

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia adalah negara kepulauan dengan wilayah yang sangat luas dan berbagai karakteristik geografis, termasuk perbedaan topografi, kepadatan penduduk, tingkat urbanisasi, dan potensi ekonomi di antara daerah-daerah yang berbeda, yang menghadapi kebutuhan yang tidak merata. Keberagaman ini menyebabkan tuntutan pembangunan infrastruktur dan pelayanan publik di tiap wilayah yang tidak bisa disamakan. Daerah perkotaan mempunyai tantangan berbeda dari wilayah perdesaan, baik dalam infrastruktur, tata ruang, maupun kebutuhan pembiayaan. Karena itu, pengelolaan pemerintahan dan sumber pendapatan daerah harus disesuaikan dengan kondisi wilayah masing-masing, agar kebijakan yang diterapkan lebih efektif dan tepat sasaran.

Keberagaman kondisi geografis ini justru menjadi dasar utama penerapan sistem desentralisasi pemerintahan di Indonesia (Prasetyo & Sugitanata, 2022). Lewat kewenangan yang lebih melekat pada ciri khas wilayah masing-masing, pemerintah daerah diharapkan mampu menyusun kebijakan pembangunan serta strategi pengelolaan pendapatan yang pas dengan potensi lokal. Dalam konteks ini, kemampuan daerah untuk memaksimalkan sumber penerimaan dari wilayahnya sendiri tampak semakin krusial guna menjamin kelanjutan pembangunan secara berkelanjutan.

Dalam sistem pemerintahan desentralisasi yang dianut Indonesia, pemerintah daerah berperan sentral dalam menggerakkan pembangunan di

tingkat lokal. Karena kewenangan diberikan kepada pemerintah pusat, tanggung jawab untuk mengatur urusan administrasi setiap daerah diserahkan kepada daerah-daerah tersebut. Situasi ini menekankan perlunya setiap daerah membangun kemandirian fiskal lewat pengelolaan pendapatan yang efektif, khususnya dari pajak daerah. Dalam kenyataannya, keberhasilan pembangunan daerah tidak hanya bergantung pada alokasi dana dari pemerintah pusat, tetapi juga pada kemampuan daerah itu sendiri untuk memaksimalkan penerimaan (Syuparman *et al.*, 2023).

Tulungen *et al.*, (2024) menjelaskan bahwa dari sudut pandang umum, akuntansi perpajakan adalah bagian dari akuntansi yang mengurus proses mengenali, mengukur, mencatat, dan melaporkan kewajiban perpajakan yang timbul dari kegiatan ekonomi suatu perusahaan. Fokus utama dari akuntansi perpajakan adalah memastikan semua transaksi yang mempengaruhi kewajiban pajak dicatat dengan benar sesuai aturan yang berlaku, sehingga menghasilkan informasi yang bisa diandalkan untuk keperluan pelaporan serta pengambilan keputusan (Mubarok, 2021). Dengan menggunakan sistem pencatatan yang rapi, entitas bisa mengetahui berapa besar pajak yang harus dibayar, mengawasi kewajiban yang belum terpenuhi, dan mengecek sejauh mana pengisian kewajiban perpajakannya berjalan efektif.

Dalam penerapannya, akuntansi perpajakan tidak hanya melibatkan pencatatan beban pajak, tetapi juga akun-akun yang berkaitan dengan hak dan kewajiban perpajakan, seperti hutang pajak, pembayaran di muka, serta tagihan yang belum selesai diproses. Ketelitian pencatatan sangat penting karena

kesalahan pencatatan informasi dapat memengaruhi laporan keuangan tahunan dan dapat menyebabkan pelanggaran peraturan perpajakan (Murtina *et al.*, 2022). Oleh karena itu, akuntansi perpajakan berfungsi sebagai alat pengendalian yang membantu perusahaan memastikan data perpajakan tetap akurat secara terus-menerus.

Pengelolaan pendapatan daerah membutuhkan sistem administrasi dan pencatatan dengan tertib agar semua potensi penerimaan bisa terdeteksi dan dipantau dengan tepat. Dari perspektif akuntansi sektor publik, langkah ini esensial karena tidak hanya soal pemasukan kas, tapi juga cara mencatat serta mengevaluasi hak pemerintah atas sumber pendapatan secara berkesinambungan. Pengelolaan yang teratur memberi pemerintah daerah landasan lebih kokoh untuk mengukur efektivitas pemungutan pajak, sekaligus menjaga mutu informasi keuangan daerah (Ramadana *et al.*, 2023).

