

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Indonesia merupakan negara yang menganut prinsip desentralisasi yaitu pemberian kekuasaan kepada daerah untuk melaksanakan otonomi daerah. Penerapan otonomi daerah dilaksanakan dengan memberikan otonomi yang seluas-luasnya dan seluas-luasnya sebanding dengan daerah yang diwujudkan dengan adanya peraturan, pemerataan dan pemanfaatan sumber daya nasional terdapat keseimbangan keuangan antara pusat dan daerah (Saputra *et.al*, 2024).

Salah satu penerimaan negara terbesar dan mempunyai peranan penting bagi perekonomian Indonesia adalah perpajakan. Sumber pendapatan ini memiliki umur yang tidak terbatas, apalagi saat ini dengan jumlah penduduk yang semakin meningkat pesat setiap tahunnya. Pajak merupakan salah satu sumber utama pendapatan negara yang berperan vital dalam pembiayaan pembangunan nasional. Di tingkat daerah, sebagian penerimaan pajak, seperti Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), juga menjadi bagian dari Pendapatan Asli Daerah (PAD). Oleh karena itu, efektivitas pemungutan pajak secara langsung mempengaruhi kapasitas fiskal pemerintah daerah.

Namun, tingkat inflasi dapat menjadi salah satu faktor eksternal yang mempengaruhi optimalisasi penerimaan pajak daerah. Inflasi yang tinggi dapat menurunkan daya beli masyarakat, sehingga kemampuan mereka untuk memenuhi kewajiban perpajakan ikut menurun yang akan berdampak pada penurunan realisasi PAD.

Selain itu, inflasi juga berdampak pada nilai riil dari pendapatan daerah. Meskipun penerimaan pajak secara nominal mungkin meningkat, namun dalam kondisi inflasi tinggi, nilai riil dari penerimaan tersebut bisa mengalami penurunan, yang artinya daya guna dari dana tersebut bagi pembangunan daerah ikut menurun.

Pemerintah Kota Makassar adalah salah satu Pemerintah yang telah menerapkan otonomi daerah dan bertanggung jawab mengelola dan menggali sendiri sumber keuangannya melalui potensi-potensi daerah guna untuk pembangunan daerah yang lebih baik kedepannya. Komponen Pendapatan Asli Daerah Kota Makassar meliputi pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah tersendiri, dan PAD lainnya yang sah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Tabel 1. 2 Realisasi Pendapatan Asli Daerah Pemerintah Kota Makassar Tahun 2019-2024

Tahun	Target	Realisasi	Persen %
2019	1.649,40 M	1.303,32 M	79.02%
2020	1.749,87 M	1.078,33 M	61,64%
2021	1.686,39 M	1.140,33 M	67.62%
2022	2.014,71 M	1.410,81 M	70.03%
2023	2.360,63 M	1.568,27 M	66.43%
2024	2.381,14 M	1.599,24 M	67.16%

Sumber: Bapenda Kota Makassar, 2025.

Berdasarkan realisasi PAD dari tahun 2019 hingga akhir desember 2024 menunjukkan bahwa PAD Pemerintah Kota Makassar masih berfluktuasi dari tahun ke tahun dimana PAD tertinggi terdapat pada tahun 2019 dengan

persentase realisasi sebesar 79.02% dari target PAD pada tahun tersebut dan terendah pada tahun 2020 dengan persentase relisasi sebesar 61,64% saja dari target PAD tahun 2020. Dari data diatas, menunjukkan bahwa Optimalisasi PAD memang sangat diperlukan oleh Pemerintah Kota Makassar. Optimalisasi ini dilakukan dengan melihat pajak daerah yang berpotensi besar dapat meningkatkan pendapatan daerah. Salah satu pajak daerah yang dibayarkan berdasarkan ketentuan keadaan objeknya yaitu tanah dan bangunan adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Tingkat realisasi PBB yang optimal menunjukkan efektivitas pemungutan dan kesadaran wajib pajak yang tinggi. Hal ini dapat meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) bagi pemerintah daerah. Sebaliknya, jika realisasi PBB cenderung rendah, hal ini menandakan perlunya kebijakan fiskal yang lebih adaptif yang artinya realisasi PBB berfungsi sebagai indikator fiskal yang dapat dijadikan dasar dalam penyusunan dan evaluasi kebijakan fiskal, baik di tingkat nasional maupun daerah,

PBB terbagi menjadi 2 kategori, yaitu pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) dan pajak bumi dan bangunan untuk sektor pertanian, kehutanan, dan pertambangan (PBB-P3). Berdasarkan Pasal 94 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2002 tentang HKPD jo. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, pengelolaan PBB-P2 telah dilimpahkan kepada pemerintah kabupaten/kota, sehingga realisasinya menjadi indikator penting dalam mengukur kapasitas fiskal daerah.

