

STRATEGI OPTIMALISASI PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKANTORAN (PBB-P2) DALAM MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH: STUDI PADA BADAN PENDAPATAN DAERAH KABUPATEN PANDEGLANG

Nana Suandana

Institut Kemandirian Nusantara, Pandeglang, Indonesia

Email: nanasuandana86@gmail.com

Abstrak

Langkah melakukan optimalisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan salah satu upaya penting dalam memperkuat kemampuan fiskal Pemerintah Daerah dalam membiayai penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan. Salah satu sumber PAD Kabupaten Pandeglang yang memiliki potensi cukup besar adalah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). Namun, penerimaan PBB-P2 di Kabupaten Pandeglang dalam beberapa tahun terakhir belum sepenuhnya mencapai target yang telah ditetapkan. Kondisi tersebut menunjukkan adanya permasalahan yang perlu dikaji, baik dari aspek pendataan dan pemutakhiran objek pajak, kepatuhan wajib pajak, mekanisme pemungutan dan penagihan, maupun pengawasan terhadap proses penyetoran penerimaan pajak. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis strategi Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Pandeglang dalam mengoptimalkan pemungutan PBB-P2 sebagai upaya meningkatkan Pendapatan Asli Daerah, mengidentifikasi faktor-faktor yang mendukung dan menghambat pelaksanaan pemungutan, serta merumuskan alternatif strategi yang dapat diterapkan untuk meningkatkan efektivitas penerimaan PBB-P2. Penelitian ini dirancang menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode deskriptif. Data penelitian akan diperoleh melalui studi literasi, observasi, dan dokumentasi yang melibatkan pihak-pihak terkait dalam pengelolaan PBB-P2 di Kabupaten Pandeglang. Analisis data dilakukan melalui tahapan reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Penelitian diharapkan dapat memberikan gambaran mengenai pelaksanaan strategi pemungutan PBB-P2 serta menghasilkan rekomendasi strategis bagi Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Pandeglang dalam meningkatkan efektivitas pemungutan dan optimalisasi kontribusi PBB-P2 terhadap Pendapatan Asli Daerah.

Kata Kunci: Strategi Pemungutan, Optimalisasi Pendapatan, Pendapatan Asli Daerah, Bapenda Kabupaten Pandeglang.

Abstract

Efforts to optimize Local Own-Source Revenue (PAD) are an important means of strengthening the fiscal capacity of Regional Governments in financing the administration of government and development. One source of PAD in Pandeglang Regency with considerable potential is the Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2). However, PBB-P2 revenue in Pandeglang Regency in recent years has not fully reached the established targets. This condition indicates problems that need to be examined, both in terms of tax object data collection and updating, taxpayer compliance, collection and billing mechanisms, as well as supervision of the process of depositing tax revenues. This study aims to analyze the strategies of the Regional Revenue Agency of Pandeglang Regency in optimizing PBB-P2 collection as an effort to increase Local Own-Source Revenue, identify factors that support and hinder the implementation of collection, and formulate alternative strategies that can be

applied to improve the effectiveness of PBB-P2 revenue collection. This study is designed using a qualitative approach with a descriptive method. Research data will be obtained through literature studies, observation, and documentation involving relevant parties in the management of PBB-P2 in Pandeglang Regency. Data analysis will be conducted through the stages of data reduction, data presentation, and conclusion drawing. The study is expected to provide an overview of the implementation of PBB-P2 collection strategies and produce strategic recommendations for the Regional Revenue Agency of Pandeglang Regency to improve the effectiveness of collection and optimize the contribution of PBB-P2 to Local Own-Source Revenue.

Keywords: *Collection Strategy, Revenue Optimization, Local Own-Source Revenue, Bapenda Pandeglang Regency.*

A. PENDAHULUAN

Otonomi daerah memberikan kewenangan yang lebih luas kepada pemerintah daerah untuk mengelola berbagai urusan pemerintahan, termasuk dalam pengelolaan keuangan dan pendapatan daerah. Salah satu konsekuensi dari pelaksanaan otonomi daerah adalah semakin pentingnya kemampuan pemerintah daerah dalam menggali dan mengoptimalkan sumber-sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD). PAD menjadi salah satu indikator penting dalam menggambarkan kapasitas fiskal daerah karena semakin besar kemampuan daerah dalam memperoleh pendapatan dari sumber-sumber yang berada dalam kewenangannya, semakin besar pula ruang fiskal yang tersedia untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan daerah.

Dalam konteks tersebut, pajak daerah memiliki posisi strategis sebagai salah satu sumber PAD. Pajak daerah tidak hanya berfungsi sebagai sumber penerimaan bagi pemerintah daerah, tetapi juga sebagai instrumen untuk mendukung pembiayaan pelayanan publik dan pembangunan. Salah satu jenis pajak daerah yang memiliki karakteristik penting karena basis objek pajaknya relatif luas adalah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). PBB-P2 merupakan pajak yang objeknya berkaitan langsung dengan kepemilikan, penguasaan, dan pemanfaatan bumi dan/atau bangunan sehingga hampir seluruh wilayah administratif daerah memiliki potensi penerimaan dari jenis pajak tersebut.

Kabupaten Pandeglang sebagai salah satu daerah di Provinsi Banten memiliki wilayah yang luas dengan karakteristik wilayah perdesaan dan perkotaan yang beragam. Kondisi tersebut menyebabkan pengelolaan PBB-P2 memiliki tantangan tersendiri, terutama berkaitan dengan luasnya wilayah pemungutan, jumlah objek dan wajib pajak, akurasi data objek dan subjek pajak, distribusi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), kepatuhan wajib pajak, mekanisme penagihan, serta pengawasan terhadap penerimaan yang telah dipungut. Oleh karena itu, optimalisasi PBB-P2 tidak cukup hanya dilakukan melalui penetapan target penerimaan, tetapi membutuhkan strategi pemungutan yang mampu memastikan seluruh tahapan penerimaan berjalan secara efektif, transparan, dan akuntabel.

Data yang dipublikasikan melalui Pandeglang Open Data menunjukkan bahwa Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kabupaten Pandeglang telah menyediakan data mengenai target pajak daerah, realisasi pajak daerah, jumlah wajib pajak, serta jumlah objek pajak berdasarkan jenis pajaknya. Untuk tahun 2024, dataset realisasi pajak daerah tersebut merupakan data yang diproduksi oleh Bapenda dan satuannya dinyatakan dalam rupiah. Dataset tersebut terakhir diperbarui pada Januari 2026.