Dalam konteks otonomi daerah, kemampuan pemerintah daerah dalam mengelola sumber-sumber pendapatan sendiri menjadi salah satu ukuran penting kemandirian fiskal. Semakin besar kontribusi Pendapatan Asli Daerah (PAD) terhadap struktur pendapatan daerah, semakin kuat pula kapasitas daerah dalam membiayai kebutuhan pembangunan tanpa ketergantungan yang tinggi terhadap transfer dari pemerintah pusat (Pramono *et al.*, 2024). Hadi & Eikman (2021) menyatakan bahwa PAD terdiri dari Pajak Daerah yang di antaranya Pajak Bumi dan Bangunan untuk wilayah Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) merupakan kontributor utama. Pemerintah daerah menggunakan dana dari pajak daerah untuk mendukung kegiatan operasional mereka dan melakukan kegiatan

pembangunan. Karena pemerintah daerah telah diberikan kewenangan untuk mengelola PBB-P2, Badan Pengelola Pendapatan Daerah (BAPENDA) bertanggung jawab atas seluruh fungsi pengelolaan, termasuk penilaian, penagihan, dan pengawasan penagihan. Dengan demikian, penanganan PBB-P2 juga berfungsi sebagai indikator keberhasilan dalam pengelolaan pajak daerah.

Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 9 Tahun 2023 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah merupakan peraturan baru sebagai penyesuaian pelaksanaan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah. Peraturan ini mengatur ketentuan mengenai pemungutan pajak, termasuk yang berlaku bagi sektor tanah dan bangunan, khususnya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2), mencakup objek pajak, wajib pajak, dasar pengenaan pajak, tarif, dan prosedur pemungutan. Pajak PBB-P2 memegang peranan strategis karena objek pajaknya tetap dan tersebar di seluruh kota, yang berpotensi menghasilkan penerimaan tahunan yang stabil. (Deviantari, 2023). Dengan dikeluarkannya Peraturan Wali Kota Madiun Nomor 78 Tahun 2023 Tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan, pemerintah daerah mengatur ulang dasar pemungutan pajak, tarif, mekanisme penetapan, serta prosedur terkait penagihan dan pengenaan PBB-P2 guna meningkatkan efektivitas dan kepastian hukum pelaksanaannya.

Menurut Deviantari (2023), PBB-P2 memiliki karakteristik yang berbeda dibandingkan dengan sektor pajak daerah lainnya. Hal ini disebabkan oleh sifat objek pajak yang stabil, bahkan meningkat, yaitu tanah dan bangunan. Seiring

pertumbuhan penduduk dan perkembangan wilayah, jumlah tanah dan bangunan yang dikenakan pajak pun meningkat. PBB-P2 mempunyai basis pajak yang luas dan tidak bergantung secara langsung pada fluktuasi jangka pendek dalam aktivitas ekonomi, menjadikannya sumber pendapatan daerah yang jangka panjang dan berkelanjutan. Berbeda dengan PBB-P2, Pajak Barang dan Jasa Tertentu (PBJT) pada hotel sangat bergantung pada aktivitas pariwisata daerah dan mobilitas penduduk pekerja (Putri *et al.*, 2022). Ketika terjadi perlambatan ekonomi, sektor ini mengalami fluktuasi pendapatan. Demikian pula, PBJT sektor makanan dan minuman sangat dipengaruhi oleh tingkat konsumsi dan daya beli masyarakat, terutama dalam aktivitas makan di restoran, di mana kondisi ekonomi yang melemah dapat berdampak langsung pada penurunan penerimaan pajak dari sektor tersebut (Hadi & Eikman, 2021). PBJT di sektor seni dan hiburan lebih tidak dapat diandalkan daripada yang lain, dan paling berfluktuasi karena pertunjukan hiburan jarang dilakukan. Karena kontribusi PAD yang tidak konsisten, frekuensi kegiatan yang tidak terduga dianggap relatif tidak stabil (Syahputra, 2022). Oleh karena itu, PBB-P2, secara perbandingan dapat dianggap sebagai instrumen pajak daerah yang memiliki peran strategis dalam menjaga keberlanjutan pendapatan PAD, terutama dalam hal perencanaan pembangunan daerah jangka panjang.

Dalam praktik pengelolaan pendapatan, pemerintah daerah menetapkan target pendapatan PBB-P2 tahunan, yang disertakan dalam perencanaan pendapatan daerah dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD). Penetapan target penerimaan PBB-P2 pada dasarnya tidak hanya bersifat

administratif, tetapi juga mencerminkan sejauh mana pemerintah daerah mampu mengidentifikasi potensi pajak yang sebenarnya. Target yang disusun secara realistis harus mempertimbangkan perkembangan objek pajak, tingkat kepatuhan wajib pajak, tren pembayaran tahun sebelumnya, serta kemungkinan adanya piutang yang belum tertagih (Fuadi *et al.*, 2021). Oleh sebab itu, selisih antara target dan realisasi bukan sekadar angka, melainkan dapat menjadi indikator awal untuk menilai kualitas perencanaan pendapatan sekaligus efektivitas strategi pemungutan yang diterapkan oleh BAPENDA. Target tersebut akan digunakan di masa depan untuk melihat efektivitas pengumpulan pajak daerah dengan membandingkan target tersebut dengan pendapatan yang terkumpul. Target dan pendapatan aktual ini sangat penting, sejalan dengan penelitian (Pramestya & Graciafernandy (2023) dan Yunita & Yuliandi (2021) untuk menentukan efektivitas pengelolaan pajak daerah. Jika pendapatan yang terkumpul memenuhi atau melebihi perkiraan, pajak daerah tersebut telah dimanfaatkan secara penuh. Jika pendapatan yang terkumpul di bawah target, terdapat masalah dalam pengumpulan dan kepatuhan wajib pajak. Target dan realisasi PBB-P2 tahun 2021-2025 berdasarkan data dari Badan Pendapatan Daerah Kota Madiun dapat dilihat pada Tabel 1.1 berikut:

