

**OPTIMALISASI PAJAK BUMI DAN BANGUNAN  
PERDESAAN DAN PERKOTAAN DALAM  
MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH  
DI KOTA SERANG**

Syahri Hikmawan

NPP 31.0414

*Asdaf Kota Serang*

*Provinsi Banten*

*Program Studi Keuangan Publik*

Email: syahrihikmawan02@gmail.com

Pembimbing Skripsi: Ayu Widowati Johannes, S.STP., M.Si

**ABSTRACT**

***Problem Statement/Background (GAP):*** The optimization of the Urban and Rural Land and Building Tax increase in Serang City needs to be further enhanced to increase its contribution to the local revenue used in governance. Hence, the Serang City Government is implementing program reforms related to budgeting, specifically the optimization of urban and rural land and building taxes. ***Purpose:*** This research aims to investigate the optimization of urban and rural land and building taxes in increasing local revenue in Serang City, the constraining factors related to the optimization of urban and rural land and building taxes in increasing local revenue in Serang City, and the efforts of the Serang City Government to overcome the constraints of optimizing urban and rural land and building taxes in increasing local revenue in Serang City. ***Method*** This research was conducted using a qualitative descriptive research method using an inductive approach. Data/information collection was carried out using interview techniques as the main instrument, then supplemented with documentation. Data analysis techniques used by researchers are data reduction, data presentation, conclusion drawing, data display, and verification. ***Result:*** The findings indicate that the optimization of urban and rural land and building taxes in increasing local revenue in Serang City has been successful. This is evidenced by the tax realization data, which in recent years has almost reached or even exceeded the predetermined targets. ***Conclusion:*** The results of this study indicate that the optimization of urban and rural land and building taxes in increasing local revenue in Serang City has been fairly successful, as seen through the realization and contribution of urban and rural land and building tax revenues, which significantly affect the local revenue in Serang City. However, there are several challenges in its implementation, including the lack of taxpayer awareness, unstable economic conditions of the community, and tax non-compliance and avoidance. Efforts to address these issues include increasing awareness and education, enhancing transparency and openness, improving service quality, leveraging information and communication technology, strengthening oversight and law enforcement, as well as simplifying and updating policies

**Keywords:** Optimization, Land and Building Tax, Income

## ABSTRAK

**Permasalahan/Latar Belakang (GAP):** Peningkatan pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Kota Serang perlu dioptimalkan lagi dalam meningkatkan kontribusinya terhadap pendapatan asli daerah yang digunakan dalam penyelenggaraan pemerintahan. Sehingga Pemerintah Kota Serang membuat pembaharuan program berkaitan dengan penyusunan anggaran yaitu optimalisasi pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan. **Tujuan:** Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui optimalisasi pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan dalam meningkatkan pendapatan asli daerah di Kota Serang, faktor kendala terkait optimalisasi pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan dalam meningkatkan pendapatan asli daerah di Kota Serang, serta upaya Pemerintah Kota Serang untuk mengatasi kendala optimalisasi pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan dalam meningkatkan pendapatan asli daerah di Kota Serang. **Metode:** Penelitian ini dilakukan dengan metode penelitian deskriptif kualitatif dengan menggunakan pendekatan induktif. Pengumpulan data/informasi dilakukan dengan teknik wawancara sebagai instrumen utama, kemudian dilengkapi dengan dokumentasi. Teknik analisis data yang digunakan peneliti berupa reduksi data, penyajian data, penarikan kesimpulan, *display* data, serta verifikasi. **Hasil/Temuan:** Temuan yang diperoleh menunjukkan bahwa optimalisasi pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan dalam meningkatkan pendapatan asli daerah di Kota Serang sudah berjalan baik, hal tersebut dapat dibuktikan dengan data realisasi pajak yang dalam beberapa tahun ke belakang hampir mencapai target bahkan melebihi dari target yang telah ditentukan. **Kesimpulan:** Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa optimalisasi pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan dalam meningkatkan pendapatan asli daerah di Kota Serang sudah berjalan cukup baik dapat dilihat melalui realisasi dan kontribusi penerimaan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan yang cukup berpengaruh terhadap pendapatan asli daerah di Kota Serang. Dalam pelaksanaannya terdapat beberapa kendala diantaranya yaitu kurangnya kesadaran wajib pajak, kondisi ekonomi masyarakat yang belum stabil, dan ketidakpatuhan dan penghindaran pajak. Sedangkan upaya yang dilakukan dalam mengatasi hal-hal tersebut adalah melakukan peningkatan kesadaran dan edukasi, peningkatan transparansi dan keterbukaan, memperbaiki kualitas layanan, memanfaatkan teknologi informasi dan komunikasi, penguatan pengawasan dan penegakan hukum, serta penyederhanaan dan pembaruan kebijakan.

