CAUSA
ISSN 3031-0369

Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan
Vol 17 No 1 Tahun 2026
Cahaya Ilmu Bangsa Institute

OPTIMALISASI PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB-P2) UNTUK MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH KOTA BANDAR LAMPUNG (STUDI KASUS KELURAHAN TANJUNG SENANG)

Eidhelwise Deswita Maharani[1)], Etna Annisa Salwa Dzakiyah[2)], Cahya Nabilla Islamia[3),] Desvita Prima Rahmawati[4),] Nayla Rahima Putri[5)], Febra Anjar Kusuma[6)]

Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan, Fakultas Keguruan dan Ilmu Pendidikan, Universitas Lampung, Indonesia

Email: maharanideswitaeidhelwise@gmail.com

Abstrak

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) berpotensi meningkatkan penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Bandar Lampung. Penelitian ini bertujuan menganalisis efektivitas pemungutan PBB-P2, kendala penerimaan, dan strategi optimalisasi melalui studi kasus Kelurahan Tanjung Senang. Penelitian menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif melalui studi pustaka, analisis dokumen, dan data sekunder. Hasil kajian menunjukkan bahwa realisasi penerimaan PBB-P2 meningkat dari 68% pada tahun 2021 menjadi 87% pada tahun 2024, tetapi belum mencapai target ideal 90–100%. Efektivitas pemungutan dipengaruhi oleh ketepatan pendataan, kepatuhan wajib pajak, kualitas administrasi, dan pengawasan penerimaan. Strategi optimalisasi meliputi pembaruan data, digitalisasi pembayaran, sosialisasi, serta intensifikasi dan ekstensifikasi pajak. Pengelolaan PBB-P2 secara optimal diharapkan meningkatkan penerimaan PAD serta memperkuat kemandirian fiskal Kota Bandar Lampung.

Kata Kunci: PBB-P2; Pendapatan Asli Daerah; Pajak Daerah; Optimalisasi; Kelurahan Tanjung Senang

Article History
Received: November 2026
Reviewed: November 2026
Published: November 2026

Copyright : Author
Publish by : CAUSA

This work is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License.

PENDAHULUAN

Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan salah satu sumber penerimaan yang berperan penting dalam mendukung penyelenggaraan pemerintahan dan pembiayaan pembangunan daerah. Kemampuan pemerintah daerah dalam mengelola sumber-sumber PAD turut menentukan tingkat kemandirian fiskal, terutama dalam mengurangi ketergantungan terhadap dana transfer dari pemerintah pusat. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah, pajak daerah dan retribusi daerah menjadi bagian dari sumber penerimaan yang dapat dikelola oleh pemerintah daerah. Salah satu jenis pajak kabupaten/kota yang memiliki potensi dalam meningkatkan PAD adalah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2), karena berkaitan dengan kepemilikan, penguasaan, dan pemanfaatan tanah dan bangunan.

Kota Bandar Lampung sebagai pusat pemerintahan dan aktivitas ekonomi di Provinsi Lampung memiliki potensi penerimaan PBB-P2 yang perlu dikelola secara optimal. Namun, besarnya potensi pajak tersebut tidak selalu diikuti dengan pencapaian target penerimaan. Kondisi ini menunjukkan bahwa pengelolaan PBB-P2 masih menghadapi sejumlah tantangan, baik dalam proses pendataan, pemungutan, maupun kepatuhan wajib pajak. Apabila penerimaan pajak belum tergali secara optimal, potensi PAD yang seharusnya dapat

dimanfaatkan untuk mendukung pembangunan dan pelayanan publik juga belum dapat dimaksimalkan.

Permasalahan tersebut terlihat dalam penelitian (Irawan et al., 2026) mengenai implementasi kebijakan PBB-P2 di Kelurahan Tanjung Senang, Kota Bandar Lampung, yang ditinjau dari pelaksanaan Pasal 4–9 Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung Nomor 01 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Penelitian tersebut menunjukkan bahwa realisasi penerimaan PBB-P2 mengalami peningkatan dari 68% pada tahun 2021 menjadi 87% pada tahun 2024. Meskipun menunjukkan perkembangan positif, pencapaian tersebut belum memenuhi target ideal sebesar 90–100%. Penelitian tersebut juga mengidentifikasi rendahnya kesadaran sebagian wajib pajak dan keterbatasan ekonomi masyarakat sebagai faktor yang memengaruhi penerimaan PBB-P2.

Effendi et al. (2021) dalam penelitiannya mengenai optimalisasi pajak daerah menemukan bahwa pemutakhiran basis data perpajakan, pemanfaatan teknologi informasi, kualitas sumber daya manusia, serta penguatan regulasi merupakan beberapa faktor yang perlu diperhatikan dalam meningkatkan penerimaan pajak daerah. Temuan tersebut memperlihatkan bahwa optimalisasi penerimaan pajak tidak hanya bergantung pada besarnya potensi pajak, tetapi juga pada kualitas pengelolaan dan pelaksanaan pemungutannya.

Kajian mengenai pemungutan PBB-P2 dan keuangan daerah di Lampung juga telah dilakukan, antara lain oleh (Martina, 2022) yang mengevaluasi intensifikasi pemungutan PBB-P2 dalam upaya meningkatkan PAD Kota Bandar Lampung dan (Kurnia & Gunarto, 2024) yang menganalisis efektivitas dan kontribusi pajak daerah terhadap PAD Provinsi Lampung. Artikel ini melengkapi kajian tersebut dengan memusatkan perhatian pada pemungutan PBB-P2 di tingkat kelurahan melalui kasus Kelurahan Tanjung Senang.

