EJAK Jurnal Ilmiah Ekonomi Dan Pajak
P - ISSN 2774 - 4930
E - ISSN 2807 - 1786

Jurnal Ilmiah Ekonomi dan Pajak (EJAK)
Available online at: https://ojs-ejak.id/index.php/Ejak

Vol. 6, No. 2, September 2026, pp. 6-10

EVALUASI EFEKTIVITAS PEMUNGUTAN PBB-P2 DALAM MENINGKATKAN REALISASI PENERIMAAN PAJAK DAERAH KABUPATEN GARUT

EVALUATION OF THE EFFECTIVENESS OF PBB-P2 COLLECTION IN INCREASING THE REALIZATION OF REGIONAL TAX REVENUE IN GARUT REGENCY

Cahya Fathul Hayat[1], Fatahussalam Zaenuddin[2], Fajar Tri sakti[3]
[1]Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, UIN Sunan Gunung Djati, [2]Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, UIN Sunan Gunung Djati Bandung, [3]Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, UIN Sunan Gunung Djati
cahyafthlhyt15@gmail.com[1], zaenuddinfatahussalam14@gmail.com[2], fadjartrisakti@uinsgd.ac.id[3]

Info Artikel
Article history:
Submite : 16 Desember, 2025
Revisi : 16 Mei 2026
Diterima : 18 September 2026

Keywords:
PBB-P2
Collection Effectiveness
Regional Original Revenue

Kata Kunci:
PBB-P2
Efektivitas Pemungutan
Pendapatan Asli Daerah

ABSTRACT

This study aims to evaluate the effectiveness of collecting Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2) in increasing regional tax revenue in Garut Regency as one of the important components of Regional Original Revenue (PAD). This study uses a descriptive qualitative approach to illustrate the performance of PBB-P2 collection and to identify factors affecting its effectiveness, including administrative, technical, and social aspects. The results of the study show that the realization of PBB-P2 revenue in Garut Regency in 2024 reached 96.98% of the target and increased compared to 2023; however, this achievement is still not fully optimal. This condition indicates an improvement in collection performance, while also suggesting that there are still various obstacles, such as tax arrears, inaccuracies in taxpayer and tax object data, limited number of collection officers, and low awareness among some taxpayers. Therefore, continuous efforts are needed through strengthening tax administration, updating data, improving service quality, and optimizing socialization in order to increase the effectiveness of PBB-P2 collection and strengthen regional fiscal independence in a sustainable manner.

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi efektivitas pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dalam meningkatkan penerimaan pajak daerah Kabupaten Garut sebagai salah satu komponen penting Pendapatan Asli Daerah (PAD). Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif untuk menggambarkan kinerja pemungutan PBB-P2 serta mengidentifikasi faktor-faktor yang memengaruhi efektivitasnya, baik dari aspek administratif, teknis, maupun sosial. Hasil penelitian menunjukkan bahwa realisasi penerimaan PBB-P2 Kabupaten Garut pada tahun 2024 mencapai 96,98% dari target dan mengalami peningkatan dibandingkan tahun 2023, namun capaian tersebut masih belum sepenuhnya optimal. Kondisi ini menunjukkan adanya perbaikan kinerja pemungutan, sekaligus mengindikasikan masih terdapat berbagai kendala, seperti tunggakan pajak, ketidakakuratan data objek dan subjek pajak, keterbatasan jumlah petugas pemungut, serta rendahnya kesadaran sebagian wajib pajak. Oleh karena itu, diperlukan upaya berkelanjutan melalui penguatan administrasi perpajakan, pemutakhiran data, peningkatan kualitas pelayanan, dan optimalisasi sosialisasi guna meningkatkan efektivitas pemungutan PBB-P2 serta memperkuat kemandirian fiskal daerah secara berkelanjutan.

Korespondensi Penulis:
Cahya Fathul Hayat
Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik
UIN Sunan Gunung Djati
Email: cahyafthlhyt15@gmail.com

This is an open access article under the CC BY-SA license.

