan: Jurnal Inovasi Kebijakan, Vol. 6, No. 1, 2022, hlm. 58.

[27]Wawancara bersama Bapak M.E Ryan Pratama, S.T., Kepala Subbidang Pendataan dan Pendaftaran PBB-P2, BPHTB, dan PPJ, Hari Senin 09 Maret 2026, bertempat di Kantor Badan Pendapatan Daerah Kota Pekanbaru. Ditemukan sekitar 4.000 SPPT tidak terdistribusikan pada tahun 2025.

SPPT masih tercatat sebagai tanah kosong padahal telah berdiri bangunan, serta bangunan rumah tipe P-36 yang telah berubah menjadi tipe P-72 namun perubahan tersebut belum tercatat dalam database.[28]

Tabel 4
Ketepatan Waktu Pembayaran PBB-P2 oleh Wajib Pajak

No	Jawaban	Jumlah Responden	Persentase
1.	Ya	44	88%
2.	Tidak	6	12%
Total		50	100%

Sumber: Data Primer, 2026

Tabel 5
Pelaporan Perubahan Data Objek/Subjek Pajak kepada Bapenda

No	Jawaban	Jumlah Responden	Persentase
1.	Ya	40	80%
2.	Tidak	10	20%
Total		50	100%

Sumber: Data Primer, 2026

b. Faktor Pendukung

Faktor hukum, sarana dan prasarana, serta kebudayaan terbukti mendukung pelaksanaan peran Bapenda. Secara normatif, pelaksanaan pemungutan PBB-P2 telah didukung oleh kerangka regulasi yang jelas dan memadai, meliputi UU Nomor 1 Tahun 2022, Perda Kota Pekanbaru Nomor 1 Tahun 2024, Perwako Nomor 36 Tahun 2024, dan Perwako Nomor 58 Tahun 2025.[29] Sarana dan prasarana yang digunakan dalam pendataan, pendaftaran, mutasi, dan validasi data PBB-P2 juga dinilai telah tersedia dan berfungsi dengan baik.[30] Adapun dari segi kebudayaan, budaya taat pajak dalam masyarakat Kota Pekanbaru telah berkembang cukup baik, meskipun sebagian kecil masih melakukan pembayaran karena adanya kepentingan administratif tertentu.[31]

Upaya Optimalisasi Peran Bapenda Kota Pekanbaru dalam Meningkatkan Penerimaan PBB-P2

Bapenda Kota Pekanbaru telah melakukan berbagai upaya untuk mengoptimalkan perannya dalam meningkatkan penerimaan PBB-P2. Upaya tersebut dapat diidentifikasi menjadi dua kelompok utama.

Pertama, peningkatan kompetensi aparatur. Aparatur memperoleh pemahaman dan keterampilan kerja melalui pelaksanaan tugas sehari-hari secara bertahap. Proses peningkatan kompetensi berlangsung melalui pengalaman langsung di lapangan, terutama dalam kegiatan pendataan, validasi data, mutasi objek pajak, serta pelayanan kepada wajib pajak.[32] Meskipun demikian, peningkatan kompetensi yang bersifat praktik kerja ini menunjukkan bahwa pengembangan kapasitas aparatur belum dilakukan melalui mekanisme yang lebih terstruktur, seperti pelatihan atau bimbingan teknis yang formal.[33]

[28]Fajlurrahman Jurdi, Pengantar Hukum Administrasi Negara, Op. Cit., hlm. 49.

[29]Erialdy, Pengadaan dan Pengembangan Sumber Daya Manusia (SDM), Get Press Indonesia, Cetakan Pertama Januari 2026, hlm. 2.

[30]Wawancara bersama Bapak M.E Ryan Pratama, S.T., Kepala Subbidang Pendataan dan Pendaftaran PBB-P2, BPHTB, dan PPJ, Hari Senin 9 Maret 2026, bertempat di Kantor Badan Pendapatan Daerah Kota Pekanbaru.

[31]Sukardi, Restorative Justice Dalam Penegakan Hukum Pidana di Indonesia, Rajagrafindo Persada, Depok, Cetakan Ke-1, September 2020, hlm. 93.