Berdasarkan permasalahan tersebut, kajian mengenai optimalisasi pemungutan PBB-P2 di Kota Bandar Lampung menjadi penting untuk dilakukan. Artikel ini berfokus pada analisis efektivitas pemungutan PBB-P2, identifikasi kendala yang memengaruhi penerimaan, serta perumusan strategi peningkatan PAD melalui optimalisasi pajak dan retribusi daerah dengan menggunakan kasus Kelurahan Tanjung Senang sebagai bahan kajian. Dengan demikian, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengelolaan dan efektivitas pemungutan PBB-P2, mengidentifikasi faktor-faktor yang menjadi kendala dalam pencapaian penerimaan, serta menguraikan strategi optimalisasi yang dapat dilakukan pemerintah daerah guna meningkatkan PAD dan memperkuat kemandirian fiskal Kota Bandar Lampung.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif dengan metode studi kepustakaan (*library research*). Data sekunder diperoleh dari jurnal ilmiah, peraturan perundang-undangan, dan dokumen resmi pemerintah. Pengumpulan data dilakukan melalui studi dokumentasi, kemudian dianalisis melalui reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Fokus penelitian meliputi efektivitas pemungutan PBB-P2, faktor penghambat penerimaan, serta strategi optimalisasi untuk meningkatkan PAD Kota Bandar Lampung dengan Kelurahan Tanjung Senang sebagai studi kasus.

HASIL DAN PEMBAHASAN

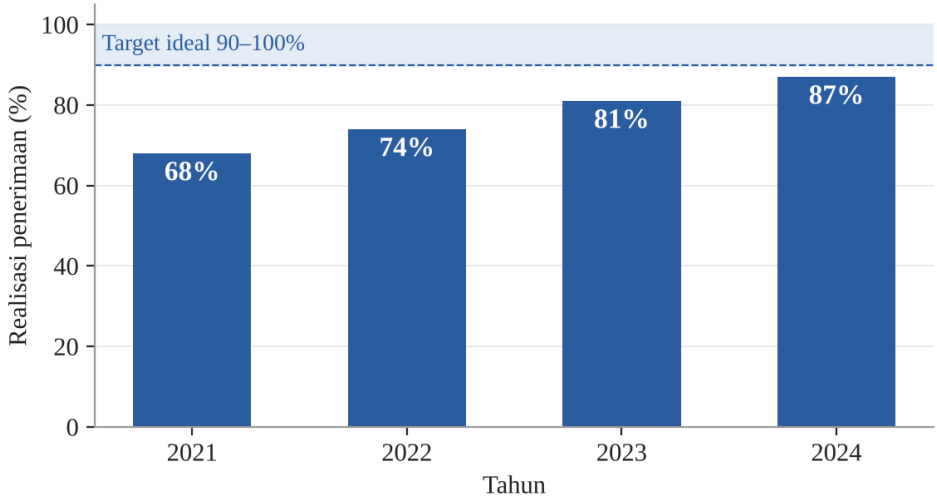
1. Efektivitas Pemungutan PBB-P2 di Kelurahan Tanjung Senang

(Irawan et al., 2026) melaporkan bahwa realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kelurahan Tanjung Senang menunjukkan peningkatan secara bertahap dari tahun 2021 hingga 2024. Pada tahun 2021, realisasi penerimaan tercatat sebesar 68%, kemudian meningkat menjadi 74% pada tahun 2022, 81% pada tahun 2023, dan mencapai 87% pada tahun 2024. Perkembangan tersebut menunjukkan adanya peningkatan sebesar 19 poin persentase selama periode empat tahun. Peningkatan ini mengindikasikan bahwa pelaksanaan pemungutan PBB-P2 menunjukkan perkembangan yang positif, meskipun tingkat realisasi penerimaan belum

sepenuhnya mencapai target ideal sebesar 90–100%. Perkembangan target dan realisasi tersebut disajikan pada Tabel 1 dan Gambar 1.

Tabel 1. Target dan realisasi penerimaan PBB-P2 di Kelurahan Tanjung Senang tahun 2021–2024

Tahun	Target penerimaan (Rp miliar)	Realisasi (%)	Perubahan (poin persentase)	Estimasi realisasi nominal (Rp miliar)
2021	170	68	-	115,60
2022	110	74	+6	81,40
2023	100	81	+7	81,00
2024	95	87	+6	82,65

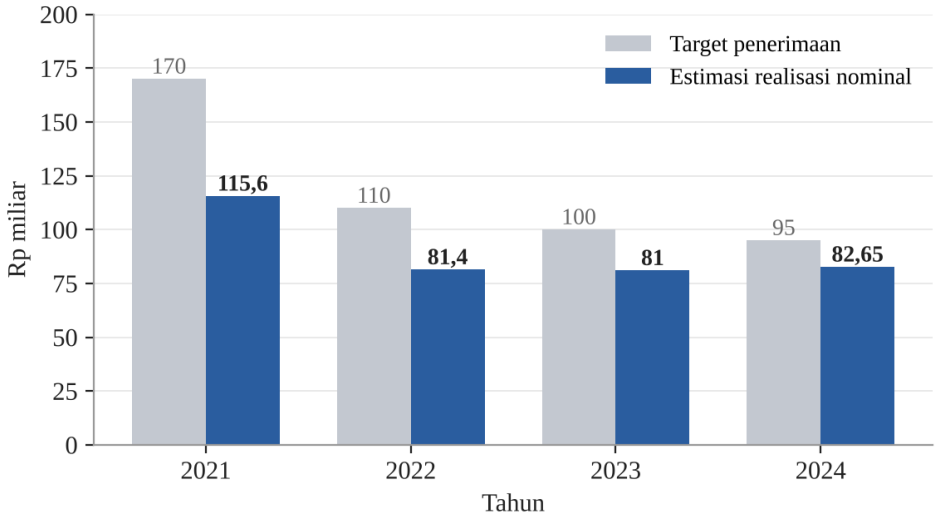


Gambar 1. Realisasi penerimaan PBB-P2 di Kelurahan Tanjung Senang tahun 2021–2024 dibandingkan target ideal 90–100%

Peningkatan realisasi penerimaan tersebut dapat menjadi salah satu indikator perkembangan kinerja pemungutan pajak di tingkat kelurahan. Namun, efektivitas pemungutan tidak cukup dinilai hanya berdasarkan kenaikan persentase penerimaan dari tahun ke tahun. Penilaian efektivitas juga perlu mempertimbangkan kesesuaian antara target dan realisasi penerimaan, ketepatan pendataan wajib pajak, keterjangkauan pelayanan pembayaran, serta kemampuan pemerintah dalam menindaklanjuti tunggakan pajak. Dengan demikian, peningkatan realisasi penerimaan perlu dianalisis secara menyeluruh agar dapat diketahui apakah kenaikan tersebut benar-benar mencerminkan perbaikan pengelolaan pajak atau turut dipengaruhi oleh perubahan target penerimaan dan kondisi lainnya.

