Pajak dan Manajemen Keuangan
Volume. 3, Nomor.3 Juni 2026
E-ISSN .: 3046-9848; P-ISSN .: 3046-899X; Hal. 15-23
DOI: https://doi.org/10.61132/pajamkeu.v3i3.2314
Tersedia: https://ejournal.areai.or.id/index.php/PAJAMKEU

Analisis Upaya Optimalisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kota Tangerang Selatan

Tesa Afliyenti[1*], Ida Matus Silmi[2], Muhammad Aprizal[3], Raza adrian ananta[4]
[1-4] Program Studi Manajemen, Universitas Pamulang, Indonesia
Email: thesaaflyanti@gmail.com[1], silmikaff13@gmail.com[2], muhammadaprizal440@gmail.com[3], razaanantaaa@gmail.com[4]*
**Penulis Korespondensi: thesaaflyanti@gmail.com*

Abstract. *This study is motivated by the importance of optimizing the revenue from Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2) as one of the sources of Regional Original Revenue (PAD) in South Tangerang City. This study aims to analyze the condition of PBB-P2 management, analyze the optimization efforts of PBB-P2 revenue carried out by the local government, and analyze how the optimization of PBB-P2 revenue contributes to increasing Regional Original Revenue (PAD) in South Tangerang City. This study uses a descriptive qualitative approach with data collection techniques through interviews, documentation, and literature studies. The results of the study indicate that the management of PBB-P2 in South Tangerang City has been carried out through various stages, starting from data collection of tax objects, tax determination, to tax collection from taxpayers. Efforts to optimize PBB-P2 revenue are carried out through various policies and programs, such as arrears collection programs (Pentungan), the provision of incentives in the form of discounts and reductions in administrative sanctions, and improvements in tax payment services. The optimization of PBB-P2 revenue plays an important role in increasing Regional Original Revenue (PAD) in South Tangerang City. This study shows that optimizing regional tax revenue requires proper management as well as policy support and public compliance.*

Keywords*: PBB-P2; Regional Original Income; South Tangerang; Tax Management; Tax Optimization.*

Abstrak. Penelitian ini dilatarbelakangi oleh pentingnya optimalisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) sebagai salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kota Tangerang Selatan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kondisi pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2), menganalisis upaya optimalisasi penerimaan PBB-P2 yang dilakukan oleh pemerintah daerah, serta menganalisis bagaimana upaya optimalisasi kontribusi penerimaan PBB-P2 dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kota Tangerang Selatan. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif dengan teknik pengumpulan data melalui wawancara, dokumentasi, dan studi pustaka. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kota Tangerang Selatan telah dilaksanakan melalui berbagai tahapan, mulai dari pendataan objek pajak, penetapan pajak, hingga penagihan kepada wajib pajak. Upaya optimalisasi penerimaan PBB-P2 dilakukan melalui berbagai kebijakan dan program, seperti penagihan tunggakan pajak melalui kegiatan Pentungan, pemberian insentif berupa diskon dan pengurangan sanksi administratif, serta peningkatan pelayanan pembayaran pajak. Optimalisasi penerimaan PBB-P2 memiliki peran penting dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kota Tangerang Selatan. Penelitian ini menunjukkan bahwa optimalisasi penerimaan pajak daerah memerlukan pengelolaan yang baik serta dukungan kebijakan dan kepatuhan masyarakat.

Kata kunci: Optimalisasi Pajak; PBB-P2; Pendapatan Asli Daerah; Pengelolaan Pajak; Tangerang Selatan.

1. LATAR BELAKANG

Pajak merupakan iuran wajib yang dibayarkan masyarakat kepada negara berdasarkan undang-undang, bersifat memaksa, tanpa imbalan langsung, dan digunakan untuk membiayai pengeluaran umum. Menurut Mardiasmo (2023), pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang yang dapat dipaksakan tanpa jasa timbal langsung dan digunakan untuk membayar pengeluaran umum. Sejalan dengan itu, Siti Resmi (2019) menyatakan bahwa