**kata kunci:** Optimalisasi, Pajak Bumi dan Bangunan, Pendapatan



## **I. PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Bangsa Indonesia merupakan suatu negara dengan sistem pemerintahan demokrasi dimana penyelenggaraannya memberikan keleluasaan kepada seluruh masyarakat untuk menyalurkan aspirasi atas hak dan kewajibannya sebagai warga negara. Pemerintah juga memiliki peran penting untuk mengatur berlangsungnya kehidupan bernegara yang dapat mewujudkan tujuan utama negara dituangkan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yakni memajukan kesejahteraan umum maka dibentuklah sejumlah daerah otonom. Sesuai dengan amanat otonomi daerah (UUD 1945 Pasal 18), pemerintah daerah memiliki kewenangan dalam mengelola daerah otonom. Kebijakan membentuk daerah-daerah otonom diatur dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, yaitu “sistem pemerintahan Indonesia yang semula sentralistik berubah menjadi desentralistik”. Dengan berlakunya sistem pemerintahan desentralistik maka mulailah era otonomi. Pasal 18 ayat (2) UUD 1945 menyatakan sebagai berikut “Pemerintahan daerah provinsi, daerah kabupaten, dan kota mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan”. Salah satu kewenangan yang diberikan kepada pemerintah daerah adalah pengelolaan keuangan daerah yang diwujudkan dalam APBD untuk membiayai belanja penyelenggaraan dan pembangunan pemerintah. Kewenangan tersebut diatur dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 pasal (293) yang menyatakan bahwa “pengelolaan keuangan daerah diatur lebih lanjut melalui peraturan pemerintah”. Sebagai bentuk tindak lanjut aturan tersebut pemerintah menetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 Tentang Pengelolaan Keuangan Daerah menyatakan bahwa “lingkup dari pengelolaan keuangan daerah tersebut meliputi perencanaan, penganggaran, pelaksanaan, penatausahaan, pelaporan, pertanggungjawaban, dan pengawasan keuangan daerah”. Berdasarkan pasal (2) Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 menyatakan bahwa “keuangan daerah meliputi hak daerah dalam memungut pajak daerah dan retribusi daerah serta melakukan pinjaman”. Pajak memiliki peranan yang sangat penting dalam pembangunan dan menjalankan roda pemerintahan. Perkembangan pengelolaan pajak telah terjadi beberapa kali perubahan yang diiringi dengan reformasi pemerintahan. Peningkatan penerimaan pajak dapat dilakukan dengan berbagai macam cara dan salah satunya bisa melalui perbaikan tata kelola pemerintah. Mengingat pentingnya posisi keuangan daerah Pamudji (2002: 1) menegaskan bahwa “Pemerintahan daerah tak dapat melaksanakan fungsinya dengan efektif dan efisien, tanpa biaya yang cukup untuk memberikan pelayanan dan pembangunan”. Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) adalah salah satu cara yang dilakukan pemerintah untuk mendapatkan sumber penerimaan daerah agar terlaksananya pelayanan dan pembangunan yang efektif dan efisien, sehingga berkontribusi besar terhadap penerimaan daerah. Pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) memiliki kontribusi yang besar terhadap pendapatan yang bersumber dari pajak begitu juga yang dialami oleh pemerintah daerah Kota Serang. Berdasarkan data yang diambil dari LRA Kota Serang Tahun 2022. Pemerintah Kota Serang telah berusaha meningkatkan