Realisasi penerimaan PBB-P2 yang mencapai 87% pada tahun 2024 menunjukkan bahwa sebagian besar target penerimaan telah terealisasi. Meskipun demikian, realisasi tersebut masih berada 3 hingga 13 poin persentase di bawah target ideal 90–100%, atau sekitar Rp12,35 miliar dari target tahun 2024 sebesar Rp95 miliar (Irawan et al., 2026). Selisih tersebut menunjukkan bahwa masih terdapat ruang untuk meningkatkan penerimaan pajak melalui optimalisasi pendataan, pelayanan, dan pengawasan. Akan tetapi, besarnya potensi penerimaan yang belum terealisasi perlu ditelusuri lebih lanjut berdasarkan data realisasi nominal aktual, jumlah wajib pajak yang telah membayar, serta jumlah tunggakan yang masih tercatat. Analisis tersebut diperlukan agar strategi

peningkatan penerimaan dapat disusun berdasarkan permasalahan yang benar-benar terjadi di lapangan.



Gambar 2. Target penerimaan dan estimasi realisasi nominal PBB-P2 tahun 2021–2024 (Rp miliar)

Tabel 1 dan Gambar 2 memperlihatkan bahwa target nominal menurun dari Rp170 miliar pada tahun 2021 menjadi Rp95 miliar pada tahun 2024. Akibatnya, estimasi realisasi nominal tidak mengikuti kenaikan persentase: dari sekitar Rp115,60 miliar pada tahun 2021 menjadi sekitar Rp82,65 miliar pada tahun 2024. Dengan demikian, kenaikan persentase realisasi sebagian dipengaruhi oleh penurunan target, bukan semata-mata oleh peningkatan penerimaan. (Irawan et al., 2026) tidak menjelaskan alasan penurunan target tersebut, sehingga angka ini perlu dikonfirmasi dengan data resmi Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Bandar Lampung.

Dalam pelaksanaannya, aparatur kelurahan berperan membantu proses pendataan wajib pajak, pendistribusian Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), serta penyampaian informasi mengenai kewajiban pembayaran pajak kepada masyarakat. Peran tersebut penting karena kelurahan merupakan salah satu unsur pemerintahan yang berhubungan langsung dengan masyarakat di wilayahnya. Melalui kegiatan pendataan dan sosialisasi, aparatur kelurahan dapat membantu memastikan bahwa informasi mengenai kewajiban perpajakan tersampaikan kepada wajib pajak. Selain itu, kedekatan aparatur dengan masyarakat dapat dimanfaatkan untuk mengidentifikasi kendala yang dihadapi wajib pajak dalam memenuhi kewajibannya. Meskipun demikian, kewenangan utama dalam pengelolaan dan pemungutan PBB-P2 berada pada pemerintah daerah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Oleh karena itu, pelaksanaan tugas di tingkat kelurahan perlu didukung oleh koordinasi yang baik dengan perangkat daerah yang menangani pendapatan daerah. Koordinasi tersebut diperlukan agar data wajib pajak, informasi pembayaran, serta pencatatan tunggakan dapat dikelola secara konsisten. Apabila koordinasi administratif berjalan dengan baik, proses pemungutan dapat dilaksanakan secara lebih terarah dan potensi kesalahan dalam pendataan maupun penyampaian informasi dapat diminimalkan. Di sisi lain, masyarakat memiliki peran penting dalam menentukan keberhasilan pemungutan PBB-P2. Kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak sesuai dengan ketentuan merupakan bagian dari pelaksanaan tanggung jawab sebagai warga negara. Pembayaran pajak tidak hanya berkaitan dengan pemenuhan kewajiban individual, tetapi juga berhubungan dengan kemampuan pemerintah daerah dalam membiayai pembangunan dan menyediakan pelayanan publik. Peran camat dan

lurah dalam optimalisasi penerimaan pajak daerah juga menjadi perhatian (Haykal et al., 2025) dalam kajiannya di Kota Baubau.

Temuan(Irawan et al., 2026) menunjukkan bahwa peningkatan realisasi penerimaan perlu diikuti dengan perbaikan kualitas pengelolaan pajak secara berkelanjutan. Peningkatan persentase penerimaan dari tahun ke tahun merupakan perkembangan yang positif, tetapi belum dapat dijadikan satu-satunya dasar untuk menyimpulkan bahwa seluruh aspek pemungutan telah berjalan optimal. Pemerintah daerah tetap perlu mengidentifikasi penyebab belum tercapainya target penerimaan secara penuh. Identifikasi tersebut dapat dilakukan melalui evaluasi data pembayaran, pemetaan wajib pajak yang menunggak, serta penelusuran terhadap kendala administratif dan sosial ekonomi masyarakat.