Naskah Masuk: 30 April 2026; Revisi: 20 Mei 2026; Diterima: 21 Juni 2026; Terbit: 24 Juni 2026

pajak merupakan kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan, bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, tanpa imbalan langsung, dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Dalam era desentralisasi fiskal, pajak daerah menjadi salah satu sumber penting dalam mendukung pelaksanaan otonomi daerah dan meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Menurut Tjip Ismail dkk. (2019), pajak daerah berperan dalam membentuk kapasitas fiskal daerah karena berkaitan langsung dengan kemampuan pemerintah daerah membiayai kebutuhan publik, sedangkan Damas Dwi Anggoro (2017) menegaskan bahwa optimalisasi pajak daerah dapat memperkuat kemandirian keuangan daerah. Salah satu pajak daerah yang memiliki potensi besar adalah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2), yaitu pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan. Setelah dialihkan menjadi pajak daerah, PBB-P2 menjadi sumber penerimaan yang strategis karena objek pajaknya luas dan berpotensi mendukung peningkatan PAD, khususnya di wilayah perkotaan.

Pengelolaan PBB-P2 di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah dan Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Di Kota Tangerang Selatan, pengaturan PBB-P2 terdapat dalam Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2023 yang diubah melalui Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2025, serta Peraturan Wali Kota Nomor 20 Tahun 2024 yang telah mengalami perubahan sampai dengan Peraturan Wali Kota Nomor 69 Tahun 2025. Pengaturan tersebut menunjukkan bahwa PBB-P2 merupakan salah satu pajak daerah yang memperoleh perhatian dalam pengelolaan dan optimalisasi penerimaan daerah.

Kota Tangerang Selatan merupakan salah satu daerah perkotaan yang berkembang pesat dengan pertumbuhan kawasan permukiman, pertokoan, ruko, apartemen, dan bangunan usaha yang cukup tinggi. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa objek PBB-P2 di Kota Tangerang Selatan memiliki potensi yang besar sebagai sumber penerimaan pajak daerah. Pemerintah Kota Tangerang Selatan juga terus melakukan penyesuaian kebijakan pemungutan PBB-P2 melalui perubahan peraturan daerah dan peraturan wali kota, yang menunjukkan adanya perhatian terhadap pengelolaan dan optimalisasi penerimaan pajak daerah dari sektor PBB-P2.

Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan salah satu indikator yang digunakan untuk menilai tingkat kemandirian fiskal daerah karena menunjukkan kemampuan pemerintah daerah dalam pembiayaan pembangunan dan pelayanan publik dari sumber pendapatan sendiri.

Menurut Abdul Halim (2016), PAD adalah seluruh penerimaan daerah yang berasal dari sumber ekonomi asli daerah, yang terdiri atas pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain-lain PAD yang sah. Dalam struktur PAD, pajak daerah menjadi salah satu komponen utama, sehingga penerimaan PBB-P2 sebagai bagian dari pajak daerah memiliki keterkaitan langsung dengan peningkatan PAD.

Upaya optimalisasi penerimaan PBB-P2 menjadi penting karena besarnya potensi objek pajak di Kota Tangerang Selatan perlu didukung oleh pengelolaan yang baik, penagihan yang tertib, pelayanan yang memadai, serta kebijakan pemungutan yang mendorong kepatuhan wajib pajak. Menurut Damas Dwi Anggoro (2017), optimalisasi pajak daerah merupakan bagian dari upaya memperkuat kemandirian keuangan daerah melalui peningkatan kemampuan daerah dalam menggali sumber-sumber penerimaan yang sah. Dalam konteks PBB-P2, optimalisasi dapat dilihat dari berbagai upaya pemerintah daerah dalam memperbaiki tata kelola pemungutan, meningkatkan kepatuhan, dan memperkuat penerimaan pajak daerah.

Pengelolaan PBB-P2 di Kota Tangerang Selatan menunjukkan adanya upaya peningkatan penerimaan melalui penagihan tunggakan dan pemberian insentif pembayaran. Bapenda Kota Tangerang Selatan melaksanakan program Pentungan PBB-P2 pada tahun 2025 sebagai upaya membantu pelunasan tunggakan pajak. Bapenda Kota Tangerang Selatan juga memberikan diskon piutang dan sanksi administratif PBB-P2 pada periode 1 Oktober–29 Desember 2025, serta menetapkan pengurangan ketetapan PBB-P2 Tahun 2026 guna mendorong pembayaran lebih awal. Kebijakan tersebut menunjukkan bahwa pemerintah daerah terus melakukan berbagai langkah dalam rangka mengoptimalkan penerimaan PBB-P2 sebagai salah satu sumber pendapatan daerah.