Berikut adalah tabel potensi dan realisasi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kota Makassar.

**Tabel 1. 2 Potensi dan Realisasi PBB-P2 Pemerintah Kota Makassar Tahun
2019-2024**

Tahun	Potensi	Realisasi	Persen %
2019	143,184,370,399	158,917,013,941	73,91%
2020	150,008,507,474	165,992,508,214	101,21%
2021	158,907,673,375	181,152,724,413	100,64%
2022	184,500,100,489	207,187,313,342	75,34%
2023	206,542,711,310	235,512,230,308	73,60%
2024	283,002,584,000	250,609,336,147	78,59%

Sumber: Bapenda Kota Makassar (2025)

Jika melihat potensi dan realisasi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kota Makassar dengan persentase setiap tahunnya yang mengalami kenaikan dimana realisasi pada tahun 2019 sebesar Rp 158,917,013,941 lalu meningkat setiap tahunnya, dimana pada tahun 2023 sebesar Rp. 235,512,230,308. Data tersebut menunjukkan bahwa Realisasi PBB di Kota Makassar meningkat setiap tahunnya namun tidak diikuti oleh target yang ditetapkan tiap tahunnya. Oleh karena itu, peneliti merasa potensi masih sangat bisa dimaksimalkan oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar dalam hal pendapatan dari sektor PBB-P2.

Menurut penelitian yang dilakukan oleh Putri dan Galih (2021) menyatakan bahwa hasil penelitiannya menunjukkan bahwa tingkat efektivitas PBB P2 tahun 2018-2020 setiap tahunnya masih kurang efektif, sedangkan tingkatnya Kontribusi PBB P2 terhadap PAD menunjukkan pada tahun 2018-2020 besarnya kontribusi termasuk dalam kategori sangat kurang. Berdasarkan hasil penelitian yang

dilakukan oleh Patra dan Andika (2019) menyatakan bahwa hasil penelitian menunjukkan potensi penerimaan PBB-P2 Kota Palopo masih sangat rendah sebaliknya, kemampuan aparat dalam mengelola PBB sangat efektif (tinggi), demikianlah peran dan dominasi PBB-P2 di Kota Palopo sebagai sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) masih terdapat potensi besar untuk dikembangkan pada tahun-tahun mendatang.

Berdasarkan fenomena yang terjadi di Kota Makassar dan berdasarkan beberapa penelitian sebelumnya, kajian mengenai peranan PBB-P2 terhadap PAD melalui potensi dan efektivitas penerimaan PBB-P2 dirasa sangat penting, karena dengan kajian ini akan diperoleh gambaran seberapa efektif penerimaan PBB-P2 pada suatu tahun tertentu. Selain itu, untuk mengetahui peran PAD, perlu dihitung berapa besar kontribusi penerimaan PBB-P2 terhadap PAD. Apabila dirasa kurang maka perlu dicari strategi yang tepat dalam menggali potensi yang ada, agar penerimaan PBB-P2 memberikan kontribusi yang optimal terhadap PAD pada tahun ini.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dapat disusun rumusan masalah sebagai berikut:

1. Seberapa besar potensi penerimaan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) di Kota Makassar?
2. Bagaimana efektivitas penerimaan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) terhadap peningkatan PAD pada bapenda Kota Makassar?

3. Bagaimana Kontribusi Penerimaan PBB-P2 terhadap peningkatan PAD Kota Makassar?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah, tujuan yang ingin dicapai dengan penelitian ini adalah untuk menguji:

1. Seberapa besar potensi penerimaan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) di Kota Makassar.
2. Efektivitas penerimaan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (pbb-p2) terhadap peningkatan pendapatan asli daerah pada bapenda Kota Makassar.
3. Seberapa besar Kontribusi Penerimaan PBB-P2 terhadap peningkatan PAD Kota Makassar.

1.4 Kegunaan Penelitian

Ada tiga tujuan penggunaan penelitian ini, yaitu kegunaan teoretis, kegunaan praktis, dan kegunaan kebijakan dijelaskan dalam poin-poin berikut ini.