Hasil tersebut sejalan dengan (Effendi et al., 2021) yang menjelaskan bahwa optimalisasi pajak daerah dipengaruhi oleh kualitas basis data, sumber daya manusia, teknologi informasi, dan pengawasan pemungutan. Kualitas basis data menjadi faktor penting karena data yang akurat dapat membantu pemerintah mengetahui jumlah objek pajak, identitas wajib pajak, serta perkembangan pembayaran yang telah dilakukan. Sementara itu, kualitas sumber daya manusia berpengaruh terhadap kemampuan aparatur dalam melaksanakan administrasi, memberikan informasi, dan menindaklanjuti permasalahan perpajakan. Pemanfaatan teknologi informasi juga dapat membantu mempercepat pengolahan data dan meningkatkan ketertiban administrasi, sedangkan pengawasan diperlukan untuk memastikan bahwa pelaksanaan pemungutan sesuai dengan target dan ketentuan yang berlaku.

Berdasarkan uraian tersebut, efektivitas pemungutan PBB-P2 di Kelurahan Tanjung Senang perlu dipahami sebagai hasil dari keterkaitan antara kapasitas pemerintah, kualitas administrasi, pemanfaatan teknologi, dan kepatuhan masyarakat. Peningkatan realisasi penerimaan hingga tahun 2024 merupakan perkembangan yang patut diperhatikan, tetapi upaya optimalisasi masih perlu dilanjutkan. Dengan memperkuat koordinasi antarpihak, meningkatkan kualitas data, dan memperluas akses pelayanan pembayaran, pemerintah daerah diharapkan dapat memperkecil kesenjangan antara target dan realisasi penerimaan PBB-P2. Kajian di daerah lain, seperti (Saragih et al., 2024), juga menilai kinerja pemungutan PBB-P2 melalui efektivitas dan kontribusinya terhadap PAD, sehingga perbandingan antarwilayah dapat dilakukan apabila data target dan realisasi nominal tersedia.

2. Faktor Penghambat Penerimaan PBB-P2

Belum tercapainya realisasi penerimaan PBB-P2 secara maksimal menunjukkan bahwa masih terdapat kendala yang perlu diperhatikan dalam pelaksanaan pemungutan pajak. (Irawan et al., 2026) mengidentifikasi rendahnya kesadaran dan kepatuhan wajib pajak, keterbatasan ekonomi dan kesibukan warga, sosialisasi kelurahan yang belum optimal sehingga informasi umumnya hanya diperoleh dari SPPT, sebagian warga yang belum menerima SPPT karena belum tercatat dalam basis data, serta masa penyesuaian pengalihan kewenangan pengelolaan PBB. Berdasarkan temuan tersebut, hambatan itu dapat dikaitkan pula dengan rendahnya literasi perpajakan masyarakat, sedangkan faktor basis data, teknologi informasi, dan sumber daya manusia sebagaimana dikemukakan (Effendi et al., 2021) memperkuat pentingnya integrasi sistem pelayanan berbasis teknologi. Berbagai hambatan tersebut menunjukkan bahwa persoalan penerimaan pajak tidak hanya berkaitan dengan pelaksanaan administrasi, tetapi juga dipengaruhi oleh faktor pengetahuan, perilaku, kemampuan ekonomi, dan kualitas pelayanan publik. Ringkasan faktor penghambat disajikan pada Tabel 2.

Tabel 2. Faktor penghambat penerimaan PBB-P2 di Kelurahan Tanjung Senang

No	Faktor penghambat	Uraian	Kategori	Sumber
1	Kesadaran dan kepatuhan wajib pajak rendah	Sebagian wajib pajak kurang memahami kewajibannya dan kurang antusias membayar pajak	Eksternal	(Irawan et al., 2026)
2	Keterbatasan ekonomi dan kesibukan warga	Pembayaran tertunda meskipun kewajiban telah diketahui	Eksternal	(Irawan et al., 2026)
3	Sosialisasi belum optimal	Informasi mengenai kewajiban pajak umumnya hanya diperoleh dari SPPT	Internal	(Irawan et al., 2026)
4	Pendataan belum lengkap	Sebagian warga belum menerima SPPT karena belum tercatat dalam basis data	Internal	(Effendi et al., 2021; Irawan et al., 2026)
5	Masa penyesuaian kewenangan dan regulasi	Pengalihan kewenangan PBB masih dalam penyesuaian dan pemungutan masih mengacu pada Perda Nomor 13 Tahun 2011	Internal	(Irawan et al., 2026)
6	Literasi perpajakan terbatas	Pemahaman mengenai prosedur, jatuh tempo, dan saluran pembayaran belum merata	Eksternal	Analisis penulis
7	Sistem pelayanan belum terintegrasi teknologi	Pembaruan data dan pemantauan pembayaran berpotensi terlambat	Internal	(Effendi et al., 2021); analisis penulis

Salah satu faktor yang perlu diperhatikan adalah tingkat literasi perpajakan masyarakat. Literasi perpajakan berkaitan dengan pemahaman wajib pajak mengenai jenis pajak yang harus dibayarkan, prosedur pembayaran, waktu jatuh tempo, serta konsekuensi apabila kewajiban tersebut tidak dipenuhi sesuai dengan ketentuan. Masyarakat yang belum memahami informasi perpajakan secara memadai berpotensi mengalami kesulitan dalam menjalankan kewajibannya. Kesulitan tersebut dapat muncul karena kurangnya informasi mengenai prosedur pembayaran, ketidakpahaman terhadap dokumen perpajakan, atau terbatasnya pengetahuan mengenai saluran pembayaran yang tersedia. Oleh karena itu, penyampaian informasi mengenai PBB-P2 perlu dilakukan dengan bahasa yang mudah dipahami dan melalui media yang dapat dijangkau oleh berbagai kelompok masyarakat.