Namun demikian, data penerimaan PBB-P2 menunjukkan adanya persoalan yang perlu mendapatkan perhatian lebih serius. Berdasarkan data yang diberitakan pada 2025, target PBB-P2 Kabupaten Pandeglang pada tahun 2024 sebesar sekitar Rp43,48 miliar, sedangkan realisasinya hanya sekitar Rp21,51 miliar atau 49,46 persen. Dengan demikian,

terdapat kesenjangan yang cukup besar antara target dan realisasi penerimaan PBB-P2. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa potensi penerimaan PBB-P2 belum sepenuhnya dapat dikonversikan menjadi penerimaan aktual daerah.

Persoalan tersebut berlanjut pada tahun 2025. Pemerintah Kabupaten Pandeglang melalui Bapenda menetapkan target PBB-P2 sekitar Rp 43,107 miliar dengan 612.012 lembar SPPT yang diterbitkan. Pendistribusian SPPT tersebut diarahkan untuk mempercepat penerimaan PBB-P2 dengan mendorong wajib pajak melakukan pembayaran sebelum jatuh tempo.

Akan tetapi, berdasarkan evaluasi yang disampaikan Bapenda setelah tahun anggaran 2025, realisasi PBB-P2 hanya mencapai sekitar Rp 27,5 miliar atau 63,9 persen dari target sekitar Rp 43 miliar. Dengan demikian, meskipun secara nominal penerimaan meningkat dibandingkan realisasi tahun 2024, pencapaian target masih belum optimal. Kondisi ini menunjukkan adanya persoalan struktural dalam proses pemungutan PBB-P2 yang perlu dikaji lebih mendalam.

Permasalahan tersebut menjadi semakin menarik untuk diteliti karena Bapenda Kabupaten Pandeglang menyebut adanya risiko kebocoran penerimaan pada proses pemungutan PBB-P2. Berdasarkan evaluasi Bapenda terhadap periode 2023-2025, persoalan banyak ditemukan pada tingkat petugas pemungut di desa dan kelurahan. Sebagian setoran pajak yang telah dipungut dari masyarakat tidak langsung masuk ke kas daerah dan dapat tertahan selama beberapa waktu. Kondisi tersebut dinilai membuka risiko penyimpangan dan menyebabkan penerimaan daerah tidak optimal. Bapenda bahkan menyebut dugaan kebocoran PBB pada 2025 mencapai sekitar Rp 10 miliar, meskipun angka tersebut masih perlu diaudit oleh Inspektorat.

Temuan tersebut memperlihatkan bahwa persoalan optimalisasi PBB-P2 di Kabupaten Pandeglang tidak semata-mata berkaitan dengan kesediaan masyarakat membayar pajak. Persoalan juga berhubungan dengan tata kelola pemungutan, mekanisme penyetoran, pengawasan petugas pemungut, koordinasi antara Bapenda dengan kecamatan serta desa/kelurahan, dan kemampuan pemerintah daerah memastikan bahwa penerimaan yang telah dipungut dari masyarakat benar-benar masuk ke kas daerah.

Dari sisi kebijakan, Pemerintah Kabupaten Pandeglang juga telah melakukan berbagai upaya untuk meningkatkan penerimaan PBB-P2. Salah satu kebijakan yang ditempuh adalah pemberian stimulus melalui penghapusan atau pemutihan denda keterlambatan pembayaran PBB-P2. Kebijakan tersebut dimaksudkan untuk mendorong masyarakat menyelesaikan kewajiban pajaknya sekaligus meningkatkan penerimaan daerah dari sektor PBB-P2.

Selain itu, aspek regulasi PBB-P2 di Kabupaten Pandeglang juga mengalami perkembangan. Peraturan Bupati Pandeglang Nomor 20 Tahun 2025 ditetapkan sebagai perubahan atas Peraturan Bupati Pandeglang Nomor 41 Tahun 2024 tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan. Perubahan tersebut menunjukkan bahwa pemerintah daerah melakukan penyesuaian terhadap tata cara pengelolaan PBB-P2 sesuai dengan dinamika pengelolaan pajak daerah. Perbup Nomor 20 Tahun 2025 mulai berlaku pada 30 Januari 2025.

Permasalahan lain yang perlu diperhatikan adalah cakupan wajib pajak dan objek pajak yang cukup besar. Pada tahun 2025, Bapenda mencatat penerbitan 612.012 SPPT PBB-P2 dengan nilai ketetapan sekitar Rp43,107 miliar. Jumlah tersebut menggambarkan besarnya basis pajak yang harus dikelola pemerintah daerah. Semakin luas basis pajak, semakin besar pula kebutuhan terhadap sistem pendataan, distribusi SPPT, penagihan, monitoring pembayaran, dan pengawasan yang efektif.

Berdasarkan kondisi tersebut, strategi optimalisasi pemungutan PBB-P2 menjadi penting untuk diteliti karena keberhasilan peningkatan penerimaan tidak hanya ditentukan oleh besarnya target yang ditetapkan, tetapi juga oleh efektivitas seluruh proses pemungutan.

Strategi tersebut dapat mencakup pemutakhiran data objek dan subjek pajak, peningkatan kepatuhan wajib pajak, optimalisasi distribusi SPPT, intensifikasi penagihan, pengawasan terhadap petugas pemungut, penguatan koordinasi antara Bapenda dengan kecamatan dan desa/kelurahan, serta pemanfaatan teknologi informasi dalam proses pembayaran dan monitoring penerimaan.

Persoalan tersebut juga menjadi semakin relevan karena berdasarkan evaluasi Bapenda, pemerintah daerah berencana memperkuat pengawasan sampai tingkat desa melalui pemeriksaan rutin SPPT, kas opname secara berkala, penagihan secara langsung (door to door), dan pembentukan tim khusus di tingkat kecamatan. Bapenda juga mempertimbangkan kontribusi desa terhadap PAD sebagai salah satu indikator dalam kebijakan bagi hasil pajak dan alokasi dana desa.

Dengan demikian, terdapat kesenjangan antara potensi dan target PBB-P2 dengan realisasi penerimaan yang berhasil diperoleh. Pada tahun 2024, realisasi hanya sekitar 49,46 persen dari target, sedangkan pada tahun 2025 meningkat menjadi sekitar 63,9 persen tetapi masih belum mencapai target. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa peningkatan penerimaan PBB-P2 masih memerlukan strategi yang lebih komprehensif, terutama pada aspek pemungutan, pengawasan, penagihan, dan tata kelola penerimaan.