Beberapa penelitian terdahulu menunjukkan bahwa pengelolaan dan penerimaan PBB-P2 memiliki peranan penting dalam mendukung PAD di berbagai daerah. Huda dan Wicaksono (2021) menunjukkan bahwa penerimaan PBB-P2 di Kota Yogyakarta tergolong tinggi dari sisi capaian penerimaan, sedangkan Hartati, Nuridah, dan Puspita Audina (2023) menunjukkan bahwa PBB-P2 di Kabupaten Karawang memiliki peranan dalam mendukung PAD daerah. Hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa PBB-P2 merupakan salah satu komponen pajak daerah yang penting, tetapi kondisi pengelolaan dan optimalisasinya dapat berbeda pada setiap daerah sesuai karakteristik fiskal dan kebijakan daerah masing-masing.

Kajian mengenai PBB-P2 telah dilakukan di beberapa daerah, tetapi pembahasan yang secara khusus menyoroti upaya optimalisasi penerimaan PBB-P2 di Kota Tangerang Selatan masih terbatas. Kota Tangerang Selatan memiliki karakteristik sebagai daerah perkotaan dengan perkembangan kawasan permukiman dan aktivitas ekonomi yang cukup pesat,

sehingga potensi objek PBB-P2 relatif besar dan memerlukan pengelolaan yang optimal. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa penelitian mengenai upaya optimalisasi penerimaan PBB-P2 dalam meningkatkan PAD di Kota Tangerang Selatan memiliki relevansi dan unsur kebaruan pada objek kajian, serta dapat memberikan gambaran mengenai pengelolaan pajak daerah di tingkat pemerintah kota.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini bertujuan:

a. Untuk menganalisis kondisi pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kota Tangerang Selatan.
b. Untuk menganalisis upaya optimalisasi penerimaan PBB-P2 yang dilakukan oleh pemerintah daerah di Kota Tangerang Selatan.
c. Untuk menganalisis bagaimana upaya optimalisasi kontribusi penerimaan PBB-P2 dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kota Tangerang Selatan.

2. KAJIAN TEORITIS

Teori Pajak

Pajak merupakan salah satu sumber pendapatan negara yang memiliki peran penting dalam pembiayaan pembangunan dan penyelenggaraan pemerintahan. Menurut Mardiasmo (2023), pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang yang dapat dipaksakan tanpa jasa timbal langsung dan digunakan untuk membayar pengeluaran umum. Sejalan dengan itu, Siti Resmi (2019) menyatakan bahwa pajak merupakan kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan, bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, tanpa ketidakseimbangan langsung, dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat. Pajak tidak hanya berfungsi sebagai sumber penerimaan, tetapi juga sebagai instrumen kebijakan dalam mengatur kegiatan ekonomi dan distribusi kesejahteraan masyarakat.

Pajak Daerah dan Pendapatan Asli Daerah (PAD)

Dalam sistem desentralisasi fiskal, pemerintah daerah diberikan kewenangan untuk mengelola sumber-sumber pendapatan daerah guna mendukung pelaksanaan otonomi daerah. Menurut Tjip Ismail dkk. (2019), pajak daerah merupakan salah satu instrumen utama dalam pembentukan kapasitas fiskal daerah karena berkaitan langsung dengan kemampuan pemerintah daerah dalam membiayai kebutuhan masyarakat. Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan indikator kemandirian fiskal daerah yang berasal dari pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, serta pendapatan lain-lain yang

sah. Menurut Halim (2016), PAD mencerminkan kemampuan daerah dalam menggali sumber-sumber penerimaan yang berasal dari potensi ekonomi daerah itu sendiri.

Dalam Struktur PAD, pajak daerah mempunyai peranan penting sebagai sumber utama penerimaan daerah. Oleh karena itu, optimalisasi pajak daerah menjadi salah satu upaya strategi dalam meningkatkan kemandirian keuangan daerah serta mengurangi ketergantungan terhadap pemerintah pusat.