EJAK Jurnal Ilmiah Ekonomi Dan Pajak
P - ISSN 2774 - 4930
E - ISSN 2807 - 1786

Jurnal Ilmiah Ekonomi dan Pajak (EJAK)
Available online at: https://ojs-ejak.id/index.php/Ejak

Vol. 6, No. 2, September 2026, pp. 6-10

1. PENDAHULUAN

Pajak daerah merupakan salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang memiliki peran penting dalam mendukung penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan daerah. Salah satu jenis pajak daerah yang memberikan kontribusi signifikan adalah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). PBB-P2 merupakan pajak yang dikenakan atas kepemilikan, penguasaan, atau pemanfaatan tanah dan bangunan di wilayah suatu daerah, sehingga penerimaannya sangat bergantung pada tingkat kepatuhan wajib pajak dan efektivitas sistem pemungutan yang diterapkan pemerintah daerah.

Di Kabupaten Garut, PBB-P2 menjadi salah satu komponen penerimaan pajak daerah yang strategis dalam meningkatkan kemampuan keuangan daerah untuk membiayai pelayanan publik dan pembangunan. Perda menekankan bahwa pajak daerah (termasuk PBB-P2) adalah penunjang pembangunan ekonomi dan kesejahteraan sosial, serta perwujudan nilai Pancasila dan kemandirian fiskal daerah (pemerintah kabupaten garut, 2023). Hingga Desember 2024, realisasi penerimaan PBB-P2 mencapai Rp46.746.231.570,00 atau 96,98% dari target Rp48.200.000.000,00. Capaian tersebut lebih tinggi dibandingkan tahun 2023 yang terealisasi sebesar Rp45.730.270.278,00 atau 94,88% dari target yang sama. Dengan demikian, terdapat peningkatan penerimaan sebesar Rp1.015.961.292,00 atau sebesar 2,22% dibandingkan tahun sebelumnya. Selain itu, hingga akhir tahun 2024, terdapat 28 kecamatan dan 398 desa yang telah melunasi PBB-P2. Secara keseluruhan, penerimaan PBB-P2 pada tahun 2024 menunjukkan tren positif meskipun belum mampu mencapai target 100% (BAPENDA Kabupaten Garut, 2025).

Fenomena ini menjadi penting untuk diteliti karena masih ada ketidakoptimalan penerimaan pajak daerah dapat menghambat pelaksanaan program pembangunan daerah. Selain itu, masih terdapat kendala seperti tunggakan wajib pajak, pemutakhiran data objek pajak yang belum optimal, keterbatasan petugas pemungut, serta rendahnya kesadaran masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakannya. Evaluasi terhadap kinerja pemungutan PBB-P2 sangat penting untuk mengetahui faktor-faktor yang menjadi hambatan sekaligus merumuskan strategi perbaikan agar penerimaan pajak daerah dapat ditingkatkan secara berkelanjutan.

Penelitian yang dilakukan oleh amelia dan kawan kawan (Amelia et al., 2024) melalui analisis regresi logistik multinomial terhadap 100 responden wajib pajak, penelitian ini menemukan bahwa variabel yang memengaruhi keputusan wajib pajak untuk membayar pajak tetapi tidak tepat waktu adalah usia, pendidikan, pendapatan, pekerjaan sebagai pegawai pemerintah, dan kualitas pelayanan perpajakan. Sementara itu, variabel yang memengaruhi wajib pajak untuk membayar tepat waktu adalah pekerjaan sebagai pegawai pemerintah, pengetahuan tentang sanksi perpajakan, dan pelayanan petugas pajak Berbagai penelitian sebelumnya mengenai pemungutan PBB-P2 pada umumnya masih berfokus pada analisis efektivitas berdasarkan capaian realisasi terhadap target penerimaan, sehingga belum menilai kinerja pemungutan secara menyeluruh. Padahal, optimalisasi PBB-P2 tidak hanya ditentukan oleh tercapainya target, tetapi juga oleh efisiensi biaya pemungutan, kontribusi terhadap PAD, serta tingkat pemerataan kepatuhan wajib pajak di setiap wilayah. Selain itu, sebagian besar penelitian terdahulu kurang menyoroti pemetaan kinerja pemungutan secara kewilayahan, sehingga perbedaan kondisi kepatuhan antar kecamatan atau desa belum tergambarkan secara jelas.