Penelitian mengenai PBB-P2 di Kabupaten Pandeglang sebenarnya telah dilakukan sebelumnya. Salah satu penelitian menemukan adanya hubungan yang kuat antara PBB-P2 dan penerimaan pajak daerah, serta mengidentifikasi bahwa pemungutan PBB-P2 menghadapi sejumlah kendala. Namun, penelitian tersebut menggunakan rentang data sampai 2021 dan dilakukan sebelum munculnya perkembangan kebijakan dan persoalan pemungutan yang terjadi pada 2024–2025. Oleh karena itu, penelitian terbaru diperlukan untuk melihat bagaimana strategi Bapenda Kabupaten Pandeglang dalam mengoptimalkan pemungutan PBB-P2 dalam kondisi terkini.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis strategi yang diterapkan Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Pandeglang dalam mengoptimalkan pemungutan PBB-P2, mengidentifikasi berbagai faktor yang mendukung dan menghambat optimalisasi penerimaan, serta merumuskan alternatif strategi yang dapat dilakukan untuk meningkatkan penerimaan PBB-P2 sebagai salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah.

B. TINJAUAN PUSTAKA

1. Konsep Strategi

Strategi pada dasarnya merupakan suatu proses penentuan arah dan tindakan yang dilakukan organisasi untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Dalam konteks organisasi pemerintahan daerah, strategi tidak hanya berkaitan dengan perencanaan, tetapi juga mencakup bagaimana sumber daya yang dimiliki dapat dimanfaatkan secara efektif untuk mencapai target pelayanan maupun target penerimaan daerah.

Menurut David dan David, strategi merupakan sarana bersama dengan tujuan jangka panjang yang hendak dicapai oleh organisasi. Strategi mencakup berbagai keputusan dan tindakan yang dirancang untuk mencapai tujuan organisasi melalui pemanfaatan sumber daya yang tersedia. Dengan demikian, strategi tidak dapat dipisahkan dari proses perencanaan, pelaksanaan, pengawasan, dan evaluasi.

Sementara itu, menurut Chandler, strategi berkaitan dengan penetapan tujuan jangka panjang organisasi, penentuan tindakan yang diperlukan untuk mencapai tujuan tersebut, serta pengalokasian sumber daya yang diperlukan. Konsep tersebut relevan dalam pengelolaan pendapatan daerah karena pemerintah daerah harus menentukan sasaran penerimaan, menetapkan pendekatan pemungutan, mengalokasikan sumber daya aparatur, serta melakukan pengawasan terhadap pelaksanaannya.

Dalam penelitian ini, strategi dipahami sebagai serangkaian kebijakan, tindakan, metode, dan keputusan yang dilakukan oleh Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Pandeglang dalam rangka meningkatkan efektivitas pemungutan PBB-P2. Strategi tersebut dapat dilihat melalui proses pendataan wajib pajak, penetapan dan penyampaian SPPT, pelaksanaan pemungutan, penagihan tunggakan, pengawasan penyeteroran, pemanfaatan teknologi, koordinasi dengan pemerintah kecamatan dan desa/kelurahan, serta evaluasi terhadap hasil pemungutan.

2. Konsep Optimalisasi

Optimalisasi merupakan suatu proses untuk memperoleh hasil yang paling baik dengan memanfaatkan sumber daya yang tersedia secara efektif dan efisien. Dalam administrasi publik, optimalisasi berkaitan dengan upaya pemerintah untuk meningkatkan pencapaian tujuan dengan menggunakan sumber daya organisasi secara tepat.

Optimalisasi penerimaan pajak daerah tidak semata-mata berarti meningkatkan jumlah penerimaan, tetapi juga mencakup peningkatan efektivitas sistem pemungutan. Pemungutan dapat dikatakan optimal apabila proses pendataan, penetapan, penyampaian ketetapan pajak, pembayaran, penyeteroran, pengawasan, dan penagihan dapat berjalan secara tertib serta menghasilkan penerimaan yang sesuai dengan potensi yang tersedia.

Dalam konteks PBB-P2, optimalisasi dapat dilakukan melalui beberapa pendekatan, antara lain:

- a. Optimalisasi basis data wajib pajak dan objek pajak, melalui pemutakhiran data secara berkala.
- b. Peningkatan kepatuhan wajib pajak, melalui sosialisasi dan edukasi.
- c. Perbaikan sistem pemungutan dan pembayaran, termasuk pemanfaatan teknologi digital.
- d. Peningkatan efektivitas penagihan tunggakan.
- e. Penguatan pengawasan terhadap proses pemungutan dan penyeteroran.
- f. Peningkatan koordinasi antara Bapenda, kecamatan, desa/kelurahan, dan pihak terkait lainnya.
- g. Evaluasi secara berkala terhadap capaian target penerimaan

Dengan demikian, optimalisasi dalam penelitian ini diarahkan pada upaya Bapenda Kabupaten Pandeglang untuk mengurangi kesenjangan antara potensi PBB-P2, target penerimaan, dan realisasi penerimaan.

3. Pajak Daerah

Pajak daerah merupakan salah satu sumber utama pendapatan daerah yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan daerah. Dalam kerangka otonomi daerah, kemampuan pemerintah daerah dalam meningkatkan penerimaan pajak menjadi salah satu faktor penting dalam memperkuat kapasitas fiskal daerah.

Pajak daerah mempunyai karakteristik sebagai pungutan yang dilakukan pemerintah daerah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan dan digunakan untuk membiayai kebutuhan daerah. Oleh karena itu, pengelolaan pajak daerah harus dilakukan secara transparan, efektif, efisien, dan akuntabel.

Pengelolaan pajak daerah tidak hanya berkaitan dengan kegiatan pemungutan, tetapi juga mencakup kegiatan pendataan, penetapan, pelayanan kepada wajib pajak, pembayaran, penagihan, pengawasan, dan evaluasi. Kualitas keseluruhan proses tersebut akan memengaruhi tingkat penerimaan pajak daerah.

Dalam penelitian ini, pajak daerah menjadi konteks utama karena PBB-P2 merupakan salah satu jenis pajak daerah yang memiliki basis objek pajak yang luas dan tersebar sampai pada tingkat desa/kelurahan.

4. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan atau PBB-P2 merupakan pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, dengan pengecualian terhadap kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha tertentu yang menjadi kewenangan pemerintah pusat sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pengelolaan PBB-P2 menjadi kewenangan pemerintah daerah kabupaten/kota. Kondisi tersebut memberikan peluang bagi pemerintah daerah untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah melalui pengelolaan basis pajak yang lebih efektif.

Karakteristik PBB-P2 berbeda dengan beberapa jenis pajak daerah lainnya. Objek PBB-P2 tersebar secara geografis dan jumlah wajib pajaknya relatif besar. Kondisi tersebut menyebabkan proses pemungutan membutuhkan dukungan data yang akurat, aparatur yang memadai, koordinasi antarlevel pemerintahan, serta sistem pelayanan dan pembayaran yang mudah dijangkau masyarakat.