Faktor berikutnya adalah kesadaran dan kepatuhan wajib pajak. Kesadaran perpajakan berkaitan dengan pemahaman bahwa pembayaran pajak merupakan kewajiban yang perlu dipenuhi sesuai dengan ketentuan. Sementara itu, kepatuhan tercermin dalam perilaku wajib pajak ketika memenuhi kewajibannya secara tepat waktu dan sesuai dengan jumlah yang harus dibayarkan. Kedua aspek tersebut saling berkaitan, tetapi tidak selalu berjalan secara bersamaan. Wajib pajak dapat memahami kewajibannya,

tetapi belum tentu mampu membayar tepat waktu karena menghadapi keterbatasan ekonomi atau kesulitan dalam mengakses pelayanan. Sebaliknya, kemudahan pelayanan dapat membantu proses pembayaran, tetapi tetap perlu didukung oleh pemahaman dan kesadaran masyarakat mengenai kewajiban perpajakan. Hubungan antara kesadaran wajib pajak, pelayanan pajak, dan kepatuhan pembayaran PBB-P2 juga menjadi fokus kajian (Habiburahman et al., 2025) serta (Deswita, A. R., Suhono, S., & Sulastri, 2026).

Keterbatasan ekonomi masyarakat juga memengaruhi penerimaan PBB-P2. Kemampuan wajib pajak mengalokasikan pendapatan untuk kewajiban perpajakan dapat terbatas ketika harus memenuhi kebutuhan rumah tangga, sehingga pembayaran berpotensi tertunda meskipun kewajiban telah diketahui. Oleh sebab itu, pemerintah perlu mempertimbangkan kondisi sosial ekonomi masyarakat dalam menyusun strategi peningkatan kepatuhan, disertai pendekatan komunikatif dan pelayanan yang mudah diakses.

Selain faktor masyarakat, keterbatasan sistem pelayanan yang belum terintegrasi dengan teknologi juga dapat memengaruhi efektivitas pemungutan. Sistem administrasi yang belum terintegrasi berpotensi menimbulkan keterlambatan pembaruan data, kesulitan dalam memantau pembayaran, serta perbedaan informasi antara pihak yang terlibat dalam pengelolaan pajak. Apabila informasi pembayaran tidak diperbarui secara tepat waktu, proses identifikasi wajib pajak yang telah membayar dan yang masih memiliki tunggakan dapat menjadi kurang efisien. Kondisi tersebut berpotensi menambah beban administrasi bagi aparatur dan menyulitkan pelaksanaan evaluasi penerimaan. Untuk mengatasi permasalahan tersebut, pemerintah daerah perlu memperkuat sistem administrasi perpajakan melalui pembaruan data secara berkala dan pengembangan sistem informasi yang saling terhubung. Integrasi sistem dapat membantu proses pencatatan pembayaran, pemantauan tunggakan, serta penyusunan laporan realisasi penerimaan. Namun, penerapan teknologi perlu disesuaikan dengan kesiapan infrastruktur, kemampuan aparatur, dan karakteristik masyarakat sebagai pengguna layanan.

Digitalisasi yang tidak disertai pendampingan berpotensi menyulitkan kelompok masyarakat yang belum terbiasa menggunakan layanan elektronik. Oleh karena itu, saluran pembayaran digital sebaiknya dikembangkan bersama dengan layanan informasi dan alternatif pelayanan yang tetap dapat dijangkau masyarakat. Implementasi sistem digital dalam optimalisasi penerimaan pajak daerah juga dikaji oleh (Haykal et al., 2025) di Kota Baubau.

(Irawan et al., 2026) menunjukkan pentingnya perbaikan pengelolaan pajak dari sisi administrasi dan perilaku wajib pajak. (Effendi et al., 2021) menekankan pentingnya pembaruan basis data dan peningkatan kualitas pengelolaan pajak daerah. Kedua temuan tersebut menunjukkan bahwa upaya meningkatkan penerimaan tidak cukup hanya dengan meningkatkan intensitas penagihan, tetapi juga perlu memperbaiki sistem yang mendukung pelaksanaan pemungutan. Basis data yang akurat, aparatur yang kompeten, pelayanan yang mudah diakses, dan pengawasan yang konsisten dapat membantu pemerintah mengidentifikasi permasalahan secara lebih tepat.

Berdasarkan pembahasan tersebut, faktor penghambat penerimaan PBB-P2 dapat dikelompokkan ke dalam faktor internal dan eksternal sebagaimana ditunjukkan pada Tabel 2. Faktor internal mencakup kualitas administrasi, keterbatasan integrasi sistem, ketepatan pendataan, dan kapasitas aparatur. Sementara itu, faktor eksternal mencakup tingkat literasi perpajakan, kesadaran wajib pajak, kemampuan ekonomi, dan akses masyarakat terhadap layanan pembayaran. Pengelompokan ini membantu pemerintah menentukan prioritas kebijakan berdasarkan sumber permasalahan. Perbaikan administrasi perlu dilaksanakan secara bersamaan dengan edukasi perpajakan dan peningkatan kualitas pelayanan agar upaya optimalisasi penerimaan tidak hanya

berorientasi pada pencapaian target, tetapi juga pada pembentukan sistem pemungutan yang lebih tertib, mudah diakses, dan berkelanjutan.

3. Strategi Optimalisasi PAD melalui Pemungutan Pajak dan Retribusi Daerah

Berdasarkan hasil kajian, optimalisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Bandar Lampung dapat dilakukan melalui penguatan pengelolaan pajak dan retribusi daerah secara terpadu. PAD merupakan salah satu sumber pendapatan yang penting bagi pemerintah daerah karena dapat mendukung pembiayaan berbagai kebutuhan pemerintahan dan pelayanan publik. Kemampuan meningkatkan PAD juga berkaitan dengan upaya memperkuat kemandirian fiskal daerah, sehingga pembiayaan pembangunan tidak hanya bergantung pada transfer dari pemerintah pusat. Dalam konteks tersebut, optimalisasi penerimaan tidak semata-mata diarahkan pada peningkatan jumlah pungutan, tetapi juga pada perbaikan sistem pengelolaan pendapatan agar potensi yang tersedia dapat dimanfaatkan secara efektif sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Optimalisasi tersebut perlu memperhatikan kerangka regulasi pasca berlakunya UU HKPD, yang dampaknya terhadap penerimaan dikaji oleh (Tamyn et al., 2025) serta (Syarifudin & Darmawan Suwandi, 2025).