pendapatan asli daerahnya. Berdasarkan data yang diolah peneliti dari BAPENDA Kota Serang terdapat peningkatan yang signifikan terhadap peningkatan PAD Kota Serang. Reformasi pajak merupakan transformasi besar-besaran dalam struktur perpajakan yang mencakup penyempurnaan administrasi perpajakan, peningkatan peraturan perpajakan, serta ekspansi basis pajak secara menyeluruh. Pajak daerah secara umum dapat diartikan sebagai pungutan wajib yang sifatnya memaksa dan digunakan dalam meningkatkan kesejahteraan pada pemerintah daerah terkait (Mardiasmo, 2018). Menurut Siregar et al. (2016), menyatakan bahwa “Istilah peningkatan berasal dari kata tingkat yang berarti berlapis-lapis dari sesuatu yang tersusun sedemikian rupa, sehingga membentuk suatu susunan yang ideal, sedangkan peningkatan adalah kemajuan dari seseorang dari tidak tahu menjadi tahu, dari tidak bisa menjadi bisa”. Menurut Moeliono (1993) menyatakan bahwa “Peningkatan adalah sebuah cara atau usaha yang dilakukan untuk mendapatkan keterampilan atau kemampuan menjadi lebih baik”. Pendapatan Asli Daerah (PAD) Menurut Bastian (2013:49) dalam Sembiring (2019), “Penerimaan Pendapatan Asli Daerah merupakan akumulasi dari Pos Penerimaan Pajak yang berisi Pajak Daerah dan Pos Retribusi Daerah, Pos Penerimaan Non Pajak yang berisi hasil perusahaan milik daerah, Pos Penerimaan Investasi serta Pengelolaan Sumber Daya Alam”.

### **1.2 Kesenjangan Masalah yang Diambil (GAP Penelitian)**

Ada beberapa permasalahan berkaitan dengan optimalisasi pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan dalam meningkatkan pendapatan asli daerah di Badan Pendapatan Daerah Provinsi Banten yaitu, ditemukannya kurangnya kesadaran wajib pajak, kondisi ekonomi yang belum stabil, ketidakpatuhan dan penghindaran pajak.

Selain itu terdapat permasalahan dalam pelaksanaan optimalisasi pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan adalah sumber daya manusia yang kurang memahami pentingnya membayar pajak dan keterbatasan tim pemungut pajak, sehingga hanya beberapa orang saja yang melaksanakan pemungutan pajak, masyarakat yang kurang memahami pentingnya manfaat membayar pajak membuat penerimaan dan pembangunan di Kota Serang menjadi terkendala dan terhambat. Upaya Pemerintah Kota Serang dalam mengatasi permasalahan tersebut, maka dilakukannya beberapa upaya yaitu melalui peningkatan kesadaran dan edukasi, peningkatan transparansi dan keterbukaan, peningkatan kualitas layanan, peningkatan penggunaan teknologi, penguatan pengawasan dan penegakan hukum, dan penyederhanan dan pembaruan kebijakan. Beberapa upaya tersebut dilakukan pemerintah Kota Serang untuk mengatasi berbagai permasalahan dan kendala yang terjadi dalam optimalisasi pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan dalam meningkatkan pendapatan asli daerah di Kota Serang.

### **1.3 Penelitian Terdahulu**

Penelitian ini terinspirasi oleh beberapa penelitian terdahulu, dalam konteks pelaksanaan optimalisasi pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan dalam meningkatkan pendapatan asli daerah. Penelitian Rahdania, A. F.,



Ispriyarso, B., & Adiyanta, F. C. S. (2017) berjudul Peranan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Dalam Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kota Tangerang (Rahdania, A. F., Ispriyarso, B., & Adiyanta, F. C. S. 2017 ) membuktikan bahwa jumlah penerimaan dan andil Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) terhadap penerimaan pajak daerah, terlihat manfaat yang diperoleh oleh daerah dari proses alih wewenang PBB-P2 dari tingkat pusat ke tingkat daerah. Penelitian (Nugrahadi, 2018) berjudul Optimalisasi Penerimaan Pajak Daerah Sektor Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan menemukan bahwa persiapan yang diperlukan untuk pelaksanaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) guna mencapai tujuan kemandirian daerah meliputi persiapan dalam peraturan pelaksanaan, pengelolaan sumber daya manusia, penyediaan sarana dan prasarana, serta alokasi anggaran. Penelitian (Al-Mukhlisin, M., Wicaksono, G., & Asmandani, V. 2021) berjudul Peranan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Melalui Efektivitas dan Kontribusi Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Situbondo membuktikan bahwa meskipun terjadinya peningkatan pada tingkat kontribusi PBB-P2 terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) pada tahun 2019, namun kontribusinya masih dianggap sangat rendah dan tidak signifikan. Penelitian (Irianti, E. T., & Niswah, F. 2021) berjudul Optimalisasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Gresik. Penelitian ini menunjukkan bahwa dengan meng-update data wajib pajak, pemetaan objek pajak, memberikan pelayanan yang berkualitas, penagihan terstruktur dan melaksanakan sosialisasi secara menyeluruh dapat meningkatkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Gresik.