Kesenjangan lainnya terlihat dari minimnya kajian mengenai permasalahan administrasi, seperti pemutakhiran data objek dan subjek pajak serta keterbatasan petugas lapangan, yang sebenarnya merupakan faktor penting dalam menentukan keberhasilan pemungutan. Studi terkait perilaku dan kepatuhan wajib pajak pun masih jarang dikaitkan secara langsung dengan efektivitas kebijakan pemungutan, khususnya mengenai strategi sosialisasi dan penerapan teknologi dalam pembayaran pajak.

Dengan demikian, penelitian ini menjadi penting untuk dilakukan karena menawarkan pendekatan yang lebih komprehensif dengan menggabungkan analisis capaian penerimaan, identifikasi kendala administratif, dan evaluasi perilaku wajib pajak. Pendekatan tersebut

EJAK Jurnal Ilmiah Ekonomi Dan Pajak
P - ISSN 2774 - 4930
E - ISSN 2807 - 1786

Jurnal Ilmiah Ekonomi dan Pajak (EJAK)
Available online at: https://ojs-ejak.id/index.php/Ejak

Vol. 6, No. 2, September 2026, pp. 6-10

diharapkan dapat memberikan kontribusi baru dalam upaya peningkatan efektivitas pemungutan PBB-P2 di Kabupaten Garut secara berkelanjutan.

Mempertimbangkan kesenjangan penelitian tersebut, kajian mengenai kinerja pemungutan PBB-P2 di Kabupaten Garut menjadi semakin mendesak untuk dilakukan pada saat ini. PBB-P2 merupakan komponen penting dalam upaya peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD), yang secara langsung memengaruhi kemampuan pemerintah daerah dalam menyediakan layanan publik dan membiayai pembangunan. Berdasarkan data resmi Pemerintah Kabupaten Garut melalui (Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Garut, 2024) pada Tahun Anggaran 2024 target PAD yang ditetapkan sebesar Rp415.691.316.267, sedangkan realisasi penerimaannya mencapai Rp384.948.582.927. Capaian tersebut menunjukkan tingkat realisasi sebesar kurang lebih 92,60% dari target yang telah ditentukan. Meskipun realisasi penerimaan PBB-P2 menunjukkan adanya peningkatan dari tahun ke tahun, pencapaian tersebut belum sepenuhnya optimal dan masih menyisakan persoalan kepatuhan wajib pajak serta ketidakmerataan kinerja pemungutan antar wilayah kecamatan dan desa. Jika hambatan administratif dan perilaku wajib pajak ini tidak segera dipahami secara mendalam, maka risiko terhambatnya pertumbuhan PAD serta meningkatnya ketergantungan fiskal terhadap pemerintah pusat akan semakin besar.

Selain itu, dinamika birokrasi dan perkembangan teknologi saat ini menuntut adanya sistem pemungutan yang lebih modern, akuntabel, serta berbasis data yang mutakhir. Tanpa adanya evaluasi komprehensif terhadap faktor kendala maupun efektivitas strategi pemungutan yang sedang berjalan, pemerintah daerah dapat kehilangan peluang untuk melakukan perbaikan kebijakan yang tepat sasaran. Oleh karena itu, penelitian ini memiliki urgensi tinggi sebagai acuan dalam merumuskan rekomendasi peningkatan pemungutan PBB-P2 yang tidak hanya menargetkan peningkatan pendapatan, tetapi juga memperkuat fondasi tata kelola keuangan daerah secara berkelanjutan.

2. METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif untuk menggambarkan secara mendalam proses pemungutan PBB-P2 serta faktor-faktor yang memengaruhi efektivitasnya di Kabupaten Garut. Pendekatan kualitatif dipilih karena penelitian ini berfokus pada pemahaman fenomena yang terjadi di lapangan secara kontekstual, termasuk kendala administratif dan tingkat kepatuhan wajib pajak, melalui analisis data yang bersifat deskriptif dan naratif (Sugiyono, 2020). pendekatan kualitatif digunakan untuk memahami makna yang muncul dari perilaku, persepsi, dan tindakan individu maupun kelompok pada suatu kondisi yang alami. Oleh karena itu, pendekatan ini dianggap sesuai untuk mengevaluasi efektivitas pemungutan PBB-P2 berdasarkan pengalaman langsung para pelaksana dan wajib pajak yang terlibat dalam proses pemungutan.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Tingkat efektivitas pemungutan PBB-P2 mencerminkan kemampuan pemerintah daerah dalam mengelola sistem administrasi perpajakan, memperbarui data objek dan subjek pajak, serta meningkatkan kepatuhan wajib pajak. Semakin tinggi efektivitas pemungutan, semakin besar kontribusi PBB-P2 terhadap PAD, yang pada akhirnya dapat memperkuat kemandirian fiskal daerah dan mengurangi ketergantungan pada dana transfer dari pemerintah pusat. Oleh karena itu, analisis terhadap capaian target dan realisasi penerimaan PBB-P2 menjadi penting untuk menilai kinerja pengelolaan pajak daerah sekaligus mengidentifikasi peluang perbaikan dalam optimalisasi PAD.