Tabel 1. 1 Target dan Realisasi Penerimaan PBB-P2 Tahun 2021-2025

Tahun	Target (Rp)	Realisasi (Rp)	Selisih (Rp)	Persentase
2021	21.350.000.000	22.852.741.293	1.502.741.293	7,04%
2022	22.745.000.000	24.574.559.488	1.829.559.488	8,04%
2023	23.944.700.000	23.884.649.634	-60.050.366	-0,25%
2024	22.360.000.000	22.998.810.935	638.810.935	2,86%
2025	22.550.000.000	23.083.904.142	533.904.142	2,37%

Sumber: Badan Pendapatan Daerah Kota Madiun, Rekap Target dan Realisasi Pajak Daerah, (2021-2025)

Berdasarkan Tabel 1.1 Target dan Realisasi Penerimaan PBB-P2 Badan Pendapatan Daerah Kota Madiun Tahun 2021-2025 menunjukkan bagaimana target pendapatan pajak pemerintah daerah dibandingkan dengan pendapatan aktual yang diperoleh daerah setiap tahun. Perbandingan tersebut digunakan untuk menilai keefektifan PBB-P2 atau Pajak Bumi dan Bangunan untuk Desa dan Perkotaan sebagai komponen Pendapatan Asli Daerah (PAD) dari Pemerintah Daerah.

Data pada tabel yang menunjukkan perbedaan antara penerimaan sebenarnya dan target penerimaan PBB-P2 menunjukkan bahwa dalam beberapa tahun terakhir, penerimaan PBB-P2 di Kota Madiun telah melampaui target penerimaan yang ditetapkan oleh pemerintah daerah, bahkan sering melampaui. Target pendapatan PBB-P2 untuk tahun 2021 dan 2022 melampaui target pendapatan yang ditetapkan oleh pemerintah daerah, menunjukkan bahwa potensi penerimaan PBB-P2 telah dimaksimalkan. Tahun 2023 menunjukkan bahwa pendapatan aktual sedikit di bawah target. Hal ini disebabkan oleh wajib pajak yang terlambat membayar pajak atau proses pemungutan pajak yang tidak efisien. Sebaliknya, tujuan pendapatan aktual kembali melampaui target pada tahun 2024 dan 2025.

Untuk melihat posisi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dalam struktur penerimaan pajak daerah Kota Madiun, perlu dilakukan perbandingan dengan beberapa sektor pajak lainnya yang memiliki kontribusi besar terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD). Perbandingan antara penerimaan pajak daerah yang sebenarnya tercapai dan target dapat memberikan

gambaran tentang efektivitas pemungutan pajak dan sekaligus menunjukkan sektor mana yang memiliki potensi penerimaan pajak yang paling besar. (Dumbia *et al.*, 2025). Berdasarkan data Badan Pendapatan Daerah Kota Madiun tahun 2025, terdapat beberapa sektor pajak yang menjadi penyumbang terbesar penerimaan pajak daerah, yaitu PBB-P2, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Pajak Barang dan Jasa Tertentu (PBJT) sektor jasa makanan dan/atau minuman, PBJT tenaga listrik, serta Opsen Pajak Kendaraan Bermotor (PKB). Data target dan realisasi penerimaan dari masing-masing sektor tahun 2025 dapat dilihat pada Tabel 1.2 berikut:

Tabel 1. 2 Perbandingan Target dan Realisasi Penerimaan Pajak Daerah Tahun 2025

Sektor Pajak	Target	Realisasi	Persentase
PBB-P2	22.550.000.000	23.083.904.142	102,37%
BPHTB	27.322.000.000	34.541.437.400	126,42%
PBJT Jasa Makanan dan/Minuman	25.750.000.000	30.386.899.368	118,01%
PBJT Tenaga Listrik	23.875.000.000	25.155.359.393	105,20%
Opsen PKB	25.959.699.464	27.356.841.950	105,38%

Sumber: Data diolah dari Laporan Keuangan SKPD Badan Pendapatan Daerah Kota Madiun, 2026