#### **1.4 Pernyataan Kebaruan Ilmiah**

Penulis melakukan penelitian yang berbeda dan belum dilakukan oleh penelitian terdahulu, dimana konteks penelitian yang dilakukan yakni Optimalisasi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Di Kota Serang yang dilakukan di Badan Pendapatan Daerah Kota Serang, metode yang digunakan pada penelitian ini adalah kualitatif deskriptif dengan pendekatan induktif. Selain itu pengukuran/indikator yang digunakan yakni teori Sutedi 2008.

#### **1.5 Tujuan**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Optimalisasi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Di Kota Serang di Badan Pendapatan Daerah Kota Serang mengetahui factor penghambat, dan untuk mengetahui Upaya pemerintah Kota Serang dalam mengatasi hambatan Optimalisasi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah.

## II METODE

Penelitian ini menggunakan penelitian kualitatif deskriptif dengan pendekatan induktif. Penulis mengumpulkan data dengan menggunakan jenis data primer dan sekunder. Adapun informan penelitian yang dipilih dengan teknik *purposive* sampling terdiri atas Kepala BAPENDA Kota Serang, Kepala Bidang Pengelolaan Pendapatan Daerah II BAPENDA Kota Serang, Kepala Sub-Bidang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) BAPENDA Kota Serang, Tim Pemungut Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan BAPENDA Kota Serang, dan masyarakat sebagai wajib pajak. Data-data tersebut dikumpulkan dengan menggunakan teknik berupa wawancara semi terstruktur dan observasi nonpartisipasi. Adapun analisisnya menggunakan pendapat Sutedi 2008 mengenai teori Optimalisasi. Untuk menganalisis teori tersebut digunakan Teknik analisis data oleh Creswell & Winter (2018:265) yakni, reduksi data, penyajian data, serta penarikan kesimpulan dan verifikasi.

## III HASIL DAN PEMBAHASAN

Menurut Sutedi (2008) menyatakan bahwa “Optimalisasi merupakan upaya yang perlu dilakukan oleh pemerintah daerah dalam rangka meningkatkan pendapatan daerah melalui optimalisasi intensifikasi pemungutan pajak daerah dan retribusi daerah”. “Optimalisasi adalah proses mencari solusi terbaik, tidak selalu yang paling menguntungkan dapat dicapai jika tujuan optimalisasi adalah memaksimalkan keuntungan, atau tidak selalu biaya terendah jika tujuan optimalisasi adalah untuk mengurangi biaya” (Siringoringo,2005).

Penulis optimalisasi pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan dalam meningkatkan pendapatan asli daerah di Kota Serang di Badan Pendapatan Daerah Kota Serang. Adapun pembahasan dapat dilihat sebagai berikut:

### 3.1. Optimalisasi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Di Kota Serang

Penulis menggunakan teori Sutedi: 2008

1. Memperluas basis penerimaan
  - a. Identifikasi pembayaran dan jumlah wajib
  - b. Memperbaiki penilaian dan menghitung kapasitas penerimaan
2. Memperkuat proses pemungutan
  - a. Meningkatkan Sumber Daya Manusia
  - b. Memperbaiki sistem pemungutan pajak
3. Meningkatkan Pengawasan
  - a. Memperbaiki proses pengawasan
  - b. Menegakkan aturan dan sanksi yang tegas

### 3.2. Faktor kendala terkait Optimalisasi pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan dalam meningkatkan pendapatan asli daerah di Kota Serang

- a. Kurangnya kesadaran wajib pajak



Salah satu faktor utama yang dapat menghambat pemungutan PBB-P2 adalah rendahnya kesadaran wajib pajak akan kewajiban mereka. Banyak wajib pajak yang mungkin kurang memahami pentingnya membayar pajak ini atau bahkan menghindarinya dengan berbagai cara.