Dalam konteks Kabupaten Pandeglang, karakteristik wilayah yang memiliki banyak desa dan objek pajak yang tersebar menyebabkan pengelolaan PBB-P2 membutuhkan strategi pemungutan yang tidak hanya berorientasi pada penetapan target, tetapi juga pada kemampuan pemerintah dalam menjangkau wajib pajak dan memastikan penerimaan yang telah dipungut benar-benar disetorkan kepada kas daerah.

5. Pemungutan PBB-P2

Pemungutan pajak merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah untuk memperoleh penerimaan pajak dari wajib pajak sesuai ketentuan yang berlaku. Dalam pengelolaan PBB-P2, proses pemungutan dapat mencakup pendataan objek dan subjek pajak, penetapan besarnya pajak, penerbitan dan penyampaian SPPT, pembayaran, penyetoran, penagihan, serta pengawasan.

Efektivitas pemungutan PBB-P2 sangat dipengaruhi oleh kualitas administrasi perpajakan. Data objek dan subjek pajak yang tidak diperbarui dapat menyebabkan ketidaksesuaian antara potensi pajak dengan target penerimaan. Demikian pula, keterlambatan pembayaran dan tingginya tunggakan dapat menyebabkan realisasi penerimaan berada di bawah target.

Oleh karena itu, strategi pemungutan PBB-P2 perlu memperhatikan sekurang-kurangnya 5 (lima) aspek, yaitu:

- a. Pendataan. Pemerintah daerah perlu memastikan data objek dan wajib pajak selalu diperbarui.
- b. Pelayanan. Kemudahan masyarakat dalam memperoleh informasi dan melakukan pembayaran dapat meningkatkan kepatuhan.
- c. Penagihan. Wajib pajak yang belum melakukan pembayaran perlu ditindaklanjuti melalui mekanisme penagihan yang sesuai ketentuan.
- d. Pengawasan. Pengawasan diperlukan untuk memastikan proses pemungutan dan penyetoran berjalan sesuai prosedur.
- e. Evaluasi. Capaian penerimaan perlu dibandingkan dengan target dan potensi sehingga pemerintah dapat mengetahui hambatan serta menentukan langkah perbaikan.

6. Pendapatan Asli Daerah (PAD)

Pendapatan Asli Daerah merupakan pendapatan yang diperoleh daerah dan dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. PAD menjadi salah satu indikator kemampuan daerah dalam membiayai penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan dengan sumber daya keuangan yang berasal dari daerah sendiri.

Secara umum, PAD bersumber dari pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, serta lain-lain PAD yang sah. Peningkatan PAD menjadi penting karena semakin kuat kemampuan daerah dalam menghasilkan pendapatan sendiri, semakin besar pula ruang fiskal yang dapat digunakan untuk membiayai program pembangunan dan pelayanan publik.

PBB-P2 memiliki posisi strategis dalam konteks tersebut karena objek pajaknya berkaitan langsung dengan kepemilikan atau pemanfaatan tanah dan bangunan yang terdapat di hampir seluruh wilayah daerah. Dengan pengelolaan yang efektif, PBB-P2 dapat menjadi salah satu instrumen dalam meningkatkan PAD Kabupaten Pandeglang.

7. Strategi Peningkatan Penerimaan PBB-P2

Berdasarkan konsep strategi, optimalisasi, pajak daerah, dan PAD, strategi peningkatan penerimaan PBB-P2 dapat dikelompokkan menjadi beberapa pendekatan.

- a. Pemutakhiran data PBB-P2
Pemutakhiran data menjadi fondasi penting dalam pengelolaan PBB-P2. Data mengenai wajib pajak, objek pajak, perubahan kepemilikan, perubahan penggunaan tanah dan bangunan, serta nilai objek pajak perlu diperbarui secara berkala
- b. Peningkatan kepatuhan wajib pajak
Peningkatan penerimaan tidak dapat hanya dilakukan melalui penagihan. Pemerintah daerah perlu membangun kesadaran masyarakat melalui sosialisasi, edukasi, penyampaian informasi mengenai kewajiban pajak, dan pemberian kemudahan pembayaran.
- c. Intensifikasi pemungutan
Intensifikasi diarahkan pada peningkatan penerimaan dari basis pajak yang sudah ada. Upayanya dapat berupa penagihan tunggakan, pengawasan pembayaran, pemutakhiran data, serta peningkatan efektivitas pelayanan
- d. Ekstensifikasi
Ekstensifikasi dilakukan dengan mengidentifikasi potensi objek atau wajib pajak yang belum masuk secara optimal dalam sistem perpajakan daerah.
- e. Digitalisasi pelayanan
Pengawasan diperlukan untuk memastikan bahwa seluruh tahapan pemungutan berjalan sesuai ketentuan. Pengawasan menjadi semakin penting ketika pemungutan melibatkan banyak pihak di tingkat kecamatan maupun desa/kelurahan.
- f. Penguatan pengawasan
Pengawasan diperlukan untuk memastikan bahwa seluruh tahapan pemungutan berjalan sesuai ketentuan. Pengawasan menjadi semakin penting ketika pemungutan melibatkan banyak pihak di tingkat kecamatan maupun desa/kelurahan.
- g. Penguatan koordinasi kelembagaan
Keberhasilan PBB-P2 membutuhkan koordinasi antara Bapenda dengan pemerintah kecamatan, desa/kelurahan, serta pihak lain yang terlibat dalam proses pemungutan dan pelayanan kepada masyarakat.

C. METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode studi literatur (literature study). Pendekatan kualitatif digunakan karena penelitian berfokus pada pemahaman secara mendalam mengenai strategi optimalisasi pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Pandeglang.

Studi literatur dilakukan dengan mengumpulkan, mengidentifikasi, mengkaji, dan menganalisis berbagai sumber informasi yang relevan dengan permasalahan penelitian.

Sumber tersebut meliputi peraturan perundang-undangan, dokumen dan publikasi resmi pemerintah daerah, data Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Pandeglang, artikel jurnal ilmiah, buku, laporan penelitian, serta berbagai sumber akademik dan informasi resmi lainnya.

D. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Gambaran Umum Pengelolaan PBB-P2 di Kabupaten Pandeglang

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) merupakan salah satu sumber penerimaan pajak daerah yang memiliki posisi penting dalam mendukung Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Pandeglang. Karakteristik PBB-P2 yang memiliki jumlah objek dan wajib pajak relatif besar serta tersebar di berbagai wilayah menyebabkan pengelolaannya membutuhkan sistem administrasi, pendataan, pelayanan, pemungutan, penagihan, dan pengawasan yang terintegrasi.