Berdasarkan Tabel 1.2 Target dan Realisasi Penerimaan Pajak Daerah Tahun 2025, sektor Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menghasilkan jumlah penerimaan pajak tertinggi dibandingkan target yang ditetapkan. Target penerimaan BPHTB ditetapkan sebesar 27,3 miliar rupiah dan

berhasil direalisasikan sebesar 34,5 miliar rupiah. Hasil ini menunjukkan bahwa BPHTB memberikan kontribusi yang signifikan terhadap penerimaan pajak daerah Kota Madiun. Namun, perubahan dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan cenderung memengaruhi pendapatan BPHTB, yang bergantung pada perkembangan industri properti dan kondisi ekonomi masyarakat (Fajri, 2025). Sementara itu, sektor PBJT jasa makanan dan/atau minuman menunjukkan target penerimaan sebesar 25,7 miliar rupiah dengan realisasi mencapai 30,3 miliar rupiah. Kondisi ini menunjukkan bahwa sektor usaha makanan dan minuman di Kota Madiun memiliki aktivitas ekonomi yang cukup tinggi dan dapat memberikan kontribusi yang signifikan terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD). Menurut Susila & Pradhani (2022) sektor PBJT Makanan dan Minuman sangat dipengaruhi oleh tingkat konsumsi masyarakat dan kondisi daya beli, sehingga penerimaannya dapat berubah sewaktu-waktu mengikuti kondisi ekonomi. Pada sektor Opsen Pajak Kendaraan Bermotor (PKB), target penerimaan yang ditetapkan sebesar 25,9 miliar rupiah berhasil direalisasikan sebesar 27,3 miliar rupiah. Hasil ini menunjukkan bahwa sektor kendaraan bermotor tetap menjadi salah satu sumber pendapatan pajak daerah yang paling menjanjikan. Sektor pajak listrik (PBJT Tenaga Listrik) juga mencatat hasil yang baik, dengan target sebesar 23,8 miliar rupiah dan realisasi sebesar 25,1 miliar rupiah. Pendapatan di sektor ini dipengaruhi oleh konsumsi listrik masyarakat dan pelaku usaha. (Lagarinda *et al.*, 2025).

Sektor Pajak Bumi dan Bangunan untuk daerah pedesaan dan perkotaan (PBB-P2) memiliki target penerimaan sebesar 22,5 miliar rupiah dan berhasil

mengumpulkan penerimaan sebesar 23 miliar rupiah. Meskipun jumlah yang terealisasi pada PBB-P2 tidak setinggi BPHTB dan PBJT atas Jasa Makanan dan/atau Minuman, sektor ini memiliki karakteristik penerimaan yang relatif lebih stabil karena objek pajaknya terdiri dari tanah dan bangunan yang bersifat permanen (Deviantari, 2023). Situasi ini menunjukkan bahwa PBB-P2 memiliki potensi jangka panjang yang signifikan untuk menjamin keberlanjutan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Namun, penumpukan piutang PBB-P2 menunjukkan bahwa potensi penerimaan sektor ini belum dapat dimaksimalkan secara penuh dan optimal. Oleh karena itu, agar kontribusi sektor ini terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) dapat terus ditingkatkan, pengelolaan piutang PBB-P2 adalah aspek penting yang harus diperhatikan.

Fluktuasi antara target pendapatan dan pendapatan aktual menunjukkan bahwa pengelolaan PBB-P2 memang relatif stabil, namun dalam praktiknya masih menghadapi fluktuasi tertentu. Salah satu faktor yang dapat memengaruhi situasi ini adalah tunggakan pajak atau tagihan pajak terhadap wajib pajak yang belum melunasi kewajibannya sampai batas waktu pembayaran yang berlaku. Menurut Munanto (2022) dalam Peraturan Wali Kota Madiun Nomor 45 Tahun 2025 Tentang Perubahan Atas Peraturan Wali Kota Nomor 78 Tahun 2023 Tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan pasal 3 huruf h, Piutang PBB-P2 diakui ketika pemerintah daerah memiliki hak tagih yang sah, yaitu setelah diterbitkannya SPPT yang nantinya menjadi piutang belum jatuh tempo. Ketika sudah melewati per tanggal 30 September, maka akan menjadi piutang jatuh tempo. Apabila piutang pajak terus

terakumulasi, maka hal ini berpotensi memengaruhi optimalisasi penerimaan PBB-P2 serta pencapaian target Pendapatan Asli Daerah (Abdullah *et al.*, 2025).

Munanto (2022) dan Tulungen *et al.* (2024) juga mengatakan bahwa capaian penerimaan secara umum menunjukkan tren yang baik belum sepenuhnya kondisi tersebut menggambarkan optimalnya pengelolaan PBB-P2 secara keseluruhan. Dalam praktiknya, tingginya realisasi penerimaan dapat saja masih menyisakan persoalan pada aspek piutang pajak, terutama tunggakan dari tahun-tahun sebelumnya yang belum terselesaikan (Perwiranisa & Subagio, 2023). Artinya, keberhasilan memenuhi target tahunan perlu dilihat secara lebih hati-hati dengan mempertimbangkan besarnya piutang, sehingga evaluasi kinerja tidak hanya berfokus pada penerimaan kas tahun berjalan, tetapi juga pada kemampuan pemerintah daerah dalam menekan akumulasi tunggakan.