1.4.1 Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah pemahaman dan wawasan mengenai pajak khususnya mengenai Potensi dan Efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan serta pengaruhnya terhadap PAD.

1.4.2 Kegunaan Praktis

Dalam penelitian ini terdapat beberapa kegunaan praktis antara lain, sebagai berikut.

1. Bagi Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) dan Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Makassar. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan informasi guna memaksimalkan peningkatan PAD melalui penerimaan PBB-P2 pada tahun 2025 Kota Makassar.
2. Bagi Peneliti
Diharapkan penelitian ini dapat menambah wawasan bagi peneliti terkait potensi dan efektivitas PBB-P2 terhadap penerimaan PAD.
3. Bagi Pemerintah
Diharapkan penelitian ini dapat menjadi dasar rasional bagi pemerintah daerah dalam menyusun kebijakan fiskal yang tepat dan responsif terhadap kebutuhan masyarakat serta membantu pemerintah dalam mengevaluasi dan menyusun kebijakan berikutnya agar lebih efisien dan tepat sasaran.

1.4.3 Kegunaan Kebijakan

Diharapkan penelitian ini dapat dijadikan bahan referensi dalam mengevaluasi dan mengambil keputusan mengenai kebijakan yang mengacu pada PBB-P2.

1.5 Sistematika Penulisan

Penelitian ini didasarkan pada penulisan yang sistematis dan berurutan, sehingga dapat memberikan gambaran yang utuh mengenai penelitian ini. Sistematika penulisan dalam penelitian ini adalah, sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini terdiri dari landasan teori, penelitian terdahulu, kerangka pemikiran.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini terdiri dari rancangan penelitian, tempat dan waktu penelitian, jenis dan sumber data, teknik pengumpulan data, metode analisis data yang digunakan dalam penelitian.

BAB IV HASIL PENELITIAN

Bab ini terdiri dari gambaran umum objek penelitian dan pembahasan hasil penelitian.

BAB V : PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan, saran dan keterbatasan penelitian.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Landasan Teori

2.1.1 Teori Ekonomi Fiskal

Menurut Slamet Wibowo (2020), ekonomi fiskal mempelajari bagaimana pemerintah menggunakan instrumen penerimaan dan pengeluaran untuk mencapai tujuan ekonomi, seperti pertumbuhan, stabilitas, dan pemerataan kesejahteraan. Dalam konteks penerimaan negara dan daerah, pajak berperan sebagai alat utama dalam mengumpulkan dana publik yang akan digunakan untuk membiayai pelayanan publik dan pembangunan.

Salah satu bentuk pajak yang strategis di tingkat daerah adalah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang HKPD jo. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, kewenangan pemungutan PBB-P2 diserahkan kepada pemerintah kabupaten/kota, sehingga hasil penerimaannya langsung masuk ke dalam Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Dalam kerangka teori ekonomi fiskal, potensi dan efektivitas PBB-P2 dapat dianalisis melalui dua fungsi utama kebijakan fiskal, yaitu:

1. Fungsi Alokasi : Pemerintah daerah menggunakan penerimaan dari PBB-P2 untuk membiayai penyediaan barang dan jasa publik, seperti infrastruktur, kesehatan, dan pendidikan. Semakin besar potensi dan realisasi penerimaan PBB-P2, semakin kuat kapasitas daerah dalam melaksanakan fungsi alokatifnya.

2. Fungsi Distribusi dan Stabilisasi : PBB-P2 juga berperan dalam mendukung pemerataan dan stabilitas fiskal daerah. Daerah yang mampu mengelola potensi pajak secara efektif akan lebih mandiri secara fiskal dan tidak terlalu bergantung pada dana transfer dari pusat.

Wibowo (2020) menekankan bahwa efektivitas pemungutan pajak daerah termasuk PBB-P2 berkaitan erat dengan kualitas administrasi pajak, validitas data objek pajak, serta kepatuhan wajib pajak. Oleh karena itu, potensi besar PBB-P2 hanya akan berkontribusi maksimal terhadap PAD apabila dikelola dengan sistem yang transparan, profesional, dan berbasis data.

Dengan demikian, dalam perspektif teori ekonomi fiskal, PBB-P2 merupakan instrumen penerimaan yang memiliki potensi besar dalam memperkuat kemandirian fiskal daerah, dan berkontribusi langsung terhadap keberhasilan pembangunan melalui PAD.