Salah satu strategi yang dapat dilakukan adalah pemutakhiran data objek dan wajib pajak secara berkala. Data yang akurat merupakan dasar bagi pemerintah daerah untuk mengetahui potensi penerimaan dan menyusun target yang realistis. Dalam pengelolaan PBB-P2, pemutakhiran data diperlukan untuk memastikan bahwa informasi mengenai objek pajak, identitas wajib pajak, serta status pembayaran tercatat dengan benar. Data yang tidak diperbarui berpotensi menyebabkan ketidaksesuaian antara kondisi objek pajak di lapangan dan informasi yang tersimpan dalam administrasi pemerintah. Oleh karena itu, kegiatan pendataan perlu dilakukan secara berkala dengan melibatkan perangkat daerah terkait dan aparatur di tingkat kelurahan sesuai dengan tugas dan kewenangannya. Pentingnya pendataan juga terlihat pada temuan (Irawan et al., 2026) bahwa sebagian warga belum menerima SPPT karena belum tercatat dalam basis data, serta pada kajian optimalisasi PBB-P2 oleh (Fahmi et al., 2024)

Strategi kedua adalah meningkatkan sosialisasi dan kesadaran masyarakat mengenai kewajiban membayar pajak. Sosialisasi perlu dipandang sebagai bagian dari upaya membangun hubungan yang baik antara pemerintah dan masyarakat. Penyampaian informasi yang jelas mengenai manfaat pajak bagi pembangunan daerah dapat membantu masyarakat memahami bahwa pembayaran pajak merupakan salah satu bentuk partisipasi dalam mendukung penyelenggaraan pemerintahan. Selain menjelaskan manfaat pajak, pemerintah juga perlu memberikan informasi praktis mengenai prosedur pembayaran, tenggat waktu, dan saluran pembayaran yang tersedia. Informasi tersebut sebaiknya disampaikan secara konsisten melalui berbagai media agar dapat menjangkau masyarakat dengan karakteristik dan tingkat literasi digital yang berbeda.

Strategi ketiga adalah pemanfaatan teknologi digital untuk mempermudah pembayaran dan meningkatkan ketertiban administrasi. Digitalisasi dapat memberikan kemudahan bagi wajib pajak karena proses pembayaran dapat dilakukan melalui saluran elektronik yang tersedia tanpa harus selalu mendatangi kantor pelayanan. Dari sisi pemerintah, pemanfaatan teknologi berpotensi membantu mempercepat pencatatan transaksi, meningkatkan keterlacakan pembayaran, serta mempermudah pemantauan realisasi penerimaan. Meskipun demikian, keberhasilan digitalisasi tidak hanya ditentukan oleh ketersediaan aplikasi atau metode pembayaran, tetapi juga oleh kemudahan penggunaannya, keandalan sistem, keamanan data, dan kesiapan masyarakat dalam memanfaatkan layanan tersebut.

(Aminudin et al., 2025) mengkaji penerapan pembayaran pajak daerah berbasis QRIS melalui aplikasi Ayo Balapan dan menunjukkan bahwa pemanfaatan teknologi dapat membantu meningkatkan kepatuhan wajib pajak dan efisiensi pembayaran. Inovasi

layanan digital dapat mengurangi hambatan akses pembayaran sekaligus membantu pencatatan dan pemantauan penerimaan. Meskipun demikian, hasil tersebut perlu diterapkan secara kontekstual di Kota Bandar Lampung dengan mempertimbangkan kesiapan infrastruktur, karakteristik wajib pajak, dan sistem administrasi yang digunakan. Pembayaran digital juga perlu terintegrasi dengan pencatatan agar transaksi tercatat akurat, disertai informasi prosedur, bukti transaksi, dan layanan pengaduan.

Strategi keempat adalah penguatan pengawasan dan evaluasi terhadap target, realisasi, serta tunggakan pajak. Evaluasi berkala membantu pemerintah mengidentifikasi selisih target dan realisasi, memantau tunggakan, serta menilai efektivitas kebijakan, sehingga langkah perbaikan dapat diarahkan secara tepat: pemutakhiran data apabila data wajib pajak belum akurat, atau peningkatan sosialisasi dan pendampingan apabila kendala berkaitan dengan pemahaman masyarakat. Pengawasan juga memerlukan koordinasi perangkat daerah yang menangani pendapatan dengan aparatur kewilayahan agar informasi pendataan, penyampaian SPPT, status pembayaran, dan tindak lanjut tunggakan selaras, serta didukung laporan penerimaan yang tertib dan data yang diperbarui secara konsisten.

Selain optimalisasi pajak daerah, peningkatan PAD juga dapat dilakukan melalui perbaikan pengelolaan retribusi daerah. Pajak dan retribusi sama-sama berkontribusi terhadap PAD, tetapi keduanya memiliki karakteristik dan dasar pemungutan yang berbeda. Oleh karena itu, strategi peningkatan penerimaannya perlu disesuaikan dengan jenis pendapatan, dasar hukum, potensi daerah, serta kualitas pelayanan yang diberikan. Dalam pengelolaan retribusi, perbaikan pelayanan menjadi penting karena penerimaan berkaitan dengan penyediaan jasa atau pelayanan tertentu oleh pemerintah daerah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Pelayanan yang lebih tertib, mudah diakses, dan transparan dapat membantu meningkatkan kualitas pengelolaan sekaligus mendukung penerimaan daerah.

