

PERENCANAAN PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB-P2) PADA BADAN PENDAPATAN DAERAH KOTA BANDUNG

Mutiara Cahyaning Permadhani Putri¹; Candradewini Candradewini²

^{1,2}. Department of Public Administration, Faculty of Social and Political Sciences, Universitas Padjadjaran, Bandung, Indonesia

email : mutiara21010@mail.unpad.ac.id; candradewini@mail.unpad.ac.id

Submitted: 20-12-2024; Accepted: 13-01-2025; Published : 14-01-2025

ABSTRAK

Kota Bandung merupakan Ibu Kota Jawa Barat memiliki potensi penerimaan Pendapatan Asli Daerah yang sangat besar salah satunya melalui Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2). Namun, dalam data menunjukkan bahwa realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan tahun 2022-2023 tidak pernah mencapai target. Tujuan penelitian ini untuk mendeskripsikan terkait proses perencanaan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) pada Badan Pendapatan Daerah Kota Bandung. Metode penelitian yang digunakan yaitu deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Bapenda Kota Bandung belum sepenuhnya melaksanakan perencanaan penerimaan PBB-P2 dengan baik. Terdapat kendala pada tahapan pengumpulan data, pelaksanaan, serta evaluasi hasil yang dicapai, sehingga menyebabkan capaian realisasi penerimaan PBB-P2 masih belum maksimal bahkan tidak mencapai target. Kendala tersebut meliputi ketidaksesuaian data wajib pajak akibat pelimpahan data dari pemerintah pusat ke daerah, rendahnya tingkat kepatuhan wajib pajak, terbatasnya jumlah pegawai, serta kurang efektifnya evaluasi terhadap perencanaan yang telah dilakukan. Penelitian ini menyimpulkan bahwa upaya perbaikan diperlukan untuk meningkatkan akurasi data wajib pajak dan tingkat kepatuhan wajib pajak. Hasil penelitian diharapkan dapat menjadi acuan bagi peneliti lain untuk memperluas aspek penelitian yang lebih mendalam.

Kata kunci: Perencanaan, Pendapatan Asli Daerah, PBB-P2, Bapenda Kota Bandung

ABSTRACT

Bandung City, as the capital of West Java, has significant potential for generating Regional Original Revenue, one of which is through Rural and Urban Land and Building Taxes (PBB-P2). However, data indicates that the realization of PBB-P2 revenue in 2022-2023 never met the target. The purpose of this study is to describe the planning process for PBB-P2 revenue at the Regional Revenue Agency (Bapenda) of Bandung City. The research method used is descriptive with a qualitative approach. The results show that Bapenda Bandung City has not effectively implemented the PBB-P2 revenue planning. There are challenges in the data collection, implementation, and evaluation stages, resulting in the suboptimal realization of PBB-P2 revenue and failure to meet the target. These challenges include discrepancies in taxpayer data due to the transfer of data from the central government to the regions, low taxpayer compliance, limited staff, and ineffective evaluation of planning. This study concludes that improvements are needed to enhance the accuracy of taxpayer data and compliance levels. The results of this study are expected to serve as a reference for future researchers to expand on more in-depth aspects of this topic.

Key word: Planning, Regional Own-Source Revenue (PAD), PBB-P2, Bapenda Bandung City

PENDAHULUAN

Dalam rangka pelaksanaan pembangunan daerah, setiap daerah memiliki hak, wewenang, serta

kewajiban dalam mengatur dan mengurus urusan pemerintahannya yang disebut dengan otonomi daerah yaitu setiap daerah otonom memiliki

wewenang untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Hal tersebut sesuai dengan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintah Daerah yang memiliki tujuan dalam peningkatan kemandirian suatu daerah supaya dapat berkembang untuk membangun dan mengelola daerahnya sendiri melalui sumber ekonomi yang ada sehingga mengurangi ketergantungan terhadap pemerintah pusat.

Pendapatan Asli Daerah (PAD) memiliki keterkaitan dalam peningkatan otonomi daerah, semakin tinggi suatu daerah dalam menghasilkan PAD maka semakin besar pula tingkat kemandirian suatu daerah tersebut Sunarto & Sunyoto (2016). Sumber penerimaan PAD yaitu berasal dari pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan yang dipisahkan, dan lain lain pendapatan asli daerah yang sah. Pihak yang memiliki kewenangan dalam memungut PAD yaitu Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) yang berada pada daerah masing-masing. Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Bandung merupakan salah satu instansi pemerintah yang dalam pelaksanaannya menjalankan tugas sebagai perencana dari berbagai sumber pendapatan daerah dan sebagai koordinator pengelolaan pendapatan daerah Winata & Sagita (2023).

Pajak daerah memiliki kontribusi yang sangat besar dalam penerimaan PAD. Pajak yang dipungut pemerintah daerah selanjutnya digunakan untuk urusan pembangunan daerahnya sendiri sehingga penyelenggaraan otonomi daerah dapat berjalan dengan lancar. Kota Bandung yang merupakan ibu kota Jawa Barat memiliki potensi penerimaan PAD yang sangat besar dan setiap tahunnya memiliki target penerimaan pajak untuk mendapatkan penerimaan yang optimal guna meningkatkan pembangunan daerah dan mensejahterakan masyarakat.

Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, menjelaskan terdapat 9 (Sembilan) jenis pajak daerah yang dikelola oleh Bapenda Kota Bandung diantaranya yaitu (1) Pajak Hotel, (2) Pajak Restoran, (3) Pajak Hiburan, (4) Pajak Parkir, (5) Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), (6) Pajak Penerangan Jalan, (7) Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2), (8) Pajak Air Tanah, dan (9) Pajak Reklame. Apabila dilihat dari seluruh jenis penerimaan pajak daerah Kota Bandung pada tahun 2021-2023, masih terdapat permasalahan di dalam penerimaannya terhadap target yang ditetapkan. Berikut ini tabel realisasi target dan penerimaan jenis pajak daerah Kota Bandung tahun 2021-2023 :

Tabel 1. Target dan Realisasi Penerimaan Jenis Pajak Daerah Kota Bandung (Miliar Rp)

Jenis Pajak Daerah	2021		2022		2023	
	Target	Realisasi	Target	Realisasi	Target	Realisasi
Hotel	124.000	163.856	225.000	327.564	330.000	391.209
Restoran	192.700	208.580	275.000	334.973	360.000	369.158
Hiburan	8.700	10.755	50.000	45.519	50.000	57.321