Berdasarkan portal resmi Pandeglang Open Data, Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Pandeglang menyediakan berbagai dataset terkait pajak daerah, antara lain target pajak daerah, realisasi pajak daerah, jumlah wajib pajak, dan jumlah objek pajak. Ketersediaan data tersebut menunjukkan bahwa pengelolaan penerimaan daerah telah didukung oleh sistem informasi yang dapat digunakan sebagai dasar perencanaan dan evaluasi penerimaan pajak.

Namun, keberadaan basis data belum secara otomatis menjamin optimalnya penerimaan. Dalam pengelolaan PBB-P2, kualitas data harus diikuti dengan pemutakhiran secara berkala, ketepatan penetapan, efektivitas penyampaian SPPT, kepatuhan wajib pajak, efektivitas penagihan, serta pengawasan terhadap proses pemungutan dan penyeteroran.

Kondisi tersebut menjadi penting karena berdasarkan data yang dihimpun dari Bapenda dan diberitakan pada 2025, realisasi PBB-P2 Kabupaten Pandeglang selama 2019–2024 belum pernah mencapai target. Pada 2019 realisasi mencapai 86,04 persen, kemudian 80,38 persen pada 2020, 80,46 persen pada 2021, 58,30 persen pada 2022, 59,23 persen pada 2023, dan turun menjadi 49,46 persen pada 2024.

Tabel 1. Target dan Realisasi PBB-P2 Kabupaten Pandeglang 2019–2024

Tahun	Target	Realisasi	Capaian	Keterangan
2019	Rp. 23,99 Milyar	Rp. 20,64 Milyar	86,04 %	
2020	Rp. 16,43 Milyar	Rp. 13,21 Milyar	80,38 %	
2021	Rp. 22,92 Milyar	Rp. 18,44 Milyar	80,46 %	
2022	Rp. 41,41 Milyar	Rp. 24,14 Milyar	58,30 %	
2023	Rp. 41,41 Milyar	Rp. 24,53 Milyar	59,23 %	
2024	Rp. 43,48 Milyar	Rp. 21,51 Milyar	49,46 %	
2025	Rp. 43 Milyar	Rp. 27,5 Milyar	63 %	

Sumber: Data Bapenda Kabupaten Pandeglang yang diberitakan Tansel Pos, 2025.

Data tersebut memperlihatkan adanya persoalan struktural dalam optimalisasi PBB-P2. Setelah mengalami capaian lebih dari 80 persen pada periode 2019–2021, tingkat realisasi mengalami penurunan cukup tajam pada 2022–2024. Bahkan pada 2024, realisasi hanya sekitar setengah dari target. Dengan demikian, permasalahan PBB-P2 di Kabupaten Pandeglang tidak cukup dianalisis dari aspek besarnya target penerimaan. Hal yang lebih penting adalah mengidentifikasi mengapa potensi yang telah ditetapkan belum mampu dikonversi menjadi penerimaan aktual.

2. Permasalahan Pemutakhiran Data sebagai Faktor Penghambat

Hasil telaah literatur menunjukkan bahwa salah satu persoalan penting dalam pemungutan PBB-P2 Kabupaten Pandeglang adalah pemutakhiran data objek dan subjek pajak. Pada November 2024, Bapenda Kabupaten Pandeglang menyampaikan bahwa salah

satu upaya yang sedang dilakukan adalah pemutakhiran data PBB-P2, terutama pada sektor perumahan, tambak udang, dan peternakan ayam. Pemutakhiran pada sektor perumahan telah dilakukan sejak 2023, tetapi saat itu masih terbatas pada Kecamatan Majasari dan direncanakan diperluas ke kecamatan lainnya.

Temuan tersebut menunjukkan bahwa strategi optimalisasi penerimaan tidak dapat dilepaskan dari kualitas database perpajakan. Data yang tidak mutakhir dapat menyebabkan beberapa persoalan, seperti perubahan kepemilikan yang belum tercatat, objek pajak baru yang belum masuk database, perubahan kondisi bangunan yang belum diperbarui, maupun ketidaksesuaian antara kondisi lapangan dengan data administrasi.

Dari perspektif strategi, pemutakhiran data dapat dikategorikan sebagai strategi intensifikasi. Pemerintah daerah tidak harus selalu mencari sumber pajak baru, tetapi dapat terlebih dahulu mengoptimalkan potensi yang sebenarnya sudah terdapat dalam basis data perpajakan. Oleh karena itu, pemutakhiran data perlu dilakukan secara berkelanjutan dan tidak hanya menjelang penetapan target tahunan.

3. Keterbatasan Sumber Daya dalam Pengawasan Pemungutan

Permasalahan berikutnya berkaitan dengan Sumber Daya Manusia yang melaksanakan fungsi pengawasan di tingkat Kecamatan. Dalam pemberitaan mengenai rendahnya realisasi PBB-P2 2024, Bapenda menyebutkan bahwa salah satu kendala adalah kurang optimalnya kinerja tim pengawasan dan pengendalian pajak di tingkat Kecamatan. Keterbatasan personel menjadi salah satu alasan yang dikemukakan dan Bapenda menyatakan perlunya peningkatan kinerja petugas di masing-masing Kecamatan di Pandeglang.

Temuan ini memperlihatkan bahwa strategi optimalisasi PBB-P2 tidak hanya bergantung pada kebijakan di tingkat Bapenda, tetapi juga pada kapasitas implementasi di tingkat kewilayahan. Hal tersebut sangat relevan bagi Kabupaten Pandeglang karena proses pemungutan PBB-P2 berhubungan langsung dengan pemerintah kecamatan dan desa/kelurahan. Semakin luas wilayah dan semakin banyak objek pajak yang harus dipantau, semakin besar pula kebutuhan terhadap petugas yang memiliki kemampuan administrasi, penagihan, pengawasan, dan pelayanan. Maka demikian, penguatan sumber daya manusia perlu menjadi bagian dari strategi optimalisasi PBB-P2. Bentuknya dapat berupa peningkatan kompetensi petugas, pembagian tugas yang lebih jelas, monitoring berkala, serta penggunaan teknologi untuk mengurangi beban administratif.