(Jamal Bake et al., 2023) menunjukkan bahwa strategi perbaikan kualitas pelayanan, sistem pemungutan, pemanfaatan teknologi, dan pengawasan dapat mendukung peningkatan penerimaan retribusi daerah di Kota Kendari. Temuan tersebut memberikan gambaran bahwa peningkatan penerimaan retribusi tidak hanya bergantung pada besarnya tarif atau intensitas pemungutan, tetapi juga pada bagaimana pelayanan dan administrasi dikelola. Sistem pemungutan yang tertib dapat membantu memastikan bahwa transaksi tercatat dengan benar, sedangkan pemanfaatan teknologi berpotensi meningkatkan efisiensi pencatatan dan pelaporan. Di sisi lain, pengawasan diperlukan agar pelaksanaan pemungutan berlangsung secara transparan dan sesuai dengan ketentuan.

Dalam pelaksanaannya, strategi optimalisasi pajak dan retribusi sebaiknya dilakukan secara terintegrasi dan bertahap. Tahap awal dapat difokuskan pada evaluasi potensi penerimaan, pembaruan data, dan identifikasi kendala utama. Tahap berikutnya diarahkan pada peningkatan kualitas pelayanan, sosialisasi, dan pemanfaatan teknologi yang sesuai dengan kebutuhan daerah. Selanjutnya, pemerintah perlu melaksanakan pengawasan dan evaluasi secara berkala untuk mengetahui perkembangan penerimaan serta efektivitas strategi yang diterapkan. Pendekatan bertahap tersebut dapat membantu pemerintah menentukan prioritas penggunaan sumber daya dan menghindari penerapan kebijakan yang tidak sesuai dengan permasalahan di lapangan. Ringkasan strategi, tindakan, dan indikator keberhasilan disajikan pada Tabel 3.

Tabel 3. Matriks strategi optimalisasi penerimaan PBB-P2 dan PAD

Strategi (rujukan)	Masalah yang dijawab	Tindakan utama	Indikator keberhasilan
Pemutakhiran data objek dan wajib pajak (Effendi et al., 2021; Irawan et al., 2026)	Warga belum tercatat atau belum menerima SPPT; data tidak akurat	Pendataan berkala bersama perangkat daerah dan kelurahan; pengelompokan wajib pajak menurut status pembayaran	Persentase objek pajak terdata; jumlah SPPT tersampaikan
Sosialisasi dan edukasi (Irawan et al., 2026)	Kesadaran dan literasi rendah; informasi hanya dari SPPT	Pertemuan warga, media sosial resmi, panduan pembayaran sederhana, dan layanan pengaduan	Partisipasi sosialisasi; umpan balik wajib pajak; tingkat kepatuhan
Digitalisasi pembayaran (Aminudin et al., 2025; Haykal et al., 2025)	Akses pembayaran terbatas; pencatatan lambat	Kanal pembayaran elektronik (misalnya QRIS) terintegrasi dengan pencatatan, disertai pendampingan	Ketepatan dan kecepatan pencatatan; jumlah transaksi digital
Pengawasan dan evaluasi (Effendi et al., 2021)	Selisih target dan realisasi; tunggakan	Evaluasi berkala target, realisasi, dan tunggakan; koordinasi perangkat daerah dan kelurahan	Persentase realisasi terhadap target; penurunan tunggakan
Perbaikan pengelolaan retribusi (Jamal Bake et al., 2023)	Kualitas pelayanan dan sistem pemungutan	Perbaikan pelayanan, sistem pemungutan, pemanfaatan teknologi, dan pengawasan	Kualitas pelayanan; ketertiban administrasi pemungutan

Secara keseluruhan, hasil kajian menunjukkan bahwa optimalisasi PAD Kota Bandar Lampung memerlukan pengelolaan pajak dan retribusi yang efektif, administrasi yang tertib, pemanfaatan teknologi yang tepat, pengawasan yang konsisten, dan partisipasi masyarakat. Temuan (Irawan et al., 2026) menunjukkan adanya peningkatan realisasi penerimaan PBB-P2 di Kelurahan Tanjung Senang, tetapi belum tercapainya target secara penuh menunjukkan perlunya evaluasi dan perbaikan berkelanjutan. Sementara itu, (Effendi et al., 2021) menekankan pentingnya kualitas basis data, sumber daya manusia, teknologi informasi, dan pengawasan dalam optimalisasi pajak daerah. Penelitian (Aminudin et al., 2025) memberikan dukungan terhadap pemanfaatan teknologi pembayaran digital, sedangkan (Jamal Bake et al., 2023) menunjukkan pentingnya peningkatan kualitas pelayanan dan sistem pemungutan dalam pengelolaan retribusi daerah.

Dengan penerapan strategi yang terencana dan disesuaikan dengan kondisi daerah, pemungutan PBB-P2 diharapkan dapat memberikan kontribusi yang lebih besar terhadap PAD Kota Bandar Lampung. Optimalisasi tersebut pada akhirnya tidak hanya ditujukan untuk meningkatkan penerimaan, tetapi juga untuk memperkuat kemandirian fiskal, meningkatkan akuntabilitas pengelolaan keuangan daerah, dan mendukung pembiayaan pembangunan serta pelayanan publik secara berkelanjutan.

KESIMPULAN

Pemungutan PBB-P2 di Kelurahan Tanjung Senang menunjukkan perkembangan positif, dengan realisasi penerimaan yang meningkat dari 68% pada tahun 2021 menjadi 87% pada tahun 2024, tetapi masih perlu dioptimalkan karena belum mencapai target ideal 90–100%. Penurunan target nominal dari Rp170 miliar menjadi Rp95 miliar menunjukkan bahwa kenaikan persentase realisasi perlu dibaca bersama perubahan target. Hambatan yang dihadapi meliputi rendahnya literasi perpajakan, kendala administrasi, keterbatasan sistem pelayanan, dan kondisi sosial ekonomi masyarakat. Optimalisasi dapat dilakukan melalui pembaruan data, sosialisasi, digitalisasi pembayaran, serta pengawasan berkala untuk meningkatkan PAD dan kemandirian fiskal Kota Bandar Lampung.