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

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) merupakan salah satu jenis pajak daerah yang dikenakan atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan. Setelah dialihkan dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah, PBB-P2 menjadi kewenangan pemerintah kabupaten/kota dan memiliki potensi besar sebagai sumber penerimaan daerah.

Ketentuan mengenai PBB-P2 diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah, yang menetapkan bahwa PBB-P2 merupakan pajak daerah yang menjadi kewenangan pemerintah kabupaten/kota. Objek PBB-P2 yang luas menjadikan pajak ini sebagai salah satu sumber penerimaan yang relatif stabil. Oleh karena itu, pengelolaan PBB-P2 yang baik menjadi penting dalam mendukung peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Teori Optimalisasi Penerimaan Pajak

Optimalisasi penerimaan pajak merupakan upaya yang dilakukan pemerintah untuk meningkatkan penerimaan pajak melalui pengelolaan yang efektif dan efisien. Menurut Anggoro (2017), optimalisasi pajak daerah merupakan bagian dari strategi peningkatan kemandirian daerah melalui pemanfaatan potensi pajak yang dimiliki secara maksimal. Optimalisasi tidak hanya berkaitan dengan peningkatan penerimaan, tetapi juga mencakup perbaikan sistem administrasi, peningkatan pemenuhan wajib pajak, serta kebijakan pemungutan pajak.

Dalam konteks pajak daerah, optimalisasi penerimaan dapat dilakukan melalui berbagai cara, seperti peningkatan kualitas data objek pajak, pengumpulan tunggakan pajak, pemberian insentif kepada wajib pajak, serta penyederhanaan prosedur pembayaran pajak. Dengan demikian, optimalisasi penerimaan pajak tidak hanya terfokus pada peningkatan jumlah penerimaan, tetapi juga pada perbaikan tata kelola pajak daerah secara menyeluruh.

Pengelolaan Pajak Daerah

Pengelolaan pajak daerah merupakan proses yang meliputi perencanaan, pelaksanaan, pengawasan, dan evaluasi terhadap pengumpulan pajak daerah. Menurut Mahmudi (2019),

pengelolaan keuangan daerah termasuk pajak daerah harus dilakukan secara transparan, akuntabel, dan efisien agar dapat mendukung tercapainya tujuan pembangunan daerah.

Dalam pengelolaan pajak daerah, pemerintah daerah mempunyai peran penting dalam memastikan bahwa sistem pemungutan pajak berjalan dengan baik. Hal ini mencakup penyediaan layanan yang mudah diakses oleh wajib pajak, peningkatan kualitas administrasi perpajakan, serta pelaksanaan kebijakan yang mendorong pemenuhan wajib pajak. Pengelolaan pajak daerah yang baik akan berdampak pada peningkatan penerimaan pajak dan pada akhirnya mendukung peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD).

3. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif yang bertujuan untuk menganalisis upaya optimalisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kota Tangerang Selatan. Penelitian dilakukan di Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Tangerang Selatan dengan menggunakan data primer dan sekunder yang diperoleh melalui wawancara, dokumentasi, dan studi pustaka. Teknik analisis data mengacu pada model Miles dan Huberman (2014) yang meliputi reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan, sedangkan keabsahan data diuji melalui teknik triangulasi.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kota Tangerang Selatan

Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kota Tangerang Selatan dilaksanakan oleh Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) yang memiliki peran strategis dalam mengelola penerimaan pajak daerah. Proses pengelolaan PBB-P2 mencakup pendataan objek pajak, penilaian nilai jual objek pajak (NJOP), penerbitan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), serta pelaksanaan penagihan pajak kepada wajib pajak.

Dalam praktiknya, pengelolaan PBB-P2 di Kota Tangerang Selatan telah menunjukkan adanya upaya modernisasi melalui pemanfaatan sistem administrasi berbasis digital dan penyediaan berbagai kanal pembayaran pajak. Hal ini menunjukkan bahwa pemerintah daerah telah berupaya meningkatkan kualitas pelayanan perpajakan guna mempermudah wajib pajak dalam memenuhi kewajibannya.