b. Kondisi ekonomi

Kondisi ekonomi yang kurang stabil atau rendahnya kesejahteraan masyarakat di beberapa wilayah dapat menjadi penghambat dalam pemungutan PBB-P2. Wajib pajak yang kesulitan secara ekonomi mungkin mengutamakan pengeluaran lain daripada membayar pajak.

c. Ketidapatuhan dan penghindaran pajak

Praktik ketidapatuhan pajak dan penghindaran pajak juga dapat menjadi faktor penghambat. Wajib pajak yang sengaja menghindari atau tidak mematuhi kewajiban pajak mereka akan mengurangi penerimaan PBB-P2. Dalam merencanakan strategi untuk meningkatkan pemungutan PBB-P2 di kota Serang, penting untuk mempertimbangkan faktor-faktor penghambat tersebut dan mencari solusi yang tepat untuk mengatasi setiap hambatan yang ada. Ini bisa meliputi upaya untuk meningkatkan kesadaran wajib pajak, meningkatkan kapasitas institusi pajak, dan meningkatkan transparansi serta efisiensi dalam tata kelola perpajakan

### **3.3. Upaya mengatasi kendala optimalisasi pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan dalam meningkatkan pendapatan asli daerah Di Kota Serang**

a. Peningkatan kesadaran dan edukasi

Adapun dalam mengatasi hambatan terkait kesadaran dalam membayar pajak, maka upaya yang dilakukan adalah melakukan program penyuluhan dan edukasi kepada masyarakat tentang pentingnya membayar PBB-P2 secara tepat waktu dan benar. Ini dapat dilakukan melalui pendekatan dengan sosialisasi kepada masyarakat atau kegiatan publik lainnya untuk meningkatkan pemahaman masyarakat tentang kewajiban perpajakan mereka.

b. Peningkatan transparansi dan keterbukaan

Upaya mengatasi kendala ini dengan meningkatkan transparansi dalam proses pemungutan pajak dengan memberikan akses yang lebih mudah kepada informasi tentang aturan dan prosedur perpajakan kepada masyarakat. Hal ini dapat dilakukan dengan mempublikasikan informasi secara online atau melalui saluran komunikasi lainnya.

c. Peningkatan kualitas layanan

Upaya untuk mempercepat optimalisasi penerimaan pajak yaitu dengan memperbaiki kualitas layanan yang diberikan kepada wajib pajak, baik dalam hal pelayanan administrasi maupun teknis terkait perpajakan. Ini mencakup penyediaan bantuan dan dukungan yang lebih baik kepada wajib pajak dalam proses pelaporan dan pembayaran pajak.

d. Peningkatan penggunaan teknologi

Adapun upaya yang dilakukan untuk mempermudah optimalisasi penerimaan pajak dari wajib pajak dilakukan dengan memanfaatkan teknologi informasi dan komunikasi untuk meningkatkan efisiensi dalam pemungutan pajak, seperti dengan

mengimplementasikan sistem pembayaran pajak keliling untuk memudahkan wajib pajak dalam melaporkan dan membayar pajak secara online.

e. Penguatan pengawasan dan penegakan hukum

Upaya mengatasi hambatan yang atas pelanggaran pajak yaitu dengan meningkatkan pengawasan terhadap pelaksanaan perpajakan dan memberlakukan sanksi yang tegas terhadap pelanggar pajak. Hal ini dapat dilakukan dengan melakukan pemeriksaan secara teratur, dan menindak pelanggar pajak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku

f. Penyederhanaan dan pembaruan kebijakan

Upaya menyelesaikan permasalahan ini dengan melakukan evaluasi terhadap kebijakan perpajakan yang ada untuk memastikan bahwa mereka efektif dan sesuai dengan kondisi aktual di lapangan. Jika diperlukan, melakukan penyederhanaan atau pembaruan kebijakan untuk meningkatkan efisiensi dan efektivitas dalam pemungutan pajak