4. Perkembangan Regulasi sebagai Instrumen Penguatan Pemungutan

Pengelolaan PBB-P2 Kabupaten Pandeglang juga mengalami perkembangan dari sisi regulasi. Pemerintah Kabupaten Pandeglang menerbitkan Peraturan Bupati Pandeglang Nomor 20 Tahun 2025 tentang Perubahan atas Peraturan Bupati Nomor 41 Tahun 2024 tentang Tata Cara Pemungutan PBB-P2. Peraturan tersebut mulai berlaku pada 30 Januari 2025 dan diterbitkan karena tata cara pemungutan perlu disesuaikan dengan dinamika perkembangan pengelolaan PBB-P2 di Kabupaten Pandeglang. Perubahan regulasi tersebut menunjukkan bahwa pemerintah daerah menyadari perlunya menyesuaikan mekanisme pemungutan dengan perkembangan kondisi di lapangan. Dalam perspektif administrasi publik, regulasi merupakan salah satu instrumen penting dalam memastikan bahwa proses pemungutan mempunyai dasar hukum dan prosedur yang jelas. Namun, efektivitas regulasi sangat bergantung pada implementasi. Sehingga, keberadaan Perbup Nomor 20 Tahun 2025 perlu dipandang sebagai instrumen pendukung strategi, bukan sebagai satu-satunya solusi. Regulasi perlu diikuti dengan sosialisasi, kesiapan aparatur, sistem administrasi yang memadai, pengawasan, serta evaluasi terhadap pelaksanaannya.

5. Kondisi Penerimaan PBB-P2 Tahun 2025

Perkembangan pada 2025 menunjukkan bahwa persoalan optimalisasi PBB-P2 masih menjadi perhatian penting. Berdasarkan informasi yang disampaikan Kepala Bapenda Kabupaten Pandeglang dan dikutip media, hingga 31 Desember 2025 realisasi PBB-P2 mencapai sekitar Rp27,57 Miliar atau 63,96 % dari target Rp43,107 Miliar.

Angka tersebut menunjukkan adanya perbaikan dibandingkan capaian 2024 sebesar 49,46 persen, tetapi penerimaan tetap belum mencapai target.

Tabel 2. Perkembangan Capaian PBB-P2 2024–2025

Tahun	Target	Realisasi	Capaian
2024	Rp. 43,48 Miliar	Rp. 21,51 Miliar	49,46%
2025	Rp. 43,107 Miliar	Rp. 27,57 Miliar	63,96%

Sumber: Bapenda Kabupaten Pandeglang sebagaimana diberitakan media.

Peningkatan capaian tersebut memberikan indikasi bahwa terdapat upaya perbaikan dalam pemungutan. Akan tetapi, masih terdapat kesenjangan yang cukup besar antara target dan realisasi. Kondisi ini menunjukkan bahwa strategi optimalisasi PBB-P2 perlu diarahkan bukan hanya pada peningkatan nominal penerimaan, tetapi juga pada perbaikan proses pemungutan dari hulu sampai hilir.

6. Persoalan Pengawasan dan Risiko dalam Proses Penyetoran

Salah satu perkembangan penting yang perlu mendapat perhatian dalam analisis adalah persoalan pengawasan terhadap penerimaan PBB-P2 di tingkat desa/kelurahan. Pada awal 2026, Kepala Bapenda Kabupaten Pandeglang menyampaikan bahwa berdasarkan evaluasi periode 2023–2025, persoalan penerimaan banyak ditemukan pada tingkat petugas pemungut desa dan kelurahan. Disebutkan adanya setoran yang tertahan selama beberapa waktu sebelum disetorkan. Bapenda juga menyebut estimasi dugaan kebocoran sekitar Rp10 miliar, tetapi angka tersebut masih harus diaudit oleh Inspektorat. Temuan ini harus diperlakukan secara hati-hati dalam penelitian akademik. Nilai Rp10 miliar tidak dapat langsung diposisikan sebagai jumlah kerugian yang telah terbukti karena masih merupakan estimasi yang menurut Bapenda memerlukan audit. Namun, dari sisi manajemen penerimaan daerah, informasi tersebut menunjukkan adanya risiko pengendalian internal dalam proses pemungutan dan penyetoran. Berdasarkan informasi tersebut, Bapenda merencanakan penguatan pengawasan melalui pemeriksaan rutin SPPT, cash opname berkala, penagihan door to door, dan pembentukan tim khusus di tingkat kecamatan. Strategi tersebut menunjukkan adanya pergeseran dari pendekatan yang hanya berorientasi pada pemungutan menuju pendekatan yang juga menekankan pengendalian dan akuntabilitas penerimaan.

7. Strategi Optimalisasi melalui Penguatan Pengawasan

Berdasarkan hasil studi literatur, pengawasan merupakan salah satu aspek yang perlu diperkuat dalam strategi optimalisasi PBB-P2 Kabupaten Pandeglang.

Pengawasan idealnya dilakukan pada setiap tahapan: Pendataan → Penetapan → Distribusi SPPT → Pemungutan → Pembayaran → Penyetoran → Rekonsiliasi → Evaluasi.

Apabila pengawasan hanya dilakukan pada tahap akhir, pemerintah daerah akan kesulitan mengetahui titik permasalahan yang menyebabkan terjadinya selisih antara target dan realisasi. Oleh karena itu, sistem pengawasan perlu diarahkan pada:

- Rekonsiliasi data SPPT dengan pembayaran.
- Pemeriksaan secara berkala terhadap penerimaan di tingkat kecamatan dan desa/kelurahan.
- Penyetoran penerimaan secara tepat waktu.
- Pemantauan wajib pajak yang belum membayar.
- Pemeriksaan terhadap desa/kelurahan dengan tingkat realisasi sangat rendah.

- f. Penggunaan sistem informasi untuk memonitor penerimaan secara berkala.
- g. Audit dan evaluasi terhadap indikasi ketidaksesuaian penerimaan.

Dengan strategi tersebut, pengawasan tidak hanya bersifat represif, tetapi juga preventif.

8. Digitalisasi sebagai Strategi Optimalisasi

Pemanfaatan teknologi merupakan salah satu alternatif penting dalam meningkatkan efektivitas pemungutan PBB-P2. Kabupaten Pandeglang telah memiliki layanan Pajak Online PBB-P2, yang menunjukkan adanya infrastruktur digital dalam pelayanan pembayaran PBB-P2. Digitalisasi memberikan beberapa peluang strategis, antara lain:

- a. Mempermudah wajib pajak melakukan pembayaran;
- b. Mengurangi ketergantungan pada pembayaran melalui petugas;
- c. Mempercepat pencatatan transaksi;
- d. Meningkatkan transparansi;
- e. Mempermudah monitoring penerimaan;
- f. Mengurangi risiko keterlambatan penyeteroran;
- g. Menyediakan data pembayaran yang lebih cepat bagi Bapenda.