Namun demikian, hasil penelitian menunjukkan bahwa pengelolaan PBB-P2 masih menghadapi beberapa permasalahan struktural. Pertama, masih terdapat ketidaksesuaian data

objek pajak dengan kondisi riil di lapangan, terutama akibat pesatnya perkembangan kawasan permukiman dan bangunan komersial. Kedua, tingkat kepatuhan wajib pajak masih belum optimal, yang tercermin dari adanya tunggakan pajak. Ketiga, proses penagihan pajak masih menghadapi kendala administratif dan keterbatasan sumber daya.

Kondisi tersebut menunjukkan bahwa meskipun sistem pengelolaan PBB-P2 telah berkembang, efektivitas pengelolaannya masih dipengaruhi oleh kualitas data, kepatuhan wajib pajak, serta kapasitas kelembagaan dalam pengelolaan pajak daerah.

Upaya Optimalisasi Penerimaan PBB-P2 di Kota Tangerang Selatan

Upaya optimalisasi penerimaan PBB-P2 di Kota Tangerang Selatan dilakukan melalui berbagai pendekatan yang mencakup aspek kebijakan, administrasi, dan pelayanan publik. Salah satu bentuk upaya yang dilakukan adalah pelaksanaan program penagihan tunggakan pajak, seperti kegiatan Pentungan PBB-P2, yang bertujuan untuk meningkatkan pelunasan kewajiban pajak oleh wajib pajak yang menunggak.

Selain itu, pemerintah daerah juga menerapkan kebijakan insentif berupa pengurangan sanksi administratif dan diskon pembayaran pajak dalam periode tertentu. Kebijakan ini menunjukkan adanya pendekatan persuasif dalam meningkatkan kepatuhan wajib pajak, yang tidak hanya mengandalkan penagihan, tetapi juga memberikan stimulus kepada masyarakat.

Optimalisasi juga dilakukan melalui peningkatan kualitas pelayanan perpajakan, seperti penyediaan layanan pembayaran berbasis digital, kemudahan akses pembayaran, serta kegiatan sosialisasi kepada masyarakat. Upaya ini bertujuan untuk mengurangi hambatan administratif dan meningkatkan kesadaran wajib pajak terhadap kewajiban perpajakan.

Namun, hasil penelitian menunjukkan bahwa efektivitas upaya optimalisasi tersebut masih dipengaruhi oleh beberapa faktor. Pertama, tingkat kesadaran dan kepatuhan wajib pajak yang masih beragam. Kedua, keterbatasan dalam pemutakhiran data objek pajak. Ketiga, adanya persepsi masyarakat terhadap beban pajak yang memengaruhi tingkat pembayaran. Hal ini menunjukkan bahwa optimalisasi penerimaan PBB-P2 tidak hanya bergantung pada kebijakan pemerintah, tetapi juga pada faktor perilaku dan kondisi sosial masyarakat.

Peran Optimalisasi Penerimaan PBB-P2 dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD)

Upaya optimalisasi penerimaan PBB-P2 memiliki peran yang signifikan dalam mendukung peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kota Tangerang Selatan. Sebagai salah satu sumber pajak daerah, PBB-P2 berkontribusi terhadap pembiayaan pembangunan daerah dan penyediaan layanan publik.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa peningkatan penerimaan PBB-P2 tidak hanya bergantung pada besarnya potensi objek pajak, tetapi juga pada keberhasilan pemerintah daerah dalam mengelola dan mengoptimalkan pemungutannya. Upaya penagihan tunggakan, pemberian insentif, serta peningkatan pelayanan perpajakan berkontribusi dalam meningkatkan penerimaan pajak secara bertahap.

Namun demikian, kontribusi PBB-P2 terhadap PAD tidak bersifat statis, melainkan dipengaruhi oleh dinamika ekonomi daerah, perkembangan sektor properti, serta efektivitas kebijakan yang diterapkan. Dalam konteks Kota Tangerang Selatan, perkembangan kawasan permukiman dan aktivitas ekonomi memberikan potensi yang besar bagi peningkatan penerimaan PBB-P2, tetapi potensi tersebut perlu diimbangi dengan pengelolaan yang optimal.