#### **3.4. Diskusi Temuan Utama Penelitian**

Optimalisasi pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan dalam meningkatkan pendapatan asli daerah di lingkungan Pemerintah Kota Serang. Optimalisasi pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan juga merupakan penyempurnaan pemungutan pajak yang telah ditentukan sebelumnya berdasarkan peraturan daerah Kota Serang. Tujuannya yakni untuk meningkatkan penerimaan pendapatan pajak terutama yang berasal dari pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan sehingga dapat terciptanya manfaat dan keberlanjutan pembangunan yang berasal dari penerimaan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan di Kota Serang. Penelitian ini sama halnya dengan hasil penelitian Nugrahadi (2018) bahwa persiapan yang diperlukan untuk pelaksanaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) guna mencapai tujuan kemandirian daerah meliputi persiapan dalam peraturan pelaksanaan, pengelolaan sumber daya manusia, penyediaan sarana dan prasarana, serta alokasi anggaran, begitupun sama dengan hasil penelitian Ervita Tri dan Fitrotun Niswah (2021) menunjukkan keberhasilan Optimalisasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Gresik yang sudah efektif dan efisien dengan meng-update data wajib pajak, pemetaan objek pajak, memberikan pelayanan yang berkualitas, penagihan terstruktur dan melaksanakan sosialisasi secara menyeluruh dapat meningkatkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Gresik. Hasil dari penelitian lainnya mengenai optimalisasi pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan yaitu Aulia Fitri Rahdania, Budi Ispriyarso, F,C, Susila Adiyanta (2017) menunjukkan Peranan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Dalam Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kota Tangerang. Dalam penelitian itu tingkat optimalisasi pajak meningkat dengan beberapa faktor yakni kepemimpinan, komunikasi, sumber daya, motivasi, keberhasilan, dan proses perumusan yang secara keseluruhan terbilang sebelumnya sudah efektif namun belum secara maksimal menunjukkan Jumlah penerimaan dan andil Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) terhadap penerimaan pajak daerah, terlihat manfaat yang diperoleh oleh daerah dari proses alih wewenang PBB-P2 dari tingkat pusat ke tingkat daerah. Dalam pelaksanaannya



optimalisasi pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan yang dijalankan oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Serang telah berjalan dan memberikan dampak positif dalam penrimaan realisasi pajak daerah dengan berkurangnya kepatuhan dan kesadaran wajib pajak, berkurangnya objek pajak yang belum terdata dan tercatat dengan baik serta berkurangnya pelanggaran pajak yang terjadi. Dalam pelaksanaan optimalisasi pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan terdapat faktor kendala yang terjadi. Kurangnya kesadaran wajib pajak, kondisi ekonomi masyarakat yang belum stabil, dan ketidakpatuhan dan penghindaran pajak.

Harapannya dengan adanya optimalisasi pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan terutama di Badan Pendapatan Daerah Kota Serang dapat terjaga akuntabilitas public, menekan penerimaan pajak, dokumentasi data yang lebih efektif serta mempermudah proses pembayaran pajak.

#### **IV. KESIMPULAN**

Pelaksanaan optimalisasi pemungutan pajak PBB-P2 dalam meningkatkan pendapatan asli daerah oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Serang dapat disimpulkan bahwa sebagai berikut. Optimalisasi pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2) yang dilakukan oleh Bapenda Kota Serang dapat disimpulkan cukup berhasil, karena Bapenda Kota Serang sudah berupaya menciptakan inovasi-inovasi yang dapat meningkatkan pemungutan PBB-P2 di Kota Serang dan memudahkan para wajib pajak untuk dapat membayar pajak sesuai ketentuan yang berlaku. Meskipun belum dapat dikatakan maksimal karena masih adanya hambatan dan kendala yang ditemukan di lapangan. Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan sesuai dengan teori yang digunakan hambatan yang ditemukan dalam penelitian ini adalah kurangnya kepatuhan dan kesadaran dari wajib pajak dalam membayar pajak berdasarkan peraturan yang berlaku, untuk indikator lainnya telah berjalan dengan cukup baik dan tidak didapatkannya hambatan ataupun kendala. Penyelenggaraan pemungutan pajak terutama Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kota Serang, Badan Pendapatan Kota Serang telah melakukan beberapa upaya untuk mengatasi hambatan yang ada yaitu kurangnya kepatuhan dan kesadaran wajib pajak dalam membayar pajak. Bapenda Kota Serang telah membuat berbagai inovasi untuk mempermudah para wajib pajak untuk membayar pajak sehingga dalam prose pemungutan PBB-P2 dapat dilaksanakan secara optimal dengan cara menciptakan sistem pembayaran pajak keliling, pemanfaatan teknologi melalui pembayaran digital, dan pembayaran pajak dapat dilakukan melalui aplikasi e-commerce maupun tempat yang menyediakan jasa sebagai perantara pembayaran pajak yang bekerjasama dengan Bapenda Kota Serang.