[32]Serlika Aprita, Sosiologi Hukum, Kencana, Jakarta, Cetakan ke-1 Agustus 2021, hlm. 170.

[33]Wawancara bersama Bapak M.E Ryan Pratama, S.T., Kepala Subbidang Pendataan dan Pendaftaran PBB-P2, BPHTB, dan PPJ, Hari Senin 9 Maret 2026, bertempat di Kantor Badan Pendapatan Daerah Kota Pekanbaru. Contoh: objek pajak tercatat sebagai tanah kosong namun telah berdiri bangunan; rumah tipe P-

Kedua, sosialisasi daftar tagih (SDT) dan perluasan kanal pembayaran. Bapenda Kota Pekanbaru menggelar program Lapak Darling di lokasi strategis untuk mendekatkan pelayanan kepada wajib pajak. Masyarakat tidak hanya dapat melakukan pembayaran, tetapi juga memperoleh informasi perpajakan secara langsung tanpa harus datang ke kantor Bapenda.[34] Bapenda juga memberikan stimulus pajak berupa pengurangan bagi wajib pajak dengan nilai PBB tertentu, guna mendorong kepatuhan pembayaran.[35]

Selain itu, untuk mempermudah akses pembayaran, Bapenda Kota Pekanbaru melakukan kerja sama dengan berbagai kanal pembayaran elektronik. Berdasarkan Pasal 29 Ayat (1) Peraturan Walikota Pekanbaru Nomor 58 Tahun 2025, pembayaran PBB-P2 dapat dilakukan melalui bank, anjungan tunai, *e-channel*, maupun *e-commerce*. Secara konkret, pembayaran dapat dilakukan melalui Bank BRI Syariah, BNI, BJB, maupun platform digital seperti QRIS, Tokopedia, Bukalapak, Blibli, Dana, LinkAja, dan gerai ritel Indomaret.[36]

Pendekatan sosialisasi juga diperkuat dengan melibatkan unsur lingkungan seperti RT/RW, tokoh masyarakat, dan pengurus tempat ibadah, sehingga penyampaian informasi perpajakan lebih efektif karena menggunakan jalur sosial yang dekat dengan masyarakat.[37] Hasil wawancara dengan Staff Komisi II DPRD Kota Pekanbaru menyatakan bahwa program yang dilakukan Bapenda Kota Pekanbaru, khususnya stimulus pajak, dinilai sudah cukup membantu mendorong kepatuhan masyarakat.[38]

Ditinjau berdasarkan teori kepentingan dalam pemungutan pajak, program sosialisasi, kemudahan pelayanan, dan stimulus pajak merupakan bentuk keseimbangan antara kepentingan pemerintah dalam meningkatkan penerimaan daerah dengan kepentingan masyarakat dalam memperoleh pelayanan yang mudah dan tidak memberatkan.[39] Dalam kerangka teori efektivitas hukum, sosialisasi dan edukasi perpajakan merupakan instrumen penting untuk meningkatkan pemahaman dan kesadaran masyarakat agar kepatuhan tidak hanya bersifat formal, tetapi didasarkan pada kesadaran hukum.[40]

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, dapat ditarik tiga kesimpulan sebagai berikut.

Pertama, Bapenda Kota Pekanbaru telah melaksanakan perannya dalam meningkatkan penerimaan PBB-P2 melalui kegiatan pendataan, pendaftaran objek pajak baru, mutasi objek dan subjek pajak, pencatatan dan validasi data, serta pengukuhan PBB-P2. Pelaksanaan kewenangan tersebut dilakukan melalui survei lapangan, pemanfaatan

---

36 berubah menjadi tipe P-72 namun belum tercatat.

[34]Laksanto Utomo, Hukum Di Balik Teks: Memahami Sosiologi Hukum, Lembaga Studi Hukum Indonesia (LSHI PRESS), Cetakan Pertama Oktober 2025, hlm. 102.

[35]Wawancara bersama Bapak M.E Ryan Pratama, S.T., Kepala Subbidang Pendataan dan Pendaftaran PBB-P2, BPHTB, dan PPJ, Hari Senin 09 Maret 2026, bertempat di Kantor Badan Pendapatan Daerah Kota Pekanbaru.