Namun demikian, digitalisasi tidak dapat berdiri sendiri. Strategi tersebut perlu disertai sosialisasi kepada masyarakat, peningkatan kemampuan aparatur, perluasan akses pembayaran, serta integrasi antara database objek pajak dan sistem pembayaran. Jadi, digitalisasi harus diposisikan sebagai instrumen penguatan sistem pemungutan, bukan sekadar perubahan metode pembayaran.

9. Penguatan Koordinasi Bapenda, Kecamatan, dan Desa/Kelurahan

Karakteristik PBB-P2 yang memiliki objek dan wajib pajak tersebar menyebabkan keberhasilan pemungutan sangat bergantung pada koordinasi antarlembaga. Bapenda memiliki fungsi strategis dalam pengelolaan sistem dan penerimaan pajak, sementara pemerintah kecamatan dan desa/kelurahan memiliki kedekatan administratif dengan masyarakat. Maka dari itu, diperlukan pembagian peran yang jelas. Bapenda dapat berperan sebagai pengarah, pengendali, penyedia sistem dan data, serta evaluator. Kecamatan berperan dalam koordinasi dan pengawasan kewilayahan, sedangkan desa/kelurahan berperan membantu penyampaian informasi dan pelayanan kepada wajib pajak sesuai ketentuan yang berlaku. Apabila koordinasi tidak berjalan baik, proses pemungutan berpotensi mengalami keterlambatan, terutama dalam penyampaian SPPT, penagihan, pencatatan pembayaran, dan penyeteroran. maka, strategi optimalisasi PBB-P2 perlu mengembangkan mekanisme koordinasi yang lebih terukur melalui indikator kinerja masing-masing wilayah.

10. Penguatan Koordinasi Bapenda, Kecamatan, dan Desa/Kelurahan

Berdasarkan keseluruhan hasil studi literatur, strategi optimalisasi PBB-P2 Kabupaten Pandeglang dapat dikelompokkan menjadi empat strategi utama

Tabel 3. Strategi Optimalisasi PBB-P2

Permasalahan	Strategi	Bentuk Tindakan
Data objek/subjek belum mutakhir	Intensifikasi data	Pemutakhiran database secara berkala
Kepatuhan wajib pajak belum optimal	Edukasi dan pelayanan	Sosialisasi, pengingat pembayaran, kemudahan pembayaran
Tunggakan pajak	Penguatan penagihan	Penagihan bertahap dan <i>door to door</i>
Pengawasan belum optimal	Penguatan pengendalian	Rekonsiliasi, <i>cash opname</i> , pemeriksaan SPPT

Keterbatasan petugas	Penguatan SDM	Pelatihan dan pembagian tugas
Wilayah pemungutan luas	Penguatan koordinasi	Tim khusus tingkat kecamatan
Risiko keterlambatan penyetoran	Digitalisasi	Pembayaran langsung dan monitoring elektronik
Realisasi belum mencapai target	Evaluasi berkala	Analisis target–realisasi per kecamatan/desa

Dari tabel tersebut dapat dipahami bahwa persoalan PBB-P2 Kabupaten Pandeglang bersifat multidimensional. Tidak terdapat satu strategi tunggal yang dapat menyelesaikan seluruh persoalan.

Berdasarkan studi literatur yang telah dilakukan, dapat disimpulkan sementara bahwa permasalahan optimalisasi PBB-P2 Kabupaten Pandeglang setidaknya mencakup empat persoalan utama, yaitu:

- Permasalahan basis data, terutama kebutuhan pemutakhiran objek dan subjek pajak.
- Permasalahan kepatuhan dan penagihan, yang menyebabkan masih terdapat kesenjangan antara target dan realisasi.
- Permasalahan kapasitas dan koordinasi aparatur, khususnya pada tingkat kecamatan dan desa/kelurahan.
- Permasalahan pengawasan dan pengendalian penerimaan, termasuk risiko keterlambatan penyetoran.

Di sisi lain, terdapat beberapa peluang perbaikan, yaitu penguatan regulasi, digitalisasi pembayaran, pemutakhiran data, penguatan penagihan, pembentukan tim khusus, serta peningkatan pengawasan. Perubahan regulasi melalui Perbup Kabupaten Pandeglang Nomor 20 Tahun 2025 juga menunjukkan bahwa pemerintah daerah terus menyesuaikan tata cara pemungutan PBB-P2 dengan dinamika pengelolaannya. Dengan demikian, strategi optimalisasi PBB-P2 yang paling relevan bagi Kabupaten Pandeglang adalah strategi terpadu yang menggabungkan intensifikasi data, peningkatan kepatuhan, penguatan penagihan, digitalisasi, koordinasi kewilayahan, serta pengawasan dan pengendalian penerimaan

E. KESIMPULAN

PBB-P2 merupakan salah satu sumber penerimaan pajak daerah yang memiliki peranan penting dalam mendukung peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Pandeglang. Namun, berdasarkan data dan dokumen yang dianalisis, realisasi penerimaan PBB-P2 dalam beberapa tahun terakhir belum mencapai target yang telah ditetapkan. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa masih terdapat kesenjangan antara potensi PBB-P2 dengan penerimaan yang berhasil direalisasikan oleh pemerintah daerah.

Salah satu faktor penting yang memengaruhi optimalisasi pemungutan PBB-P2 adalah akurasi dan kemutakhiran data objek serta subjek pajak. Karakteristik objek PBB-P2 yang tersebar di berbagai wilayah menyebabkan pemerintah daerah perlu melakukan pemutakhiran data secara berkelanjutan. Data mengenai perubahan kepemilikan, perubahan fungsi objek pajak, pembangunan baru, maupun perubahan nilai objek pajak perlu diperbarui agar penetapan pajak sesuai dengan kondisi sebenarnya. Dengan demikian, pemutakhiran basis data menjadi bagian penting dalam strategi intensifikasi PBB-P2.

Optimalisasi pemungutan PBB-P2 tidak hanya berkaitan dengan penetapan target, tetapi juga dengan peningkatan kepatuhan wajib pajak dan efektivitas penagihan. Masih adanya tunggakan menunjukkan perlunya strategi penagihan yang lebih terarah, termasuk penyampaian informasi dan pengingat kepada wajib pajak, penagihan terhadap tunggakan, serta pendekatan pelayanan yang lebih mudah dan dekat dengan masyarakat. Strategi door-to-door dan penguatan peran pemerintah kecamatan serta desa/kelurahan dapat menjadi bagian dari upaya meningkatkan kepatuhan pembayaran.