Reklame	16.000	19.313	30.000	37.484	35.000	40.190
Penerangan Jalan	190.000	192.212	205.000	208.342	205.000	217.898
Parkir	18.400	21.701	30.000	36.070	40.000	42.758
Air Tanah	20.300	25.041	30.000	27.510	24.000	28.800
PBB P2	500.000	509.749	670.000	540.927	550.000	541.995
BPHTB	738.650	543.914	871.000	580.366	737.730	598.291

Sumber: Bapenda Kota Bandung (2024)

Dalam tabel 1. terlihat bahwa realisasi penerimaan jenis pajak daerah Kota Bandung terus mengalami peningkatan meskipun terdapat jenis pajak yang tidak mencapai target yaitu pajak hiburan, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2), serta Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Sementara itu, BPHTB dan PBB-P2 merupakan jenis penerimaan pajak yang memiliki sumbangan terbesar terhadap PAD. Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dengan Pemerintah Daerah dalam hal pemungutan pajak dan retribusi, maka pemerintah melakukan perluasan objek pajak daerah dan retribusi daerah guna meningkatkan pelayanan kepada masyarakat serta kemandirian daerah. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) merupakan salah satu jenis pajak yang menjadi pajak daerah. Tujuan dari pelimpahan PBB-P2 dari pajak pusat menjadi pajak daerah yaitu supaya penerimaan pendapatan daerah dapat optimal (Nugrahadi et al., 2018).

Apabila dilihat dalam tabel 1, pajak BPHTB memiliki target penerimaan pajak paling tinggi dan dengan realisasi penerimaan yang jauh lebih rendah daripada target tersebut. Namun, fokus penelitian ini yaitu mengenai PBB-P2 yang juga memiliki kontribusi terbesar terhadap PAD dan merupakan salah satu sumber penerimaan di Kota Bandung dengan sektor pajak yang paling penting. PBB-P2 seringkali dianggap sebagai sumber penerimaan yang relatif stabil dan dapat terprediksi oleh pemerintah daerah karena nilai properti tanah dan bangunan cenderung memiliki pertumbuhan yang stabil dan tidak terpengaruh oleh fluktuasi ekonomi yang signifikan. Selain itu, PBB-P2 memiliki elemen yang penting dalam proses perencanaan penerimaannya, mulai dari penilaian dan penetapan objek pajak, pendataan dan validitas data tanah dan/atau bangunan, dan tingkat kepatuhan wajib pajak terhadap PBB-P2 karena pajak tersebut dikenakan langsung kepada masyarakat yang memiliki tanah dan/atau bangunan dan wajib untuk dibayarkan (Trio et al., 2020). Dengan demikian, PBB-P2 memegang peran yang krusial dalam mendukung peningkatan penerimaan pajak daerah secara efektif karena memberikan kepastian pendapatan bagi pemerintah daerah untuk jangka panjang.

PBB-P2 memiliki peran yang sangat besar dalam penerimaan pajak daerah Kota Bandung guna memberikan kelancaran dalam pembangunan daerah. Untuk memberikan penerimaan yang optimal dari sektor pajak, aparat daerah juga berpengaruh dalam tercapai atau tidaknya target pendapatan PBB-P2 (Firmansyah & Nurdiana, 2022). Hadirnya aparat daerah yang berkualitas khususnya PBB-P2 dapat dioptimalkan sehingga pembangunan daerah Kota Bandung dapat terwujud sesuai dengan rencana.

Berikut tabel terkait target dan realisasi PBB-P2 tahun 2021-2023 sebagai berikut :

Tabel 2. Target dan Realisasi Penerimaan PBB-P2 (Rp)

Tahun	Target	Realisasi	%
2021	500.000.000.000	509.748.980.383	102%
2022	670.000.000.000	540.926.563.518	80,74%
2023	550.000.000.000	541.994.656.671	98,54%

Sumber : Bapenda Kota Bandung (2024)

Pada tabel 2. dapat dilihat bahwa realisasi penerimaan PBB-P2 pada tahun 2021 melebihi target, namun tahun 2022-2023 masih belum terealisasi dengan baik. Dalam tabel tersebut juga memperlihatkan bahwa terdapat penurunan target pada tahun 2023. Pada tahun 2022 ditetapkan target sebesar Rp670.000.000 dalam realisasinya tidak tercapai yaitu sebesar Rp540.926.563.518. Tahun 2023 Bapenda Kota Bandung melakukan penetapan target lebih rendah dari tahun-tahun sebelumnya yaitu sebesar Rp550.000.000.000, tetapi dalam realisasinya juga masih belum mencapai target tersebut yaitu Rp541.994.656.671. Namun demikian, jika dilihat pada tabel tersebut dalam realisasi penerimaan PBB-P2 tahun 2023 mengalami peningkatan meskipun juga tidak mencapai target yang ditetapkan.

Tabel 3. Jumlah SPPT dan Jumlah Transaksi SPPT PBB-P2

Tahun	Jumlah SPPT	Jumlah Transaksi SPPT	Capaian
2021	279.674	263.466	94,20%
2022	404.959	296.327	73,91%
2023	412.389	298.859	71,02%

Sumber : Bapenda Kota Bandung (2024)

Dari tabel 3. jika dilihat dari jumlah SPPT dan jumlah transaksi SPPT pada PBB-P2 masih terdapat selisih karena terdapat wajib pajak yang belum membayar tagihan pajaknya. Apabila dilihat dari tahun 2021-2023 capaian tertinggi pada tahun 2021 yaitu 94,20%. Pada tahun 2022 dan 2023 jumlah SPPT meningkat signifikan dibanding dengan tahun 2021, tetapi jumlah transaksi SPPT tidak menunjukkan peningkatan yang signifikan sehingga capaian realisasinya hanya mencapai sekitar 70%. Hal tersebut mengindikasikan bahwa tingkat kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak PBB-P2 masih kurang padahal dalam konteks PBB-P2 apabila wajib pajak sudah mendapatkan tagihan SPPT wajib dibayarkan dan dilunasi paling lambat 6 bulan sejak diterimanya SPPT tersebut. Apabila dalam jangka waktu tersebut belum dilunasi oleh wajib pajak, maka Bapenda Kota Bandung akan mengeluarkan teguran berupa Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD) yang berisi jumlah besaran pajak terutang. Selanjutnya wajib pajak dapat melunasi dalam jangka waktu paling lama 15 hari kerja sejak

diterimanya surat SKPD oleh wajib pajak. Selanjutnya, apabila wajib pajak masih belum melunasi jumlah pajak yang terutang tersebut akan dikenakan denda sebesar 2% setiap bulannya (Kusuma et al., 2022).