Dalam praktiknya, masih banyak daerah yang menghadapi masalah tunggakan pajak PBB-P2 yang tinggi, salah satunya pada Badan Pendapatan Daerah Kota Madiun. Tunggakan pajak yang terus meningkat dari tahun ke tahun menunjukkan bahwa realisasi penerimaan belum sepenuhnya sesuai dengan potensi yang ada (Evantri *et al.*, 2022). Kondisi ini dapat berdampak langsung pada ketidaktercapaian target PAD serta menghambat pelaksanaan program pembangunan daerah. Tingginya piutang juga mencerminkan adanya celah dalam sistem administrasi, pengawasan, maupun mekanisme penagihan yang diterapkan oleh BAPENDA (Haq & Handayani, 2024).

Piutang PBB-P2 menjadi isu yang penting karena berkaitan langsung dengan potensi penerimaan yang belum berhasil dikonversi menjadi kas daerah.

Semakin besar jumlah piutang yang belum tertagih, semakin besar pula potensi pendapatan asli daerah (PAD) yang belum dimanfaatkan secara optimal. (Rahman *et al.*, 2025). Dalam jangka panjang, kondisi ini dapat menimbulkan bias dalam penilaian efektivitas penerimaan, sebab capaian target tahunan bisa terlihat baik sementara masih terdapat beban tunggakan yang terus menumpuk dari periode sebelumnya (Nooraini *et al.*, 2022). Jumlah dan kenaikan piutang PBB-P2 tahun 2021-2025 berdasarkan data dari Badan Pendapatan Daerah Kota Madiun dapat dilihat pada Tabel 1.3 berikut:

Tabel 1. 3 Jumlah dan kenaikan piutang PBB-P2 tahun 2021-2025

Tahun	Saldo Piutang Per 31 Des (Rp)	Kenaikan Piutang (Rp)	Persentase Kenaikan
2021	10.174.690.006	1.716.424.151	20%
2022	10.423.184.353	248.494.347	2%
2023	9.424.063.619	-999.120.734	-10%
2024	10.692.848.408	1.268.784.789	13%
2025	10.812.370.701	119.522.293	1%

Sumber: Data diolah dari Laporan Keuangan SKPD Badan Pendapatan Daerah Kota Madiun, 2026

Berdasarkan Tabel 1.3, perkembangan piutang PBB-P2 di Kota Madiun menunjukkan adanya dinamika yang perlu dicermati lebih lanjut. Pada periode 2021-2025, piutang tercatat sebesar Rp10,17 miliar, yang kemudian mengalami peningkatan pada tahun 2022 dan 2023. Kenaikan ini menunjukkan bahwa masih ada kewajiban pajak yang belum ditagih secara optimal, sehingga potensi penerimaan daerah tersebut belum dimaksimalkan sepenuhnya (Wahyudi *et al.*, 2025). Pada tahun 2023 terlihat adanya penurunan jumlah piutang. Kondisi ini dapat menjadi indikasi awal bahwa upaya penagihan yang dilakukan pemerintah

daerah mulai menunjukkan hasil. Namun demikian, tahun 2024 dan 2025 lonjakan piutang yang cukup signifikan kembali memperlihatkan adanya akumulasi tunggakan yang tidak dapat diselesaikan dalam periode anggaran.

Meskipun penerimaan pajak daerah Kota Madiun dari sektor PBB-P2 dalam beberapa tahun terakhir mencapai angka yang cukup baik, Situasi ini belum sepenuhnya menunjukkan bahwa pengelolaan pajak daerah berjalan secara optimal. Hal ini dapat dilihat dari besaran tagihan PBB-P2 yang belum dibayar, yang mengindikasikan bahwa pemerintah daerah masih memiliki tagihan yang belum dilunasi sepenuhnya (Ningrum (2022). Kondisi ini menciptakan ketidaksesuaian antara capaian target penerimaan pajak tahunan yang berhasil dengan masih tingginya total utang pajak yang belum terbayar. Artinya, meskipun penerimaan sudah berjalan baik di satu sisi, kemampuan untuk mengelola piutang belum cukup baik.

Untuk melihat lebih jauh permasalahan tersebut, analisis tidak hanya dapat dilakukan berdasarkan total nilai piutang, tetapi juga perlu dilihat dari kualitas piutang berdasarkan umur tunggakan. Klasifikasi ini penting karena dapat memberikan gambaran mengenai tingkat kesulitan penagihan serta menunjukkan apakah piutang yang terjadi masih bersifat jangka pendek atau sudah mengarah pada piutang jangka panjang (Zahra *et al.*, 2026). Klasifikasi piutang berdasarkan umur tunggakan dapat dilihat pada Tabel 1.4 berikut:

Tabel 1. 4 Klasifikasi Piutang Berdasarkan Umur Tunggakan

Tahun 2021-2025

Tahun	Klasifikasi Piutang	Jumlah Piutang (Rp)	Persentase
2021	≤1 Tahun	3.941.889.877	38,74%
	>1 – <2 Tahun	2.179.458.407	21,42%
	>2 Tahun	4.053.341.722	39,84%
	Total	10.174.690.006	100,00%
2022	≤1 Tahun	3.531.473.023	33,88%
	>1 – <2 Tahun	2.106.678.605	20,21%
	>2 Tahun	4.785.032.725	45,91%
	Total	10.423.184.353	100,00%
2023	≤1 Tahun	3.460.446.913	36,72%
	>1 – <2 Tahun	2.063.199.405	21,89%
	>2 Tahun	3.900.417.301	41,39%
	Total	9.424.063.619	100,00%
2024	≤1 Tahun	3.607.469.202	33,74%
	>1 – <2 Tahun	2.127.621.144	19,90%
	>2 Tahun	4.957.758.062	46,37%
	Total	10.692.848.408	100,00%
2025	≤1 Tahun	2.863.637.255	26,48%
	>1 – <2 Tahun	2.224.062.831	20,57%
	>2 Tahun	5.724.670.615	52,95%
	Total	10.812.370.701	100,00%

*Sumber: Data diolah dari Laporan Keuangan SKPD Badan
Pendapatan Daerah Kota Madiun, 2026*

Berdasarkan Tabel 1.4 kategori piutang yang sudah berumur lebih dari dua tahun menunjukkan tren yang paling memprihatinkan. Pada tahun 2024, nilai piutang di kategori ini adalah sekitar Rp4,95 miliar, dan pada tahun 2025 nilai tersebut naik dengan cukup signifikan menjadi sekitar Rp5,72 miliar. Nilai itu

bahkan menyumbang lebih dari separuh dari total utang pada tahun 2025. Kondisi ini menunjukkan bahwa sebagian besar hutang sudah masuk ke kategori jangka panjang, yang secara umum memiliki tingkat kesulitan penagihan yang lebih tinggi. Semakin lama umur piutang, semakin besar kemungkinan piutang itu tak tertagih (Haq & Handayani, 2024). Hal ini bisa terjadi karena berbagai alasan, seperti perubahan situasi pengusaha, data yang tidak sesuai, atau kemampuan secara finansial untuk membayar pajak yang semakin menurun.

Di sisi lain, utang yang umurnya belum mencapai satu tahun cenderung menunjukkan tren yang lebih stabil. Nilainya berkurang dari sekitar 3,94 miliar tahun 2021 menjadi 2,86 miliar tahun 2025. Penurunan ini dapat diartikan bahwa proses penagihan terhadap piutang baru masih berjalan dengan cukup lancar. Namun, kondisi ini tidak sepenuhnya menunjukkan keberhasilan pengelolaan piutang, karena di sisi lain terdapat peningkatan pada kategori piutang yang lebih lama. Ini menunjukkan adanya perpindahan utang dari kategori jangka pendek ke jangka menengah dan jangka panjang karena terlambatnya penanganan. Sementara itu, piutang yang memiliki usia lebih dari satu tahun namun belum mencapai dua tahun tetap stabil dengan nilai antara 2 miliar hingga 2,2 miliar. Pada tahun 2025, jumlah piutang dalam kategori ini mencapai sekitar 2,22 miliar rupiah. Meskipun tidak ada peningkatan yang besar, adanya piutang dalam kategori ini tetap menunjukkan bahwa terdapat piutang yang belum dibayar dari tahun sebelumnya yang terkumpul. Kategori ini menunjukkan bahwa proses penagihan belum bisa secara tepat mencegah utang jatuh ke usia yang lebih lama.

Jika dilihat secara keseluruhan, komposisi piutang menunjukkan pola yang relatif konsisten, yaitu proporsi piutang jangka panjang lebih tinggi dibandingkan piutang jangka pendek. Kondisi ini menunjukkan bahwa ada ketidakseimbangan antara penambahan utang baru dan kemampuan untuk menyelesaikannya. Artinya, meskipun piutang baru masih bisa diatasi, piutang lama terus bertambah dan menjadi beban yang semakin berat setiap tahunnya. Piutang yang tak tertagih dengan baik bisa mengurangi kemungkinan pendapatan yang seharusnya bisa digunakan untuk mendanai pembangunan daerah (Irawan, 2025). Dengan demikian, dapat dipahami bahwa masalah piutang PBB-P2 tidak hanya berkaitan dengan jumlah piutang yang besar, tetapi juga dengan kualitas dan struktur piutang yang didominasi oleh tunggakan jangka panjang. Kondisi tersebut mengindikasikan adanya permasalahan yang tidak hanya berasal dari sisi wajib pajak, tetapi juga berkaitan dengan proses pengelolaan piutang itu sendiri.