[36]Wawancara bersama Bapak M.E Ryan Pratama, S.T., Kepala Subbidang Pendataan dan Pendaftaran PBB-P2, BPHTB, dan PPJ, Hari Senin 9 Maret 2026, bertempat di Kantor Badan Pendapatan Daerah Kota Pekanbaru.

[37]Sukardi, Restorative Justice Dalam Penegakan Hukum Pidana di Indonesia, Op. Cit., hlm. 93.

[38]https://bapenda.pekanbaru.go.id/berita/isi/6160/layanan-pajak-jemput-bola-tetap-jalan-saat-nataru, Diakses pada 15 Mei 2026.

[39]Wawancara dengan Ibu Fitri Wulandari, S.E., Kepala UPT Pendapatan I, Hari Jumat 13 Maret 2026, bertempat di Kantor UPTB Pendapatan I Badan Pendapatan Daerah Kota Pekanbaru.

[40]Pasal 29 Ayat (1) Peraturan Walikota Pekanbaru Nomor 58 Tahun 2025 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

sistem digital, dan pelayanan jemput bola. Namun demikian, pelaksanaan peran tersebut belum sepenuhnya optimal karena masih terdapat objek pajak yang belum terdata, ketidaksesuaian data, dan sekitar 4.000 SPPT yang tidak tersampaikan kepada wajib pajak akibat belum akuratnya database, sehingga penerimaan PBB-P2 selama empat tahun terakhir tidak pernah mencapai target yang ditetapkan.

Kedua, terdapat dua faktor yang menghambat peran Bapenda Kota Pekanbaru: (a) faktor sumber daya manusia, yakni belum meratanya kemampuan aparatur dalam mengoperasikan sistem berbasis digital, sehingga proses pengelolaan dan pembaruan data belum berjalan maksimal; dan (b) faktor masyarakat, yakni masih rendahnya partisipasi wajib pajak dalam melaporkan perubahan data objek dan subjek pajak, termasuk perubahan kepemilikan, luas bangunan, dan fungsi objek pajak.

Ketiga, upaya optimalisasi yang dilakukan Bapenda Kota Pekanbaru mencakup peningkatan kompetensi aparatur melalui pengalaman kerja dan pelaksanaan tugas sehari-hari, serta sosialisasi daftar tagih, program lapak darling, stimulus pajak, dan perluasan kanal pembayaran digital. Upaya tersebut mencerminkan pelaksanaan kewenangan yang berorientasi pada peningkatan penerimaan daerah sekaligus kemudahan pelayanan bagi masyarakat. Namun demikian, efektivitasnya masih perlu ditingkatkan melalui pengembangan kapasitas aparatur yang lebih terstruktur dan sosialisasi yang lebih intensif.

Berdasarkan kesimpulan di atas, disarankan agar Bapenda Kota Pekanbaru: (1) meningkatkan kegiatan pendataan dan pemutakhiran data PBB-P2 secara berkala; (2) mengintensifkan sosialisasi mengenai pentingnya pelaporan perubahan data objek dan subjek pajak melalui media sosial, layanan jemput bola, maupun kerja sama dengan perangkat lingkungan; dan (3) meningkatkan pengembangan kapasitas aparatur melalui pelatihan atau bimbingan teknis yang lebih terstruktur, khususnya dalam pengoperasian sistem digital pengelolaan PBB-P2.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Abas, Muhammad. 2024. Pengantar Ilmu Hukum. PT Nawala Gama Education, Jambi.

Alamsah N., D., et. al. Teori & Praktik Kewenangan Pemerintahan. Undap Press, Bandung.

Ali, Zainuddin. 2018. Metode Penelitian Hukum. Sinar Grafika, Jakarta.

Ardison. 2021. Buku Ajar Hukum Pajak dan Peradilan Pajak. CV. Jejak, Jawa Barat.

Asmara, H. M. Galang, et. al. 2025. Hukum Administrasi Negara. Rajawali Pers PT Rajagrafindo Persada.

Djulaeka dan Rahayu, D. 2019. Buku Ajar Metode Penelitian Hukum. Scopindo Media Pustaka, Surabaya.