**Keterbatasan Penelitian.** Penelitian ini memiliki keterbatasan utama yakni waktu dan biaya penelitian. Penelitian juga dilakukan pada fokus dan lokus yang telah ditetapkan sebagai model studi kasus yang dipilih berdasarkan teori Optimalisasi Sutedi 2008

**Arah Masa Depan Penelitian (*future work*).** Penulis menyadari masih awalnya temuan penelitian ini, oleh karena itu penulis menyarankan agar dapat dilakukan penelitian lanjutan pada lokasi serupa mengenai Optimalisasi pajak bumi dan

bangunan perdesaan dan perkotaan dalam meningkatkan pendapatan asli daerah di Kota Serang untuk menemukan hasil yang lebih mendalam.

## V. UCAPAN TERIMA KASIH

Ucapan terima kasih terutama ditujukan kepada Kepala Badan Pendapatan Daerah Kota Serang beserta jajarannya yang telah memberikan kesempatan penulis untuk melaksanakan penelitian, dan seluruh pihak yang membantu dan mendoakan pelaksanaan penelitian sehingga penelitian ini dapat berjalan dengan sukses.

## VI. DAFTAR PUSTAKA

Al-Mukhlisin, M., Wicaksono, G., & Asmandani, V. (2021). Peranan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Melalui Efektivitas dan Kontribusi terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Situbondo.

Creswell, J. W., & Clark, V. L. P. (2018). *Designing and Conducting Mixed Methods Research*. London: Sage Publications.

Creswell, J. W., & Poth, C. N. (2017). *Qualitative Inquiry and Research Design: Choosing Among Five Approaches*. London: Sage Publications.

Creswell, J. W., & Winter, R. J. (2018). *Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches 5e + Winter: A Crash Course in Statistics*. London: Sage Publications.

Irianti, E. T., & Niswah, F. (2021). Optimalisasi Pemungutan Pajak Bumi dan 72 Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Gresik. *Publika*, 9(4), 503–514.

<https://doi.org/10.26740/publika.v9n4.p503-514>

Mardiasmo. (2018). *Akuntansi Sektor Publik Edisi Terbaru*. Yogyakarta: Andi.

Moeliono, A. M. (1993). *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.

Nugrahadi, R. (2018). Optimalisasi Penerimaan Pendapatan Asli Daerah Sektor Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan. *Jurnal Ilmiah Administrasi Publik (JIAP)*, 4(1), 36–40.

Pamudji. (2002). *Konsep-Konsep Dasar Pemerintahan Daerah*. Jakarta: Bumi Aksara.

Peraturan Pemerintah Nomor 12. (2019). *Tentang Pengelolaan Keuangan Daerah*. Jakarta: Pemerintah Pusat.

Rahdania, A. F., Ispriyarso, B., & Adiyanta, F. C. S. (2017). Peranan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-p2) dalam Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kota Tangerang. *Diponegoro Law Journal*, 6(1), 1–6.

Sembiring, E. A. (2019). Pengaruh Pendapatan Asli Daerah, Dana Alokasi Umum dan Dana Alokasi Khusus terhadap Indeks Pembangunan Manusia di Kabupaten dan Kota Provinsi Sumatera Utara. *Accumulated Journal (Accounting and*



Management Research EditionJournal), 1(2), 160–170.

Siregar, D. D., Mukhlisin, & Suharto. (2016). Otonomi dan Pengelolaan Aset Daerah. Jakarta: Sinergi Manajemen Aset (SIMA).

Siringoringo, H. (2005). Pemograman Linear: Seri Teknik Riset Operasi. Yogyakarta: Graha Ilmu.

Sutedi, A. (2009). Metode Penelitian Hukum. Jakarta: Sinar Grafika.

Undang-Undang Nomor 23. (2014). Tentang Pemerintahan Daerah. Jakarta: Pemerintah Pusat.