Permasalahan utama dalam penelitian ini berkaitan dengan adanya tunggakan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) yang belum diselesaikan oleh wajib pajak menyebabkan piutang PBB-P2 terus terakumulasi pada Badan Pendapatan Daerah Kota Madiun. Kondisi tersebut terlihat dari saldo piutang PBB-P2 yang selama periode 2021-2025 secara konsisten berada pada kisaran lebih dari Rp9 miliar hingga Rp10 miliar setiap tahunnya. serta didominasi oleh piutang dengan umur tunggakan lebih dari dua tahun. Dominasi piutang jangka panjang tersebut mengindikasikan bahwa permasalahan yang dihadapi tidak hanya berkaitan dengan munculnya

piutang baru, tetapi juga adanya piutang lama yang terus menumpuk dan belum dapat dikendalikan secara efektif. Kondisi tersebut menunjukkan adanya berbagai hambatan dalam pengelolaan piutang, baik yang berkaitan dengan tingkat kepatuhan wajib pajak maupun efektivitas sistem administrasi, pengawasan, serta mekanisme penagihan yang diterapkan. Apabila kondisi ini terus berlanjut, maka potensi penerimaan daerah yang seharusnya dapat diperoleh dari PBB-P2 berisiko terus tertahan dalam bentuk piutang sehingga dapat memengaruhi upaya optimalisasi Pendapatan Asli Daerah Kota Madiun.

Menurut Rahmana (2025) permasalahan tingginya piutang pajak daerah seperti ini menunjukkan bahwa masih ada kelemahan dalam proses administrasi perpajakan daerah, baik saat melakukan pendataan, menetapkan pajak, melakukan pengawasan, maupun dalam sistem penagihan kepada wajib pajak. Jika kondisi ini terus berlanjut, maka kemampuan pemerintah daerah untuk menerima dan memanfaatkan potensi yang ada tidak akan berjalan optimal (Irawan, 2025). Fluktuasi yang terus-menerus pada piutang ini menunjukkan bahwa pengelolaan PBB-P2 tidak hanya berkaitan dengan pencapaian target pendapatan tahunan, tetapi juga dengan kemampuan pemerintah daerah untuk mengendalikan dan menekan penumpukan tunggakan pembayaran. Apabila piutang tidak ditangani secara sistematis, maka dalam jangka panjang kondisi ini dapat mengganggu stabilitas penerimaan PAD, bahkan berpotensi menimbulkan ketidaksesuaian antara potensi pajak yang ada dengan realisasi yang diterima daerah (Jayanti *et al.*, 2024). Selain memengaruhi kualitas Pendapatan Asli Daerah, kondisi ini juga bisa mengganggu keakuratan dalam merencanakan

keuangan daerah karena informasi tentang penerimaan yang tampak baik belum tentu mencerminkan manajemen pengelolaan secara menyeluruh (Perwiranisa & Subagio, 2023). Berdasarkan kondisi tersebut, penelitian tentang faktor-faktor yang memengaruhi penumpukan piutang PBB-P2 di Badan Pendapatan Daerah Kota Madiun perlu dilakukan.

Permasalahan yang terkait dengan piutang PBB-P2 yang belum dibayar tidak hanya disebabkan oleh faktor internal wajib pajak, tetapi juga dipengaruhi oleh faktor eksternal. Faktor eksternal tersebut antara lain meliputi keterbatasan sumber daya manusia, pembaruan data objek pajak dan wajib pajak yang belum optimal, serta pemanfaatan teknologi informasi yang belum optimal dalam sistem perpajakan daerah. (Marilyn *et al.*, 2022). Faktor-faktor internal antara lain meliputi rendahnya kesadaran dan kurangnya disiplin perpajakan di kalangan wajib pajak, kondisi ekonomi masyarakat, serta persepsi terhadap layanan publik yang disediakan oleh pemerintah daerah. Interaksi berbagai faktor ini dapat menyebabkan meningkatnya tunggakan pajak jika tidak dikelola secara sistematis. (Nooraini *et al.*, 2022). Berdasarkan kondisi tersebut, persoalan piutang PBB-P2 pada Badan Pendapatan Daerah Kota Madiun tidak hanya relevan untuk ditinjau dari sisi administratif perpajakan, tetapi juga dari perspektif efektivitas kebijakan fiskal daerah. Kajian terhadap faktor-faktor penyebab piutang menjadi penting untuk memastikan bahwa potensi pajak yang tersedia benar-benar dapat dioptimalkan sebagai sumber pembiayaan pembangunan. Dengan demikian, penelitian ini memiliki nilai praktis bagi pemerintah daerah dalam memperbaiki strategi penagihan sekaligus nilai