REFERENSI

Adi, E. A., Djamaludin, S., & Suhaya. (2020). Implementasi kebijakan penetapan pajak bumi dan bangunan perdesaan perkotaan dalam meningkatkan pendapatan daerah di Kota Serang. *PERSPEKTIF: Jurnal Ilmu Administrasi*, *2*(1).

Aminudin, N., Aprilia, F., Afanto, H., Sinatria, N., Andika, T. H., & A, A. Z. S. (2025). Penerapan digitalisasi pembayaran pajak daerah berbasis QRIS di daerah regional melalui aplikasi "Ayo Balapan." *Jurnal Algoritma*, *22*(1), 173–184. https://doi.org/10.33364/algoritma/v.22-1.2195

Deswita, A. R., Suhono, S., & Sulastri, E. M. (2026). Pengaruh pengetahuan pajak dan kesadaran wajib pajak terhadap kepatuhan wajib pajak PBB-P2 (Studi pada wajib pajak di Desa Nagasari Kecamatan Karawang Barat periode 2020–2024). *JEMSI (Jurnal Ekonomi, Manajemen, dan Akuntansi)*, *12*(5), 4478–4488. https://doi.org/10.35870/jemsi.v12i5.6958

Effendi, F., Ratnawati, V., & Basri, Y. M. (2021). Penentuan target, strategi dan faktor-faktor yang mempengaruhi optimalisasi pajak daerah. *Jati: Jurnal Akuntansi Terapan Indonesia*, *4*(2), 95–116. https://doi.org/10.18196/jati.v4i2.10394

Fahmi, A., Zulkifli, & Miranda, A. (2024). Analisis strategi optimalisasi pendapatan pajak bumi bangunan perdesaan dan perkotaan dalam meningkatkan pendapatan asli daerah pada Unit Pelaksana Teknis Daerah Pengelola Pendapatan Daerah Kota Sukabumi. *JEMBA (Jurnal Ekonomi, Manajemen, Bisnis dan Akuntansi)*, *3*(1).

Habiburahman, F., Darwati, D., Yulianti, Y., & Sopandi, E. (2025). Pengaruh kesadaran wajib pajak dan pelayanan pajak terhadap kepatuhan wajib pajak dalam pembayaran PBB-P2 di Bandung. *Indonesian Accounting Literacy Journal*, *5*(3), 314–324. https://doi.org/10.35313/ialj.v5i3.6526

Haykal, M. I., Utomo, D. D., Nalien, E. M., & Ardiensyah. (2025). Optimalisasi penerimaan pajak daerah di Kota Baubau: Analisis implementasi sistem digital dan peran camat-lurah. *Media Akuntansi Perpajakan*, *10*(1), 126–132.

Irawan, C., Fauzi, M. Y., & Jayus, M. (2026). Tinjauan siyasah tanfidziyah terhadap implementasi Pasal 4–9 Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung Nomor 01 Tahun 2024 tentang pajak dan retribusi daerah. *Maqasid: Jurnal Studi Hukum Islam*, *15*(1), 324–336. https://doi.org/10.30651/mqsd.v15i1.31073

Jamal Bake, Muh. Yusuf, & Akbar Wahbi. (2023). Strategi peningkatan pendapatan retribusi daerah di Kota Kendari. *Journal Publicuho*, *5*(4), 1307–1328. https://doi.org/10.35817/publicuho.v5i4.78

Kurnia, A. D., & Gunarto, T. (2024). Analisis efektivitas dan kontribusi pajak daerah terhadap pendapatan asli daerah Provinsi Lampung. *Jurnal Ekonomika dan Bisnis (JEBS)*, *4*(5), 1071–1076. https://doi.org/10.47233/jebs.v4i5.2080

Martina, A., & Utoyo, B. (2023). Evaluasi intensifikasi pemungutan pajak bumi dan bangunan pedesaan perkotaan dalam upaya peningkatan pendapatan asli daerah di Kota Bandar Lampung pada periode 2021. *Administrativa: Jurnal Birokrasi, Kebijakan dan Pelayanan Publik*, *5*(2), 169–174.

Sabilla, E. A., Assidik, M. Z., & Rahayu, T. (2026). Analisis implementasi pemungutan pajak bumi dan bangunan (PBB) dan dampaknya terhadap pendapatan asli daerah. *Jurnal Pajak dan Analisis Ekonomi Syariah*, *3*(3), 16–22. https://doi.org/10.61132/jpaes.v3i3.2373

Saragih, M. R., Sriwiyanti, E., & Martina, S. (2024). Analisis efektivitas pajak bumi dan bangunan untuk meningkatkan pendapatan asli daerah di Kabupaten Simalungun. *Jurnal Ilmiah AccUsi*, *6*(2), 304–316. https://doi.org/10.36985/pv2zx291

Syarifudin, A., & Suwandi, E. D. (2025). Ketimpangan fiskal pasca UU HKPD: Analisis PDRD, kemandirian, dan pola belanja kabupaten/kota di Jawa Tengah. *Prosiding Seminar Nasional Teknologi Informasi dan Bisnis (SENATIB) 2025*, 1560–1572. https://doi.org/10.47701/59eeb405

Tamyn, L. I., Warongan, J. D. L., & Korompis, C. W. M. (2025). Analisis komparatif penerimaan pajak dan retribusi daerah sebelum dan sesudah pemberlakuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah di Badan Pendapatan Daerah Kota Manado. *Riset Akuntansi dan Portofolio Investasi*, *3*(2), 428–438. https://doi.org/10.58784/rapi.364

Wenno, M. (2017). Intensifikasi pemungutan dan ekstensifikasi sumber PAD terhadap kemandirian keuangan daerah pemekaran: Studi pada Kabupaten Seram Bagian Barat dan Kabupaten Kepulauan Aru Provinsi Maluku. *Cita Ekonomika, Jurnal Ekonomi*, *11*(1).