Tabel 1. *Perbandingan target dan realisasi penerimaan PBB-P2 Kabupaten Garut tahun 2024*

Tahun	Target (Ketetapan)	Realisasi	Persentase
2023	Rp. 48.200.000.000	Rp. 45.730.270.278	94,88%
2024	Rp. 48.200.000.000	Rp. 46.746.231.570	96,98%

Sumber : (BAPENDA Kabupaten Garut, 2025).

Data menunjukkan adanya peningkatan efektivitas pemungutan PBB-P2 di Kabupaten Garut. Pada tahun 2023, realisasi penerimaan PBB-P2 mencapai 94,88% dari target, sedangkan pada tahun 2024 meningkat menjadi 96,98% dengan target yang sama. Kenaikan capaian sebesar 2,10% ini menunjukkan perbaikan kinerja pemungutan dan meningkatnya penerimaan PBB-P2, meskipun realisasi tahun 2024 masih belum sepenuhnya mencapai target yang ditetapkan.

Kepala Badan Pendapatan Daerah

EJAK Jurnal Ilmiah Ekonomi Dan Pajak
P - ISSN 2774 - 4930
E - ISSN 2807 - 1786

Jurnal Ilmiah Ekonomi dan Pajak (EJAK)
Available online at: https://ojs-ejak.id/index.php/Ejak

Vol. 6, No. 2, September 2026, pp. 6-10

(Bapenda) Kabupaten Garut, Hendra S Gumilang, menyampaikan bahwa target pemasukan dari sektor pajak daerah, termasuk PBB-P2, tidak tercapai secara keseluruhan pada tahun 2024. Adapun yang paling banyak tidak tercapai itu ada di sektor Pajak Bumi Bangunan (PBB), sekitar 14 kecamatan yang tidak lunas, selain itu di pajak air tanah, pajak reklame, dan lainnya (Bapenda, 2025).

Sebagai salah satu komponen utama PAD, kinerja penerimaan PBB-P2 mencerminkan efektivitas pemungutan pajak daerah serta tingkat kepatuhan wajib pajak. Oleh karena itu, perbandingan antara target dan realisasi penerimaan PBB-P2 menjadi penting untuk dianalisis guna melihat sejauh mana kontribusi pajak ini dalam mendukung pencapaian PAD Kabupaten Garut.

Tabel 2. *Target dan realisasi PAD Garut*

Keterangan	Nilai	Tahun
Target PAD 2024	Rp. 415.691.316.267	
Realisasi PAD	Rp. 384.948.582.927	2024

Sumber : (Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Garut, 2024)

Meskipun realisasi penerimaan PBB-P2 Kabupaten Garut tahun 2024 tergolong tinggi, yaitu mencapai 96,98% dari target, secara faktual capaian tersebut belum sepenuhnya memenuhi target yang ditetapkan, sehingga masih terdapat potensi penerimaan yang belum tergarap optimal. Kondisi ini berimplikasi pada kinerja Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Garut tahun 2024 yang juga belum mencapai target, dengan tingkat realisasi sebesar 92,61%. Sebagai salah satu komponen penting PAD, PBB-P2 seharusnya berperan sebagai penopang utama penerimaan daerah, namun realisasi yang belum optimal menunjukkan bahwa kontribusinya belum cukup kuat untuk mendorong pencapaian PAD secara keseluruhan.

Kondisi belum tercapainya target penerimaan PBB-P2 menunjukkan adanya faktor penghambat dalam proses pemungutan pajak, baik yang bersifat administratif, teknis, maupun sosial. Meskipun tingkat realisasi PBB-P2 pada tahun 2024 relatif tinggi, ketidaktercapaian target mengindikasikan bahwa masih terdapat ketidaksesuaian antara potensi pajak dan penerimaan aktual.