Dalam hal ini penerimaan pajak PBB-P2 pada Pemerintah Kota Bandung masih belum dilakukan secara maksimal karena masih terdapat selisih antara jumlah SPPT dengan jumlah transaksi SPPT sehingga dapat menyebabkan hasil capaian realisasi juga masih belum optimal. Perencanaan memiliki peran yang sangat penting bagi suatu daerah dalam menentukan tujuannya terutama perencanaan dalam menentukan pendapatan suatu daerah/wilayah. Peran strategis pajak bumi dan bangunan Kota Bandung sangat diperlukan guna mendukung pendapatan daerah dalam membiayai program pembangunan pemerintah dan pelayanan publik. Kota Bandung yang merupakan ibu kota Jawa Barat dan sebagai pusat ekonomi serta administrasi, memerlukan adanya sebuah perencanaan yang optimal dalam hal penerimaan pajak bumi dan bangunan. Adanya pertumbuhan urbanisasi dan pembangunan infrastruktur yang pesat serta wilayah topografis dan keadaan geografis yang strategis menjadikan Kota Bandung memiliki karakteristik yang berbeda meliputi sektor perdesaan dan perkotaan (Pratama, 2020). Perbedaan ini menunjukkan bahwa pendekatan perencanaan sangat dibutuhkan dalam memaksimalkan potensi penerimaan pajak bumi dan bangunan dari dua wilayah tersebut.

Menurut Mukarom (2015) perencanaan merupakan suatu rencana atau rancangan yang akan dikerjakan dan terdapat langkah-langkah dalam penerapannya. Selain itu, Winata & Sagita (2023) dalam penelitiannya menunjukkan perencanaan yang baik juga harus didasarkan pada kondisi atau keadaan yang sebenarnya supaya target yang direalisasikan mampu mencapai potensi riil dan sesuai dengan kemampuan daerahnya dalam penerimaan pajak.

Berdasarkan latar belakang sebelumnya dan didukung dengan observasi awal yang dilakukan oleh peneliti di Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Bandung melalui wawancara dengan Kepala Sub Bidang PBB-P2 dan Staf Bidang PBB-P2, peneliti menemukan indikasi masalah bahwa :

1. Data yang dikumpulkan belum cukup komprehensif atau akurat untuk menggambarkan kondisi wajib pajak dan faktor-faktor yang mempengaruhi tingkat kepatuhan. Akibatnya, terdapat ketidaksesuaian dalam data yang dikumpulkan sehingga mempengaruhi efektivitas perencanaan terkait penerimaan PBB-P2 hingga saat ini. Hal ini terbukti dari perbedaan antara target yang ditetapkan dengan realisasi penerimaan PBB-P2 pada tahun 2022-2023.
2. Pada saat pelaksanaan penerimaan PBB-P2 terdapat kendala dalam pelaksanaan program atau rencana yang bertujuan untuk meningkatkan kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak. Hal tersebut terlihat dari selisih yang signifikan antara jumlah SPPT yang diterbitkan dan jumlah transaksi SPPT yang terjadi pada tahun 2022

dengan tahun 2023. Tahun 2023 persentase capaiannya justru lebih rendah daripada tahun 2022 yaitu 71,02%.

3. Evaluasi yang dilakukan terhadap hasil perencanaan belum sepenuhnya efektif dalam mengidentifikasi faktor-faktor kegagalan atau keberhasilan, sehingga masalah yang sama terus berulang tanpa adanya perbaikan yang signifikan. Hal tersebut terlihat dari data target dan realisasi PBB-P2 tahun 2023, meskipun target yang ditetapkan lebih rendah daripada tahun 2022, namun realisasinya juga masih belum tercapai dengan optimal.

Perencanaan penerimaan pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) yang tepat khususnya di Kota Bandung harus sesuai dengan kondisi yang sebenarnya supaya realisasi target dapat mencapai potensi riil dan sesuai dengan kemampuan daerah dalam penerimannya. Maka, dengan adanya fenomena yang sudah diuraikan sebelumnya, peneliti ingin mengetahui terkait bagaimana perencanaan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kota Bandung tahun 2022-2023. Tujuan dari penelitian yang dilakukan peneliti adalah untuk mendeskripsikan terkait proses perencanaan penerimaan PBB-P2 pada Bapenda Kota Bandung.

Perencanaan merupakan keseluruhan proses pemikiran dan penentuan secara matang daripada hal-hal yang akan dilakukan dimasa yang akan datang guna pencapaian tujuan yang telah ditentukan (Siagian, 2016). Selain itu, Robbins & Coulter (2016) menjelaskan definisi perencanaan, yaitu sebagai proses yang dimulai dari penetapan tujuan organisasi, menentukan strategi untuk pencapaian tujuan organisasi tersebut secara menyeluruh, dan merumuskan sistem perencanaan keseluruhan guna mengintegrasikan dan mengkoordinasikan seluruh pekerjaan organisasi hingga tujuan tercapai. Dalam proses perencanaan terdapat langkah yang dilakukan supaya tujuan yang telah ditetapkan dapat tercapai. Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan langkah perencanaan menurut Siagian (2016) dalam bukunya yang berjudul *Filsafat Administrasi*, yaitu:

1. Mengetahui sifat hakiki dari suatu masalah yang dihadapi;
2. Kumpulkan data-data;
3. Penganalisaan data-data;
4. Penentuan beberapa alternatif;
5. Memilih cara yang kelihatannya terbaik;
6. Pelaksanaan;
7. Penilaian hasil yang dicapai.

Sementara, Zulkifli (2009) menguraikan terkait unsur dasar dalam sebuah perencanaan yang terdiri atas:

1. Tujuan umum yang jelas yang dilengkapi dengan kriteria pencapaiannya.
2. Rincian kegiatan yang dilakukan untuk mencapai tujuan tersebut.
3. Wilayah dan pelaksanaan kegiatan.
4. Jadwal kegiatan terkait prediksi kapan kegiatan dimulai dan diakhiri.
5. Metode pelaksanaan kegiatan operasional.

6. Penanggungjawab kegiatan terkait siapa pejabat, unit organisasi, yang secara individu diberi wewenang menjadi pelaksana kegiatan tersebut.
7. Dasar pemikiran secara rasional.

Unsur-unsur tersebut sangat penting untuk memastikan bahwa setiap aspek dari rencana tersebut dapat terdefiniskan dengan jelas. Selain itu, perencanaan juga harus mencakup tujuan yang jelas, rincian kegiatan, lokasi, jadwal, metode, penanggung jawab, dan dasar pemikiran yang rasional, sehingga rencana tersebut dapat dijalankan dengan efektif dan efisien.