Dengan demikian, optimalisasi penerimaan PBB-P2 memiliki peran penting dalam meningkatkan PAD, tetapi keberhasilannya sangat ditentukan oleh sinergi antara kebijakan pemerintah, kualitas pengelolaan pajak, dan tingkat kepatuhan wajib pajak.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, dapat disimpulkan bahwa pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kota Tangerang Selatan telah dilaksanakan melalui berbagai tahapan, mulai dari pendataan objek pajak, penetapan pajak, hingga penagihan kepada wajib pajak. Pengelolaan tersebut menunjukkan adanya upaya peningkatan pelayanan dan pemanfaatan sistem administrasi perpajakan, namun masih menghadapi kendala seperti ketidaksesuaian data objek pajak, adanya tunggakan pajak, serta tingkat kepatuhan wajib pajak yang belum optimal.

Upaya optimalisasi penerimaan PBB-P2 dilakukan melalui berbagai kebijakan dan program, seperti penagihan tunggakan pajak melalui kegiatan Pentungan, pemberian insentif berupa diskon dan pengurangan sanksi administratif, serta peningkatan pelayanan pembayaran pajak. Upaya tersebut menunjukkan adanya pendekatan yang tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga persuasif dalam mendorong kepatuhan wajib pajak.

Optimalisasi penerimaan PBB-P2 memiliki peran penting dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kota Tangerang Selatan. Namun, peningkatan penerimaan tersebut tidak hanya dipengaruhi oleh kebijakan pemerintah daerah, tetapi juga oleh faktor lain seperti kualitas data objek pajak, perkembangan wilayah, serta tingkat kesadaran dan kepatuhan masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakan.

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis mengucapkan terima kasih kepada Universitas Pamulang atas dukungan dalam proses penyusunan penelitian ini. Ucapan terima kasih juga disampaikan kepada Bapak Rudi Sanjaya selaku dosen mata kuliah perpajakan yang telah memberikan arahan dan bimbingan dalam penyelesaian tugas ini. Selain itu, penulis turut mengucapkan terima kasih kepada rekan satu kelompok, yaitu Silmi, Tesa, Aprizal, Raza, dan teman-teman lainnya, atas kerja sama dan kontribusi yang telah diberikan selama proses penyusunan penelitian ini.

DAFTAR REFERENSI

Anggoro, D. D. (2017). *Pajak daerah dan retribusi daerah*. UB Press.

Halim, A. (2016). *Akuntansi keuangan daerah*. Salemba Empat.

Hartati, N., Nuridah, S., & Audina, P. (2023). Analisis penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah. *Jurnal Akuntansi dan Keuangan Daerah, 18*(2), 45–56.

Huda, M., & Wicaksono, A. (2021). Analisis efektivitas dan kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan terhadap Pendapatan Asli Daerah. *Jurnal Ekonomi Daerah, 12*(1), 33–42. https://doi.org/10.54957/educoretax.v1i4.108

Ismail, T., et al. (2019). *Pajak daerah dan retribusi daerah*. Universitas Terbuka.

Mahmudi. (2019). *Manajemen keuangan daerah*. UPP STIM YKPN.

Mardiasmo. (2023). *Perpajakan* (Edisi terbaru). Andi.

Miles, M. B., & Huberman, A. M. (2014). *Qualitative data analysis: A methods sourcebook* (3rd ed.). Sage Publications.

Pemerintah Kota Tangerang Selatan. (2023). *Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 10 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*.

Pemerintah Kota Tangerang Selatan. (2024). *Peraturan Wali Kota Tangerang Selatan Nomor 20 Tahun 2024 tentang Tata Cara Pemungutan PBB-P2*.

Pemerintah Kota Tangerang Selatan. (2025). *Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 1 Tahun 2025 tentang Perubahan atas Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*.

Pemerintah Kota Tangerang Selatan. (2025). *Peraturan Wali Kota Tangerang Selatan Nomor 69 Tahun 2025 tentang Perubahan atas Tata Cara Pemungutan PBB-P2*.

Republik Indonesia. (2022). *Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah*.

Republik Indonesia. (2023). *Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*.

Resmi, S. (2019). *Perpajakan: Teori dan kasus* (Edisi terbaru). Salemba Empat.