Berdasarkan Laporan (BAPENDA Kabupaten Garut, 2025), kendala dalam pemungutan PBB-P2 masih disebabkan oleh berbagai faktor yang saling berkaitan. Salah satu permasalahan utama adalah masih banyaknya wajib pajak yang belum melakukan pembayaran tepat waktu, sehingga menimbulkan tunggakan PBB-P2 dari tahun ke tahun. Selain itu, perubahan status kepemilikan tanah maupun perubahan alamat wajib pajak yang belum terbarui dalam sistem administrasi perpajakan daerah menyebabkan kesulitan dalam proses penagihan dan pendataan objek pajak. Keterbatasan jumlah petugas yang bertugas dalam kegiatan sosialisasi dan pemungutan pajak juga menjadi hambatan tersendiri, karena berdampak pada kurang optimalnya jangkauan pelayanan kepada seluruh wajib pajak. Di sisi lain, rendahnya tingkat kesadaran sebagian masyarakat terhadap pentingnya pembayaran pajak turut memengaruhi tingkat kepatuhan dalam melunasi kewajiban PBB-P2. Secara keseluruhan, faktor-faktor tersebut menunjukkan bahwa kendala pemungutan PBB-P2 tidak hanya bersifat teknis, tetapi juga berkaitan dengan aspek administratif dan kesadaran wajib pajak, sehingga memerlukan penanganan yang komprehensif dan berkelanjutan.

4. KESIMPULAN

Secara keseluruhan, efektivitas pemungutan PBB-P2 Kabupaten Garut pada tahun 2024 tergolong baik dengan tingkat realisasi sebesar 96,98% dan mengalami peningkatan dibandingkan tahun 2023, namun capaian tersebut masih belum sepenuhnya memenuhi target yang ditetapkan. Kondisi ini berimplikasi pada belum tercapainya target Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Garut, mengingat PBB-P2 merupakan salah satu komponen penting dalam struktur PAD. Ketidaktercapaian target PBB-P2 menunjukkan masih adanya kendala administratif, teknis, dan sosial, seperti tunggakan pajak, ketidakakuratan data objek dan subjek pajak, keterbatasan petugas, serta rendahnya kesadaran wajib pajak, sehingga diperlukan upaya berkelanjutan untuk mengoptimalkan pemungutan PBB-P2 guna memperkuat kemandirian fiskal daerah.

5. UCAPAN TERIMA KASIH

Segala puji kepada Tuhan Yang Maha Esa atas rahmat dan karunianya sehingga penulis dapat

menyelesaikan penelitian ini. Penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Bapak Fajar Tri Sakti selaku dosen pengampu mata kuliah sekaligus penulis ketiga dalam penelitian ini, atas bimbingan, arahan, serta kontribusi pemikiran yang sangat berarti sejak tahap perencanaan hingga penyusunan penelitian ini. Penulis juga menyampaikan apresiasi kepada seluruh pihak pendukung yang telah memberikan bantuan, baik secara moril maupun materil, sehingga penelitian ini dapat diselesaikan dengan baik. Semoga segala bentuk dukungan dan kerja sama yang diberikan mendapatkan balasan yang setimpal serta memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan.

6. REFERENSI

Amelia, R., Dedi, ;, Hakim, B., & Feryanto, ; (2024). Faktor-faktor yang memengaruhi kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan di Kabupaten Bangka Barat. Jurnal Paradigma Ekonomika, 19(1), 2085–1960.

Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Garut. (2024). Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Garut - Tahun 2024. https://satudata.garutkab.go.id/data/pendapatan -asli-daerah-kabupaten-garut-3599/

Append. (2025). Target Pajak PBB Garut Tahun 2024Tidak Tercapai, 14 Kecamatan Nunggak. Bapenda Garut. https://bapenda.garutkab.go.id/target-pajak-pbb-garut-tahun-2024-tidak-tercapai-14-kecamatan-nunggak/

BAPENDA Kabupaten Garut. (2025). Laporan Kinerja Instansi Pemerintah (LKIP) Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Garut Tahun 2024.

pemerintah kabupaten garut. (2023). Peraturan Daerah Kabupaten Garut Nomor 8 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Journal of Engineering Research.

Sugiyono. (2020). Metodologi Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D

.