METODE PENELITIAN

Objek Penelitian ini yaitu perencanaan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) yang dilaksanakan oleh Bapenda Kota Bandung. Dalam penelitian ini, Bapenda Kota Bandung adalah pihak yang memiliki tugas sebagai pemungut pajak. Sebagai Organisasi Pemerintah Daerah (OPD), Bapenda memiliki kewenangan dalam mengelola pendapatan daerah dan potensi daerah khususnya yang berasal dari pajak dan retribusi daerah.

Pada penelitian ini, peneliti menggunakan metode deskriptif dengan menggunakan pendekatan kualitatif. Metode deskriptif merupakan jenis metode untuk memberikan suatu gambaran dari fenomena atau kejadian secara objektif (Purba, 2021). Pendekatan penelitian kualitatif yang dimaksudkan yaitu dalam penelitian ini dilakukan secara alamiah, peneliti sebagai instrumen kunci dan teknik pengumpulan data dengan teknik triangulasi yaitu gabungan antara wawancara dan dokumentasi.

Teknik pengumpulan data adalah suatu langkah yang penting dalam penelitian dalam mendapatkan informasi atau data. Cara pengumpulan data yang dilakukan peneliti menurut Sugiyono (2023) yaitu wawancara dan dokumentasi.

Penelitian ini menggunakan teknik analisis data kualitatif menggunakan *descriptive analysis* dengan metode yang diuraikan oleh Miles and Huberman, yang meliputi pengumpulan data, kondensasi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan atau verifikasi (B.Miles et al., 2014).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Dapat Mengetahui Sifat Hakiki dari Satau Masalah yang Dihadapi

Tahap pertama yang dilakukan dari langkah perencanaan menurut Siagian (2016) yaitu mengetahui sifat hakiki dari suatu masalah yang dihadapi. Hakikat permasalahan yang dapat diidentifikasi dan dirumuskan secara tepat dan jelas akan membantu dalam pemecahan suatu masalah. Masalah tersebut juga harus diselaraskan dengan tujuan dari dilakukannya perencanaan sehingga dapat diambil langkah berikutnya untuk mengatasi permasalahan dan faktor penyebab permasalahan tersebut. Hal tersebut sejalan dengan teori langkah perencanaan yang dikemukakan Terry (2016) pada poin pertama, yaitu melihat dan mengemukakan permasalahan yang akan diselesaikan. Hal tersebut

menekankan bahwa suatu permasalahan harus dipahami secara menyeluruh, termasuk penyebab, dampak, dan urgensi penyelesaiannya.

Permasalahan utama dalam perencanaan penerimaan PBB-P2 di Kota Bandung yaitu rendahnya tingkat kepatuhan dan kesadaran wajib pajak dalam membayarkan pajaknya. Hal tersebut dapat terjadi karena terdapat faktor yang menyebabkan banyak wajib pajak tidak membayar pajak, yaitu adanya sistem pendistribusian SPPT yang panjang untuk sampai kepada wajib pajak. Selain itu, meskipun potensi penerimaan PBB-P2 dapat dihitung secara akurat berdasarkan NJOP per wilayah dan jumlah data wajib pajak yang tercatat, tidak semua potensi tersebut bisa direalisasikan menjadi target penerimaan karena terdapat beberapa faktor yang harus diperhitungkan supaya penerimaannya sesuai dengan kondisi yang riil seperti tingginya nilai piutang pajak dan adanya program pengurangan pajak untuk pensiunan, pegawai negeri, BUMN, dan TNI/Polri.

Adanya permasalahan tersebut tentunya sangat berdampak dalam proses perencanaan penerimaan PBB-P2 karena membuat proyeksi penerimaan menjadi kurang akurat meskipun potensi PBB-P2 dihitung secara akurat dan ilmiah, namun realisasi penerimaan sering kali lebih rendah dari target yang ditetapkan.

Kumpulkan Data-Data

Tahap kedua dalam perencanaan adalah pengumpulan data, yaitu proses mengumpulkan bahan baku yang relevan untuk dianalisis menjadi informasi sesuai tujuan yang hendak dicapai (Siagian, 2016). Data dikumpulkan dari unit organisasi yang lebih rendah serta melalui saran anggota badan yang terlibat langsung dalam pelaksanaan perencanaan.

Data yang dikumpulkan sebelum perencanaan penerimaan PBB-P2 yaitu data data target dan realisasi penerimaan PBB-P2 tahun sebelumnya, data tunggakan pajak atau piutang yang masih aktif, data ketetapan jumlah SPPT, dan kebijakan pengurangan pajak berdasarkan Undang-Undang. Namun, dalam proses pengumpulan data ternyata ditemukan beberapa permasalahan sehingga menghambat proses perencanaan penerimaan PBB-P2.

Tabel 4. Jumlah SPPT dan Jumlah Transaksi SPPT PBB-P2

Tahun	Jumlah SPPT	Jumlah Transaksi SPPT	Capaian
2021	279.674	263.466	94,20%
2022	404.959	296.327	73,91%
2023	412.389	298.859	71,02%

Sumber : Bapenda Kota Bandung (2024)

Berdasarkan tabel 4. tersebut, dari jumlah ketetapan SPPT dan transaksi SPPT yang dilakukan pada tahun 2022 dan 2023 masih terdapat selisih, bahkan pada tahun 2023 capaian transaksi lebih

rendah daripada tahun 2022. Hal tersebut dapat terjadi karena sejak pelimpahan pengelolaan PBB-P2 ke daerah pada 2013, Bapenda Kota Bandung menerima data wajib pajak yang ternyata banyak tidak sesuai dengan kondisi di lapangan, seperti ketidaksesuaian luas tanah dan perubahan fungsi objek pajak. Ketidakkuratan data dan rendahnya kepatuhan wajib pajak, seperti tidak melaporkan perubahan objek pajak, menyebabkan transaksi SPPT tidak optimal. Akibatnya, capaian realisasi penerimaan PBB-P2 masih belum maksimal.