akademik dalam memperkaya kajian mengenai pengelolaan pajak daerah pada level pemerintah kota. Berdasarkan latar belakang penelitian di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: **“Analisis Faktor Penyebab Akumulasi Piutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) (Studi Kasus Badan Pendapatan Daerah Kota Madiun Tahun 2021-2025)”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan informasi latar belakang yang telah diuraikan, masalah yang menjadi fokus penelitian ini adalah tingginya jumlah tunggakan pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2) untuk wilayah pedesaan dan perkotaan yang masih menumpuk di BAPENDA Kota Madiun. Diperkirakan bahwa situasi ini dipengaruhi oleh berbagai faktor, baik yang berasal dari wajib pajak itu sendiri maupun dari sumber eksternal, terutama yang berkaitan dengan administrasi perpajakan. Selain itu, diperlukan langkah-langkah strategis yang tepat untuk menurunkan jumlah tunggakan dan meningkatkan optimalisasi penerimaan pajak daerah. Oleh karena itu, penelitian ini berfokus pada identifikasi faktor-faktor internal dan eksternal yang memengaruhi timbulnya piutang PBB-P2, serta merumuskan strategi untuk pengelolaannya. Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, masalah yang akan diteliti dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Apa saja faktor-faktor internal dari wajib pajak yang memengaruhi tingginya piutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) pada Badan Pendapatan Daerah Kota Madiun?

2. Bagaimana faktor-faktor eksternal yang berasal dari organisasi, khususnya dalam pengelolaan piutang oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Madiun berkontribusi terhadap terjadinya tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)?
3. Bagaimana rekomendasi strategi yang dapat dirumuskan untuk menekan jumlah piutang serta meningkatkan optimalisasi penerimaan pajak daerah, khususnya PBB-P2?

C. Batasan Penelitian

1. Analisis penelitian difokuskan pada faktor-faktor yang memengaruhi terjadinya akumulasi piutang PBB-P2, yang meliputi faktor internal dan faktor eksternal.
2. Faktor-faktor internal dalam studi ini terbatas pada aspek-aspek yang berasal dari wajib pajak, khususnya tingkat kesadaran dan kepatuhan wajib pajak dalam memenuhi kewajiban pembayaran PBB-P2, serta kondisi sosial ekonomi masyarakat yang dapat memengaruhi kemampuan membayar pajak.
3. Faktor eksternal dalam penelitian ini dibatasi pada aspek pengelolaan administrasi perpajakan daerah oleh Badan Pendapatan Daerah, seperti pemutakhiran data objek dan subjek pajak, efektivitas sistem penagihan piutang, mekanisme pengawasan, penerapan sanksi administrasi, serta kapasitas sumber daya manusia dalam pengelolaan PBB-P2.
4. Penelitian ini berfokus pada identifikasi determinan akumulasi piutang PBB-P2 serta perumusan rekomendasi strategis yang dapat digunakan untuk

menekan jumlah piutang dan meningkatkan optimalisasi penerimaan pajak daerah di Kota Madiun.

D. Tujuan Penelitian

1. Mengidentifikasi faktor-faktor internal yang berasal dari wajib pajak yang memengaruhi tingginya piutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2).
2. Menganalisis faktor-faktor eksternal yang berasal dari Badan Pendapatan Daerah, khususnya terkait sistem pengelolaan dan administrasi perpajakan, yang berkontribusi terhadap terjadinya tunggakan PBB-P2.
3. Merumuskan rekomendasi strategis dalam rangka menekan jumlah piutang dan meningkatkan optimalisasi penerimaan pajak daerah.

E. Manfaat Penelitian

1. Manfaat bagi Penulis

Dalam rangka studi ini, penulis berkesempatan untuk memperoleh wawasan yang lebih mendalam mengenai pengelolaan pajak atas tanah dan bangunan untuk wilayah pedesaan dan perkotaan (PBB-P2), khususnya terkait dengan permasalahan akumulasi piutang pajak di tingkat pemerintah daerah. Proses penelitian ini juga memberikan pengalaman empiris bagi penulis dalam menganalisis fenomena perpajakan daerah secara langsung, sehingga dapat memperkuat kemampuan analisis serta penerapan konsep-konsep akuntansi sektor publik yang telah dipelajari selama masa perkuliahan.

2. Manfaat bagi Pembaca

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran yang lebih jelas mengenai berbagai faktor yang memengaruhi munculnya piutang PBB-P2 di lingkungan pemerintah daerah. Informasi yang dihasilkan dari penelitian ini dapat memperkaya literatur mengenai pengelolaan pajak daerah serta menjadi bahan pertimbangan bagi mahasiswa, akademisi, maupun peneliti yang ingin mengkaji isu serupa terkait efektivitas pemungutan pajak daerah dan pengelolaan piutang pajak.

3. Manfaat bagi Pemerintah Daerah Kota Madiun

Hasil penelitian ini dapat dimanfaatkan oleh Pemerintah Daerah Kota Madiun, khususnya Badan Pendapatan Daerah, sebagai bahan evaluasi terhadap praktik pengelolaan PBB-P2 yang selama ini dijalankan. Temuan mengenai faktor-faktor yang berkontribusi terhadap akumulasi piutang diharapkan dapat membantu pemerintah daerah dalam merancang langkah-langkah perbaikan, baik dalam aspek administrasi perpajakan, sistem penagihan, maupun peningkatan kepatuhan wajib pajak, sehingga pengelolaan penerimaan pajak daerah dapat berjalan lebih efektif.