Aspek pengawasan dan pengendalian pemungutan merupakan bagian yang sangat penting dalam optimalisasi PBB-P2. Mekanisme pengawasan perlu dilakukan secara berjenjang mulai dari Bapenda, kecamatan, hingga desa/kelurahan. Rekonsiliasi penerimaan, pemeriksaan SPPT, pemantauan pembayaran, dan pencatatan serta penyetoran hasil pemungutan secara tepat waktu diperlukan untuk menjamin bahwa penerimaan yang berasal dari wajib pajak dapat tercatat dan disetorkan sesuai ketentuan.

Pemanfaatan digitalisasi pelayanan dan pembayaran PBB-P2 merupakan salah satu peluang untuk meningkatkan efektivitas pemungutan. Sistem pembayaran secara daring dapat memberikan kemudahan kepada wajib pajak sekaligus mendukung transparansi dan efisiensi administrasi. Namun, digitalisasi perlu diikuti dengan sosialisasi, peningkatan literasi pelayanan digital, serta penyediaan alternatif pelayanan bagi masyarakat yang belum memiliki akses atau kemampuan menggunakan layanan digital.

Optimalisasi PBB-P2 memerlukan koordinasi dan pembagian peran yang jelas antara Bapenda, kecamatan, dan pemerintah desa/kelurahan. Bapenda berperan dalam pengelolaan kebijakan, basis data, penetapan, pelayanan, pengawasan, dan evaluasi; kecamatan berperan dalam koordinasi dan pengawasan di wilayah; sedangkan pemerintah desa/kelurahan memiliki posisi strategis karena berhubungan langsung dengan masyarakat dan mengetahui kondisi objek serta wajib pajak di wilayahnya. Koordinasi yang baik akan membantu mempercepat pemutakhiran data, penagihan, penyelesaian permasalahan wajib pajak, dan pengawasan penerimaan.

Strategi optimalisasi pemungutan PBB-P2 Kabupaten Pandeglang perlu dilakukan secara terintegrasi dan berkelanjutan, bukan melalui satu tindakan saja. Strategi tersebut dapat diarahkan melalui rangkaian kegiatan berupa pemutakhiran data, penetapan target berdasarkan potensi yang lebih akurat, peningkatan kualitas pelayanan, digitalisasi pembayaran, peningkatan kepatuhan wajib pajak, penagihan tunggakan, penguatan pengawasan, rekonsiliasi penerimaan, serta evaluasi secara berkala berdasarkan wilayah dan kinerja pemungutan.

Dengan demikian, hasil studi literatur menunjukkan bahwa peningkatan kontribusi PBB-P2 terhadap PAD Kabupaten Pandeglang sangat bergantung pada kemampuan pemerintah daerah dalam mengelola data, pelayanan, kepatuhan wajib pajak, penagihan, pengawasan, digitalisasi, serta koordinasi antarlevel pemerintahan. Optimalisasi pemungutan PBB-P2 perlu ditempatkan sebagai proses manajemen penerimaan daerah yang dilakukan secara terus-menerus melalui perencanaan, pelaksanaan, pengawasan, dan evaluasi.

DAFTAR PUSTAKA

- Anderson, J. E. (2015). *Public policymaking*. Cengage Learning.
- Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia. (2025). *Database Peraturan Perundang-Undangan*. <https://peraturan.bpk.go.id/>
- Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Pandeglang. (2024). *Data jumlah wajib pajak dan objek pajak Kabupaten Pandeglang*. Pandeglang Open Data.
- Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Pandeglang. (2024). *Data target dan realisasi pajak daerah Kabupaten Pandeglang*. Pandeglang Open Data.
- Chandler, A. D. (1962). *Strategy and structure: Chapters in the history of the industrial enterprise*. MIT Press.
- Creswell, J. W., & Creswell, J. D. (2018). *Research design: Qualitative, quantitative, and mixed methods approaches*. SAGE Publications.
- David, F. R., & David, F. R. (2017). *Strategic management: A competitive advantage approach, concepts and cases*. Pearson.

- Dunn, W. N. (2003). *Pengantar Analisis Kebijakan Publik*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Halim, A. (2016). *Manajemen keuangan sektor publik: Problematika penerimaan dan pengeluaran pemerintah*. Jkaarta: Salemba Empat.
- Halim, A., & Kusufi, M. S. (2014). *Akuntansi sektor publik: Akuntansi keuangan daerah*. Jakarta: Salemba Empat.
- Hardiyansyah. (2018). *Kualitas pelayanan publik: Konsep, dimensi, indikator dan implementasinya*. Gava Media.
- Kaho, J. R. (2010). *Prospek otonomi daerah di negara Republik Indonesia: Identifikasi faktor-faktor yang memengaruhi penyelenggaraan otonomi daerah*. Depok; Rajawali Pers.
- Mahmudi. (2019). *Manajemen kinerja sektor publik*. UPP STIM YKPN.
- Mardiasmo. (2024). *Perpajakan: Edisi terbaru*. Yogyakarta: Andi.
- Moleong, L. J. (2017). *Metodologi penelitian kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Mulyanti, Y., & Ismanto, J. (2021). Pengaruh penerapan e-filling, pengetahuan pajak, dan sanksi pajak terhadap kepatuhan wajib pajak. *Jurnal Akuntansi Berkelanjutan Indonesia*, 4(1), 17–30.
- Nugroho, R. (2017). *Public policy: Dinamika kebijakan publik, analisis kebijakan publik, manajemen politik kebijakan publik, etika kebijakan publik, kimia kebijakan publik*. Elex Media Komputindo.
- Pasolong, H. (2019). *Teori Administrasi Publik*. Bandung: Alfabeta.
- Pemerintah Kabupaten Pandeglang. (2025). *Dokumen perencanaan dan kebijakan pendapatan daerah Kabupaten Pandeglang*. Pemerintah Kabupaten Pandeglang.
- Pemerintah Kabupaten Pandeglang. (2026). *Pandeglang Open Data*. <https://opendata.pandeglangkab.go.id/>
- Peraturan Bupati Pandeglang Nomor 20 Tahun 2025 tentang Perubahan atas Peraturan Bupati Pandeglang Nomor 41 Tahun 2024 tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.
- Peraturan Bupati Pandeglang Nomor 41 Tahun 2024 tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Kabupaten Pandeglang.
- Peraturan Daerah Kabupaten Pandeglang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 85 Tahun 2024 tentang Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Rahayu, S. K. (2020). *Perpajakan: Konsep, sistem dan implementasi*. Rekayasa Sains.
- Sedarmayanti. (2018). *Sumber daya manusia dan produktivitas kerja*. Mandar Maju.
- Sinambela, L. P. (2014). *Reformasi pelayanan publik: Teori, kebijakan, dan implementasi*. Jkaarta: Bumi Aksara.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.