Selain itu, Bapenda Kota Bandung menghadapi kendala dalam menjaring potensi PBB-P2 secara optimal akibat terbatasnya jumlah petugas pajak dan luasnya wilayah dengan 30 kecamatan. Banyak objek pajak belum diperbarui datanya, sementara petugas kesulitan menghubungi wajib pajak asli karena perubahan area dan kurangnya pelaporan untuk pembuatan NOP baru. Kendala ini menghambat upaya pengoptimalan penerimaan PBB-P2 di Kota Bandung. Hal tersebut dapat terlihat dari data Piutang PBB-P2 pada tahun 2022-2023, yaitu sebagai berikut:

Tabel 5. Data Piutang dan Penerimaan PBB-P2

Tahun	Piutang Awal	Piutang Akhir	Penerimaan
2021	135.434.563.520	96.255.991.556	509.748.980.383
2022	115.652.616.529	95.034.339.890	540.926.563.518
2023	116.030.752.203	116.030.752.203	541.994.656.671

Sumber : Bapenda Kota Bandung (2024)

Dari tabel 5. dapat dilihat bahwa setiap tahunnya mengalami fluktuatif. Pada tahun 2021, piutang awal sebesar Rp135.434.563.520 menurun menjadi Rp96.255.991.556 pada akhir tahun, dengan pengurangan cukup besar yaitu Rp39.178.571.964. Pada tahun 2022, piutang awal sebesar Rp115.652.616.529 menurun menjadi Rp95.034.339.890 pada akhir tahun, dengan pengurangan sekitar Rp20.618.276.639. Pembayaran piutang ini menunjukkan beberapa wajib pajak telah menyelesaikan tunggakan mereka dari tahun-tahun sebelumnya yang berkontribusi pada penurunan jumlah piutang yang tercatat pada akhir tahun 2021 dan 2022. Sementara, pada tahun 2023 piutang awal dan akhir tercatat sama, yaitu Rp116.030.752.203 yang menunjukkan bahwa tidak ada pengurangan atau pembayaran piutang yang terjadi sepanjang tahun tersebut. Maka dari itu, penerimaan PBB-P2 pada tahun 2023 tidak jauh berbeda dengan penerimaan PBB-P2 di tahun 2022. Dari pernyataan tersebut, meskipun beberapa wajib pajak telah membayarkan piutangnya, namun masih tercatat bahwa piutang PBB-P2 pada tahun 2022 dan 2023 cukup tinggi yang mengakibatkan realisasi penerimaan PBB-P2 tidak maksimal, bahkan tidak mencapai target.

Data-data yang telah diuraikan sebelumnya yang nantinya diperlukan untuk melakukan proses perencanaan penerimaan PBB-P2. Namun, dalam proses pengumpulan data tersebut terdapat beberapa kendala yaitu mengenai data dari jumlah SPPT yang

tercatat tersebut belum memiliki penilaian yang akurat di lapangan, sehingga terjadi ketidaksesuaian antara data yang diterima dengan kondisi faktual di lapangan, potensi PBB-P2 yang belum terjaring dengan optimal, serta petugas pengelola PBB-P2 mengalami kesulitan dalam menghubungi wajib pajak yang asli sesuai dengan data di PBB-P2 untuk dilakukan pemutakhiran data wajib pajak baru. Selain itu, jumlah Sumber Daya Manusia (SDM) dari pengelola pajak yang juga terbatas yang turut berpengaruh dalam proses pelaksanaan pengelolaan PBB-P2 yang turun langsung ke lapangan guna melakukan pemutakhiran data wajib pajak.

Untuk itu, dalam teori Zulkifli (2009) menguraikan mengenai unsur dalam sebuah perencanaan salah satunya yaitu penanggungjawab kegiatan terkait siapa pejabat, unit organisasi, yang secara individu diberi wewenang menjadi pelaksana kegiatan tersebut harus jelas adanya dan disesuaikan dengan kebutuhan. Dengan menerapkan unsur tersebut, Bapenda Kota Bandung dapat menjalankan proses perencanaan secara maksimal.

Penganalisaan Data-Data

Setelah tahap pengumpulan data, Bapenda Kota Bandung menganalisis dan mengevaluasi data untuk mendukung pengambilan keputusan. Data yang dikumpulkan dibandingkan dengan data tahun sebelumnya untuk memperoleh informasi yang lebih relevan sebagaimana dijelaskan oleh Siagian (2016). Langkah ini juga harus didasarkan pada pemikiran secara rasional sesuai dengan unsur perencanaan oleh Zulkifli (2009). Ini berarti menekankan pentingnya menggunakan informasi yang valid dan metode yang terukur saat proses menganalisis data.

Dalam proses analisis data, Bapenda Kota Bandung mengevaluasi dan membandingkan data penerimaan PBB-P2, tingkat kepatuhan wajib pajak, serta dinamika pencapaian target dengan data tahun sebelumnya. Sumber data meliputi SPPT, catatan pembayaran pajak, dan data tunggakan atau piutang aktif. Analisis data tersebut disajikan dalam bentuk tabel atau grafik untuk mempermudah identifikasi masalah dan pengambilan keputusan. Selain itu, visualisasi data dapat membantu memahami tren penerimaan setiap bulannya, seperti potensi kenaikan, stagnasi, atau penurunan terkait penerimaan PBB-P2. Dengan adanya analisis data tersebut juga dapat membantu pihak Bapenda dalam memilih solusi atau alternatif yang dapat dilakukan guna meningkatkan penerimaan PBB-P2 melalui berbagai kegiatan baik intensifikasi pajak maupun ekstensifikasi pajak.

Penentuan Beberapa Alternatif

Langkah perencanaan selanjutnya adalah penentuan alternatif berdasarkan hasil analisis data. Alternatif tersebut diperlukan untuk membantu organisasi mengatasi kendala dan mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Penyelesaian masalah akan lebih efektif jika didukung oleh analisis mendalam terhadap berbagai alternatif yang tersedia (Siagian, 2016). Selain itu, dalam menentukan alternatif juga harus berdasarkan unsur yang jelas seperti dalam

teori Zulkifli (2009), menguraikan terkait unsur dasar yang mendukung penentuan alternatif diantaranya: tujuan umum yang jelas yang dilengkapi dengan kriteria pencapaiannya, rincian kegiatan yang dilakukan untuk mencapai tujuan tersebut, wilayah dan pelaksanaan kegiatan, jadwal kegiatan terkait prediksi kapan kegiatan dimulai dan diakhiri, metode pelaksanaan kegiatan operasional, penanggungjawab kegiatan terkait siapa pejabat, unit organisasi, yang secara individu diberi wewenang menjadi pelaksana kegiatan tersebut, dan dasar pemikiran secara rasional.

Bapenda Kota Bandung telah memiliki beberapa alternatif yang digunakan untuk memecahkan suatu masalah atau kendala yang terjadi dalam pelaksanaan perencanaan penerimaan PBB-P2. Dalam meningkatkan penerimaan pajak daerah termasuk PBB-P2, Bapenda Kota Bandung menggunakan 2 strategi yaitu intensifikasi dan ekstensifikasi pajak.