Dwi Anggoro, Damas. 2017. Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. UB Press, Malang.

Ediwarman. 2013. Metode Penelitian Hukum. PT. Sofmedia, Medan.

Elvera, Yesita Astarina. 2021. Metodologi Penelitian. Penerbit Andi, Yogyakarta.

Erialdy. 2026. Pengadaan dan Pengembangan Sumber Daya Manusia (SDM). Get Press Indonesia.

Huda, Nurul. 2021. Kilas Balik Implementasi Pengalihan Pajak PBB-P2 Di Daerah. Guemedia Grup.

Jurdi, Fajlurrahman. 2023. Pengantar Hukum Administrasi Negara. Kencana, Jakarta.

Kartikawati, Dwi Ratna. 2021. Hukum Pajak. CV. Elvaretta Buana, Jawa Barat.

Kumara, Agus Ria. 2018. Buku Ajar Metodologi Penelitian Kualitatif. Universitas Ahmad Dahlan.

Minolah. 2023. Pengantar Hukum Pajak Daerah. Pustaka Bangsa, Mataram.

Muhaimin. 2020. Metode Penelitian Hukum. Mataram University Press, Mataram.

Mustaqiem. 2008. Pajak Daerah Dalam Transisi Otonomi Daerah. FH UII Press, Yogyakarta.

Pratama Teguh, Harrys dan Hendri Sopian. 2024. Pembaharuan Hukum Pajak Dan Perkembangannya di Indonesia. Pohon Cahaya Semesta.

Rumui, Evanny Emanuela, et. al. 2023. Buku Ajar Pajak dan Tata Kelola. PT. Sonpedia Publishing

Indonesia, Jambi.
Salmon, Harly Clifford Jonas, et. al. 2025. Pengantar Hukum Pajak Indonesia. Widina Media Utama, Jawa Barat.
Sari, Erma Wulan. 2024. PBB, BPHTB dan Bea Meterai. UNIPMA Press Universitas PGRI Madiun.
Sihombing, Sotarduga dan Susy Alestriani Sibagariang. 2020. Perpajakan Teori dan Aplikasi. Widina Bhakti Persada Bandung.
Sinelele, Ashar dan Muhammad Anis. 2025. Hukum Pajak. Subaltern Inti Media, Gowa.
Sukardi. 2020. Restorative Justice Dalam Penegakan Hukum Pidana di Indonesia. Rajagrafindo Persada, Depok.
Surajiyo, Nasruddin, dan Rahmadhani. 2020. Penelitian Sumber Daya Manusia, Pengertian, Teori, dan Aplikasi. Deepublish, Yogyakarta.
Suteki dan Taufany, G. 2022. Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik). Rajawali Pers, Depok.
Sutedi, Adrian. 2011. Hukum Pajak. Sinar Grafika, Jakarta.
Utomo, Laksanto. 2025. Hukum Di Balik Teks: Memahami Sosiologi Hukum. LSHI PRESS.
Widyastuti, Tiyas Vika, et. al. 2024. Metodologi Penelitian Dan Penulisan Bidang Ilmu Hukum Teori Dan Praktek. PT. Media Penerbit Indonesia, Medan.