Bapenda Kota Bandung dalam melakukan intensifikasi PBB-P2 melalui berbagai cara, yaitu pertama, menyediakan kemudahan pembayaran dengan QRIS dan Virtual Account (VA) yang tertera pada SPPT, memungkinkan wajib pajak membayar melalui berbagai platform seperti OVO, GOPAY, dan Bank BJB. Kedua, melakukan sosialisasi melalui media elektronik, cetak, sosial, dan kegiatan jemput bola seperti Operasi Terpadu (Opdu). Ketiga, meluncurkan aplikasi *Temannya PBB* yang memudahkan akses informasi, riwayat pembayaran, dan pembayaran online. Keempat, meningkatkan pelayanan dengan pelatihan petugas PBB-P2, evaluasi rutin, dan survei kepuasan wajib pajak untuk perbaikan berkelanjutan. Upaya ini bertujuan meningkatkan efisiensi, transparansi, dan kenyamanan layanan pajak daerah.

Kemudian, strategi ekstensifikasi PBB-P2 di Bapenda Kota Bandung dilakukan melalui penyisiran dan pemutakhiran data wajib pajak serta penilaian objek pajak baru. Kegiatan ini mencakup verifikasi lapangan untuk validasi data, pembaruan informasi yang tidak sesuai, dan pencatatan objek pajak yang belum terdata. Tujuannya adalah memastikan seluruh objek pajak terdaftar secara akurat agar potensi penerimaan PBB-P2 dapat dimaksimalkan dan jumlah wajib pajak di Kota Bandung meningkat.

Kedua strategi tersebut memiliki tujuan yang sama, yaitu untuk meningkatkan penerimaan pajak daerah khususnya PBB-P2. Keduanya juga memiliki keterkaitan, tetapi dalam pelaksanaannya, tindakan dan sasaran yang dilakukan oleh Bapenda Kota Bandung berbeda. Dengan demikian, Bapenda Kota Bandung harus menjalankan strategi tersebut secara maksimal supaya tercapainya tujuan yang telah ditetapkan.

Memilih yang Kelihatannya Terbaik

Setelah dilakukannya analisis mendalam, Bapenda Kota Bandung perlu menentukan alternatif terbaik untuk menyelesaikan masalah, dengan mempertimbangkan masukan dari pihak terkait. Alternatif yang dipilih harus didukung oleh keyakinan, pengetahuan, informasi, dan pengalaman

sebelumnya. Meskipun demikian, setiap alternatif memiliki risiko dan tantangan yang perlu dipertimbangkan secara matang sebelum ditetapkan sebagai solusi (Siagian, 2016).

Hal tersebut juga sesuai dengan teori langkah perencanaan oleh Robbins & Coulter (2016) yaitu melakukan perhitungan atau evaluasi potensi dan sumber daya yang tersedia, berarti menilai secara menyeluruh kemampuan internal organisasi dan peluang eksternal untuk memilih alternatif yang sesuai berdasarkan pada sumber daya yang dimiliki, baik dalam bentuk finansial, manusia, teknologi, material, maupun informasi.

Bapenda Kota Bandung melakukan rapat rutin untuk memantau dan mengevaluasi pencapaian target penerimaan pajak daerah, khususnya PBB-P2. Rapat ini membahas hambatan yang dihadapi oleh pengelola pajak di lapangan dan mengevaluasi pencapaian target bulanan. Selain itu, Bapenda Kota Bandung juga melakukan identifikasi faktor-faktor yang memengaruhi capaian tersebut. Dalam proses pengambilan keputusan, Bapenda Kota Bandung membandingkan beberapa alternatif/upaya terbaik untuk meningkatkan penerimaan PBB-P2. Keputusan diambil berdasarkan analisis data dan informasi pendukung lainnya agar solusi yang dipilih efektif dan efisien. Pertimbangan terhadap permasalahan yang ada dilakukan agar solusi yang ditetapkan sesuai dengan kebutuhan.

Pelaksanaan

Pada tahap pelaksanaan, alternatif yang telah dianalisis diimplementasikan untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Rencana yang telah dibuat harus dijalankan secara optimal dengan memanfaatkan sumber daya seperti biaya, tenaga kerja, dan waktu untuk mencapai hasil maksimal (Siagian, 2016). Hal tersebut juga ditekankan pada teori oleh Zulkifli (2009), yaitu saat tahap pelaksanaan juga harus terdapat metode pelaksanaan kegiatan operasional dan penanggungjawab kegiatan terkait siapa pejabat, unit organisasi, yang secara individu diberi wewenang menjadi pelaksana kegiatan tersebut.

Pelaksanaan penerimaan PBB-P2 pada tahun 2022-2023 dilakukan dengan melibatkan kerjasama antar bidang di Bapenda Kota Bandung, mengacu pada kebijakan dan regulasi yang berlaku. Proses dimulai dengan Sub Bidang PBB-P2 yang mencetak SPPT pada bulan April-Mei, kemudian didistribusikan melalui lima UPT ke setiap kecamatan dan kelurahan hingga sampai ke RT/TW dan wajib pajak. Setelah SPPT diterima, wajib pajak dapat membayar sebelum jatuh tempo. Jika ada keberatan atau mutasi objek pajak, wajib pajak bisa mengajukan permohonan ke Bapenda. Apabila wajib pajak tidak membayar tepat waktu, dikenakan denda 2% per bulan dan surat teguran yang diikuti penempelan media peringatan.

Pada pelaksanaan pengelolaan penerimaan PBB-P2 terdapat inovasi sistem elektronik untuk

mendukung kegiatan pengelolaan dan pelayanan PBB-P2 yaitu E-PBB MARIOS. E-PBB MARIOS adalah aplikasi berbasis *website* yang dikembangkan oleh Bapenda Kota Bandung untuk mendukung pelayanan PBB-P2 secara elektronik. Sejak awal 2023, aplikasi ini menggantikan proses pelayanan manual menggunakan berkas fisik dengan sistem digital. Tujuan utamanya adalah untuk mempercepat proses pelayanan dan meningkatkan efisiensi, serta memudahkan pegawai dalam melakukan monitoring dan pengelolaan PBB-P2. Aplikasi tersebut memiliki komponen atau layanan PBB-P2 yang terdiri dari proses pendataan, pelayanan, penetapan, kontroling, hingga monitoring. Aplikasi tersebut sangat membantu para pegawai PBB-P2 di Bapenda Kota Bandung dalam meningkatkan pelayanan kepada masyarakat Kota Bandung.

Meskipun penerimaan PBB-P2 di Kota Bandung berjalan dengan optimal, terdapat tantangan yang dihadapi selama proses pelaksanaan tersebut, seperti keterbatasan sumber daya manusia dari pengelola pajak dalam proses pelaksanaan pengelolaan PBB-P2 untuk turun langsung ke lapangan guna melakukan pemutakhiran data wajib pajak, kurangnya akurasi data wajib pajak, dan rendahnya kepatuhan wajib pajak dalam pelaporan.

Hal tersebut ditekankan juga pada penelitian yang dilakukan oleh Tiraada (2013), menyebutkan pada kerangka *Theory of Planned Behavior* (TPB) dijelaskan bahwa perilaku wajib pajak yang kurang patuh dipengaruhi oleh variabel dari sikap, norma subjektif, serta kontrol perilaku yang dipresepikan. Seorang wajib pajak akan memiliki keyakinan mengenai pentingnya membayar pajak guna membantu penyelenggaraan pembangunan negara. Adanya keyakinan akan manfaat membayar pajak, akan timbul kesadaran wajib pajak untuk memutuskan dalam melakukan proses pembayaran pajak.

Penilaian Hasil yang Dicapai

Tahapan terakhir dari perencanaan menurut Siagian (2016) adalah penilaian hasil atau evaluasi. Tujuan evaluasi tersebut adalah untuk mengukur keberhasilan perencanaan yang telah dilaksanakan, mengetahui apakah tujuan tercapai, serta mengidentifikasi kendala yang ada. Evaluasi juga membantu menemukan strategi untuk mengatasi hambatan dan mencegah kesalahan yang sama di masa depan, serta menjadi bahan perbaikan dalam perencanaan selanjutnya.

Sebelum rapat keseluruhan, setiap bidang di Bapenda Kota Bandung, termasuk Bidang PAD 2, melaksanakan rapat evaluasi internal. Hasil evaluasi tersebut kemudian dibahas dalam rapat evaluasi tingkat badan yang melibatkan koordinator pengelola pajak daerah. Rapat ini membahas tingkat keberhasilan perencanaan dan pelaksanaan pengelolaan pajak daerah. Setiap Kepala Sub Bidang menjelaskan capaian dan hambatan yang dihadapi selama proses tersebut. Tujuan rapat tersebut adalah untuk menilai keberhasilan perencanaan dan mencari alternatif solusi untuk hambatan yang ditemukan

sebagai bahan perbaikan perencanaan pajak ke depan.

Penerimaan PBB-P2 pada tahun 2022-2023 tidak pernah tercapai, meskipun target pada 2023 lebih rendah dari 2022 karena terdapat hambatan seperti tingginya piutang pajak dan basis data objek pajak yang belum teraktualisasi dengan baik. Evaluasi Bapenda Kota Bandung perlu difokuskan pada pemutakhiran data objek pajak agar sesuai dengan kondisi lapangan, sehingga teguran kepada wajib pajak yang tidak patuh dapat diberikan. Selain itu, penetapan target pendapatan pajak yang tidak realistis dan rendahnya kepatuhan wajib pajak juga menjadi faktor penghambat. Kendala teknis seperti gangguan server pada Bank BJB yang menghambat transaksi pembayaran serta terbatasnya fasilitas layanan juga turut mempengaruhi pelaksanaan PBB-P2.

Dengan demikian, Bapenda Kota Bandung dalam melakukan perencanaan penerimaan PBB-P2 harus melihat, menganalisis, serta mempertimbangkan dari proses evaluasi yang telah dilakukan di tahun sebelumnya supaya permasalahan yang sama tidak akan terulang di masa yang akan datang. Tahap ini sejalan dengan pentingnya perencanaan yang dikemukakan oleh Silalahi (2017) yang menyatakan bahwa perencanaan memiliki peran penting dalam menetapkan standar yang menjadi acuan untuk pengendalian dengan melakukan kontrol terhadap pengukuran dan evaluasi hasil kinerja, serta dapat mengambil tindakan untuk melakukan perbaikan yang diperlukan.

SIMPULAN

Berdasarkan hasil dan pembahasan yang telah diuraikan sebelumnya, dapat disimpulkan bahwa Bapenda Kota Bandung belum sepenuhnya melaksanakan perencanaan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dengan baik yang sesuai berdasarkan teori Sondang P. Siagian (2016). Langkah perencanaan Penerimaan PBB-P2 di Kota Bandung dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Dapat Mengetahui Sifat Hakiki dari Satu Masalah yang Dihadapi
Pada langkah pertama ini, Bapenda Kota Bandung telah mengidentifikasi masalah utama yang sedang dihadapi, yaitu rendahnya tingkat kepatuhan wajib pajak dan ketidaksesuaian data wajib pajak dengan kondisi lapangan. Masalah tersebut berdampak pada proyeksi penerimaan yang tidak akurat dan capaian target yang tidak optimal. Memahami sifat hakiki masalah merupakan langkah awal yang penting agar langkah perencanaan selanjutnya dapat dilakukan secara tepat untuk mengatasi kendala yang dihadapi.
2. Kumpulan Data-Data
Pada langkah pengumpulan data, Bapenda Kota Bandung telah melakukan pengumpulan data sesuai dengan teori Siagian (2016). Namun, ditemukan kendala bahwa ketidaksesuaian data jumlah SPPT yang tercatat dibandingkan dengan kondisi fakual di lapangan, potensi objek pajak yang masih belum terjaring maksimal,

keterbatasan Sumber Daya Manusia (SDM) dalam melakukan pemutakhiran data wajib pajak, serta pihak bapenda terkadang sulit menghubungi wajib pajak untuk dilakukan pendataan ulang mengenai objek pajak. Kendala tersebut menyebabkan proses pengumpulan data tidak sepenuhnya relevan dengan fakta-fakta di lapangan sehingga dapat menghambat kelancaran perencanaan dan dampaknya realisasi penerimaan PBB-P2 tidak maksimal.