Jurnal/Skripsi

Ahadi, L. M. A. "Efektivitas Hukum Dalam Perspektif Filsafat Hukum: Relasi Urgensi Sosialisasi Terhadap Eksistensi Produk Hukum". Jurnal USM Law Review, Vol. 5, No. 1, 2022.
Bantala, Adam Yulyan, Zulfikar Jayakusuma, Zulwisman. "Implementasi Penghapusan Registrasi Kendaraan Bermotor Yang Tidak Melakukan Registrasi Ulang Berdasarkan Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 Tentang Lalu Lintas Angkutan Jalan di Pekanbaru". Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan, 10 (23), Desember 2024.
Cynthia, P. N., dan Djauhari, S. "Pengaruh Pendapatan Wajib Pajak, Sosialisasi, Kualitas Pelayanan Dan Sanksi Pajak Terhadap Kepatuhan Dalam Membayar Pajak Bumi Dan Bangunan". Jurnal Penelitian Dan Kajian Ilmiah, Vol. 18, No. 4, 2020.
Hambani, S., Lestari, A. "Pengaruh Penyuluhan Pajak, Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), Dan Sanksi Pajak Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Bumi Dan Bangunan". Jurnal Akunida, Vol. 6, No. 1, 2020.
Huda, M. Mi., Suwandi, S., dan Rofiq, A. "Implementasi Tanggung Jawab Negara Terhadap Pelanggaran HAM Berat Paniai Perspektif Teori Efektivitas Hukum Soerjono Soekanto". In Right: Jurnal Agama Dan Hak Azazi Manusia, Vol. 11, No. 1, 2022.
Lantaeda, Syaron Brigette, Florence Daicy J. Lengkong dan Joorie M. Ruru. "Peran Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Dalam Penyusunan RPJMD Kota Tomohon". Jurnal Administrasi Publik, Vol. 04, No. 048.
Monica, Tiara Rizky. "Optimalisasi Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Sebagai Pendapatan Asli Daerah Kota Pekanbaru Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan". Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Riau, 2021.
Mukti, Dimas Hartyas. "Pelaksanaan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di UPT II Badan Pendapatan Daerah Kota Pekanbaru Tahun 2020". Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, 2021.
Mumu, A., Sondakh, J. J., dan Suwetja, I. G. "Pengaruh Pengetahuan Perpajakan, Sanksi Pajak, Dan Kesadaran Wajib Pajak Terhadap Kepatuhan Membayar Pajak Bumi Dan Bangunan Di Kecamatan Sonder Kabupaten Minahasa". Going Concern: Jurnal Riset Akuntansi, Vol. 15, No. 2, 2020.
Oktavia, Nabila Dina dan Afifah Mayaningsih. "Analisis Kebijakan Kenaikan Taraf Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Pati Menurut Undang-undang Nomor 28 tahun 2009". UIRLawReview, Vol. 9, No. 1, 2025.
Orlando, G. "Efektivitas Hukum Dan Fungsi Hukum Di Indonesia". Tarbiyatul Bukhary, Jurnal Pendidikan, Agama Dan Sains, Vol. VI, Edisi 1, 2022.
Pamungkas, Yusuf Agil dan Evi Satispi. "Implementasi Kebijakan PBB Perdesaan dan Perkotaan

di Provinsi DKI Jakarta". Mantra Pembaruan: Jurnal Inovasi Kebijakan, Vol. 6, No. 1, 2022.

Samosir, Magdalena Silawati, Walter Obon, Yulita Barek Narek. "Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kepatuhan Wajib Pajak Membayar Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (PBB P2) Di Desa Blata Tatin, Kecamatan Kangae". Projemen UNIPA, Vol. 10, No. 1 Januari 2023.

Utomo, Edi. "Kewenangan Atasan Yang Berhak Menghukum (Ankum) Sebagai Penyidik Dalam Sistem Peradilan Militer". Al'Adl, Vol. X, No. 1, Januari 2018.

Wa Ode Nur Ainun. "Pengaruh Sikap, Kesadaran Wajib Pajak Dan Pengetahuan Perpajakan Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Membayar Pajak Bumi Dan Bangunan Di Kecamatan Pasarwajo Kabupaten Buton". Jurnal Ilmiah Akuntansi, Vol. 1, No. 2, Juli 2022.

Widiastuti, Naning, Kiky Asmara, Arief Bachtiar. "Optimalisasi Pendataan Objek Pajak Baru PBB dalam Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kota Surabaya". Jurnal Abdimas Kartika Wijayakusuma, Vol. 6, No. 2, Juni 2025.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2007 Tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah.

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 1 Tahun 2024 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Peraturan Walikota Pekanbaru Nomor 36 Tahun 2024 Tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Perangkat Daerah Kota Pekanbaru.

Peraturan Walikota Pekanbaru Nomor 58 Tahun 2025 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

Website

https://bapenda.pekanbaru.go.id. Diakses pada berbagai tanggal sebagaimana tercantum dalam footnote artikel.

https://dprdpekanbaru.id. Diakses pada 01 Februari 2026.

https://dprd-kotapekanbaru.com. Diakses pada 30 Januari 2026.

https://www.pekanbaru.go.id. Diakses pada 29 Januari 2026.