3. Penganalisaan Data-Data
Proses penganalisaan data di Bapenda Kota Bandung dengan membandingkan tren penerimaan, tingkat kepatuhan wajib pajak, dan capaian target dari tahun sebelumnya. Visualisasi data dalam bentuk tabel dan grafik digunakan untuk mempermudah pengambilan keputusan. Proses analisis tersebut mendukung identifikasi masalah dan pemilihan solusi.
4. Penentuan Beberapa Alternatif
Bapenda Kota Bandung telah merumuskan alternatif solusi untuk meningkatkan penerimaan PBB-P2 melalui strategi intensifikasi dan ekstensifikasi pajak. Strategi ini melibatkan kemudahan pembayaran, sosialisasi, pemutakhiran data, dan penambahan objek pajak baru.
5. Memilih Cara yang Kelihatannya Terbaik
Bapenda Kota Bandung memilih alternatif terbaik melalui rapat evaluasi dan analisis mendalam terhadap kendala yang dihadapi. Pilihan solusi didasarkan pada masukan data, informasi, dan pengalaman sebelumnya. Tahap ini sesuai dengan teori Siagian (2016), yang menyatakan bahwa pemilihan alternatif terbaik dilakukan dengan mempertimbangkan risiko, efektivitas, dan efisiensi dalam mencapai tujuan.
6. Pelaksanaan
Pada tahap pelaksanaan yaitu melaksanakan dari alternatif yang telah dipilih sebenarnya sudah sesuai berdasarkan teori Siagian (2016). Namun, dalam proses pelaksanaan alternatif tersebut, ternyata terdapat kendala sehingga memengaruhi capaian target penerimaan PBB-P2 yang menjadi tidak maksimal. Kendala tersebut mengenai realisasi penerimaan PBB-P2 yang harus selalu ditingkatkan setiap tahunnya. Namun, kemampuan bapenda untuk meningkatkan realisasi penerimaan PBB-P2 sering terkendala. Hal tersebut dipengaruhi oleh beberapa faktor seperti alternatif yang dipilih belum dijalankan dengan maksimal karena keterbatasan SDM, tingkat kepatuhan wajib pajak yang masih rendah, dan data yang masih belum akurat. Padahal apabila potensi tersebut dapat tergali dengan optimal, maka dapat meningkatkan penerimaan pajak daerah khususnya pada sektor PBB-P2.
7. Penilaian Hasil yang Dicapai
Pada tahap penilaian hasil yang dicapai belum berjalan dengan maksimal. Kendala seperti basis data wajib pajak yang belum teraktualisasi dan tingginya piutang pajak yang belum tertagih menyebabkan permasalahan serupa terus berulang setiap tahun, sehingga evaluasi yang

dilakukan belum mampu secara efektif memberikan solusi yang dapat mengatasi hambatan secara menyeluruh. Dengan demikian, proses perencanaan penerimaan PBB-P2 di tahun berikutnya tetap menghadapi tantangan yang serupa.

Berdasarkan hasil penelitian dan simpulan yang telah diuraikan tersebut, berikut adalah beberapa saran yang dapat diberikan:

a. Saran Akademis

Penelitian ini memiliki keterbatasan karena hanya berfokus pada proses perencanaan penerimaan PBB-P2. Peneliti selanjutnya diharapkan untuk memperluas aspek penelitian yang lebih mendalam, misalnya terkait faktor-faktor yang menjadi penghambat dalam pelaksanaan perencanaan selama beberapa periode tertentu atau pengaruh kompetensi pegawai terhadap efektivitas perencanaan PBB-P2. Diharapkan juga untuk peneliti selanjutnya dapat memberikan paparan yang lebih detail dengan memperbanyak sumber acuan supaya hasil penelitian dapat lebih akurat.

b. Saran Praktis

Berdasarkan hasil penelitian, terdapat beberapa saran yang diajukan untuk perencanaan penerimaan PBB-P2 di Bapenda Kota Bandung agar dapat berjalan maksimal, diantaranya:

1. Bapenda Kota Bandung perlu memperbarui basis data wajib pajak untuk memastikan akurasi dan sinkronisasi dari data di Bapenda dengan kondisi faktual di lapangan, sehingga mendukung perencanaan dan pengawasan penerimaan PBB-P2.
2. Disarankan untuk meningkatkan jumlah dan kompetensi Sumber Daya Manusia atau pegawai melalui pelatihan agar pelayanan dan pemutakhiran data berjalan lebih efektif.

DAFTAR PUSTAKA

- B.Miles, M., Huberman, A. M., & Saldana, J. (2014). *Qualitative Data Analysis*. SAGE.
- Firmansyah, H., & Nurdiana, H. (2022). Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Dalam Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Di Desa Padamukti Tahun 2018–2020. *Jurnal Manajemen Terapan Dan Keuangan*, 11(03), 576–588.
- Kusuma, J. S., Nurasa, H., & Isnawaty, N. W. (2022). Kinerja Pegawai Sub Bidang Pajak Bumi dan Bangunan dalam Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Bandung (Studi pada Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah). *JANE - Jurnal Administrasi Negara*, 14(1), 57.
- Mukarom, Z. (2015). *Manajemen Pelayanan Publik*. CV Pustaka Setia.
- Nugrahadi, R., Sarwono, S., & Riyanto, R. (2018). Perencanaan Pengelolaan Pendapatan Asli Daerah Sektor Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Di Kabupaten Blora. *JPSI (Journal of Public Sector Innovations)*, 2(2), 61.
- Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 1 Tahun 2024 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Pratama, R. (2020). Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penetapan Target Penerimaan Pajak Reklame Di Kota Bandung Analysis Of Factors That Influence The Determination Of Billboard Tax Revenue Targets At Bandung City Iyeh Supriatna. *Indonesian Accounting Research Journal*, 1(1), 141–150.
- Purba, E. F. (2021). *Metode Penelitian*. Percetakan SADIA.
- Robbins, S. P., & Coulter, M. (2016). *Manajemen: Vol. 26 cm* (Edisi 13). Erlangga.
- Siagian, P. D. S. (2016). *Filsafat Administrasi*. Bumi Aksara.
- Silalahi, U. (2017). *Asas-Asas Manajemen*. Refika Aditama.
- Sugiyono. (2023). *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Afabeta.
- Sunarto, & Sunyoto, Y. (2016). Pengaruh Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Terhadap Kemandirian Daerah yang Berdampak pada Pertumbuhan Ekonomi Daerah (Studi Empiris Pada Kabupaten dan Kota di Jawa Tengah). *Dharma Ekonomi*, 43(23), 13–22.
- Terry, G. R. (2016). *Prinsip-Prinsip Manajemen* (14th ed.). Bumi Aksara.
- Tiraada, T. A. M. (2013). Kesadaran Perpajakan, Sanksi Pajak, Sikap Fiskus Terhadap Kepatuhan Wpop Di Kabupaten Minahasa Selatan. *Jurnal Emba*, 1(3), 999–1008.
- Trio, R., Baok, L., Sasongko, T., & Rifa, M. (2020). *Strategi Peningkatan Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Batu*. 10, 81–89.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dengan Pemerintah Daerah.
- Undang-Undang No 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah.
- Winata, M. S., & Sagita, N. I. (2023). Perencanaan Target Dalam Realisasi Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Pada Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah (BPPD) Kota Bandung. *Cakrawala*, 27(2), 58–66.
- Zulkifli. (2009). *Pengantar Studi Ilmu Administrasi & Manajemen*. UIR PRESS Pekanbaru.