2.1.2 Pajak

2.1.2.1 Definisi Pajak

Berdasarkan Undang-Undang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (UU KUP), pengertian pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. (Direktorat Jenderal Pajak, 2025).

Pajak adalah salah satu sumbernya pendapatan negara sangat penting dalam pemeliharaan dan peningkatan pembangunan nasional yang perlu dikelola.

Penatalaksanaan dapat dilakukan dengan meningkatkan partisipasi masyarakat sebagaimana mestinya dengan kemampuannya, sebagai wujud pengamalan Pancasila yang bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat (Utomo dan Rahmaliza, 2024).

Menurut Mardiasmo (2016) menyatakan bahwa pajak adalah kontribusi masyarakat terhadap kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) tanpa menerima jasa timbal balik (kontrasepsi) yang dapat dibuktikan secara langsung, dan digunakan untuk membayar biaya umum. Pajak merupakan sumber penerimaan terbesar di Indonesia yang dijadikan sebagai salah satu bentuk penerimaan negara tanggung jawab negara untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Pajak adalah pembayaran kepada negara yang terutang oleh rakyat individu atau badan yang bersifat memaksa tanpa menerima timbal balik secara langsung dan digunakan untuk kepentingan negara untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Penerimaan pajak di Indonesia saat ini masih belum optimal dan perlu ditingkatkan. Hingga saat ini Direktorat Jenderal Pajak (fiskus) terus berupaya mengoptimalkan penerimaan pajak dengan cara memperbaiki database seluruh wajib pajak, dan meningkatkan kinerja pegawai pula melakukan ekstensifikasi dan intensifikasi yang bertujuan untuk meningkatkan pendapatan pajak,

2.1.2.2 Fungsi Pajak

Mardiasmo dalam buku Perpajakan Edisi Terbaru 2018 menyebutkan ada dua fungsi pajak yaitu:

a. Fungsi Anggaran

Pajak berfungsi sebagai sumber dana bagi pemerintah untuk membiayai pengeluarannya.

b. Fungsi Mengatur

Pajak berfungsi sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan pemerintah di lapangan sosial dan ekonomi.

2.1.2.3 Pengelompokan Pajak

1. Pajak Menurut Sifatnya

- Pajak Subjektif, yaitu pajak yang diambil berdasarkan pertimbangan kondisi dan kemampuan subjek pajak atau wajib pajak
- Pajak Objektif yaitu pajak yang diambil berdasarkan kondisi objeknya, tanpa memperhatikan kondisinya dari wajib pajak.

2. Pajak Menurut Cara Pemungutannya

- Pajak Langsung, yaitu jenis pajak yang bebannya harus ditanggung sendiri oleh wajib pajak bersangkutan dan tidak dapat dialihkan kepada orang lain.
- Pajak Tidak Langsung, yaitu jenis pajak yang bebannya dapat dialihkan kepada orang lain.

3. Pajak Menurut Lembaga Pemungutannya

- Pajak Pusat, yaitu pajak yang digunakan untuk membiayai rumah tangga di dalam negeri Pemungutannya dilakukan oleh pemerintah pusat dalam hal ini Direktorat Jenderal Pajak kemudian langsung ditransfer ke Negara.
- Pajak Daerah, yaitu pajak yang digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah Pengumpulan dan pengelolaannya dilakukan oleh pemerintah daerah baik di tingkat provinsi dan kabupaten/kota.
- Pajak daerah merupakan pembayaran wajib yang harus dilakukan oleh wajib pajak orang pribadi atau badan kepada daerah tanpa memperoleh

imbangan secara langsung dan seimbang yang dapat dilaksanakan melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku yang digunakan untuk membiayai kegiatan pemerintahan daerah dan pembangunan daerah (Mardiasmo, 2016). Terdapat 11 jenis pajak yang dikelola oleh masing-masing daerah, yaitu pajak restoran, pajak hotel, pajak hiburan, pajak reklame, pajak parkir, pajak penerangan jalan, pajak mineral dan batuan bukan logam, pajak air tanah, pajak sarang burung walet, pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan, dan BPHTB.

2.1.2.4 Pajak Bumi Bangunan (PBB)

Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (UU HKPD) yang telah mencabut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD), Pajak Bumi dan Bangunan yang selanjutnya disingkat PBB adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, kehutanan, dan pertambangan.

Objek PBB adalah bumi dan/atau bangunan di wilayah perdesaan dan perkotaan. Subjek PBB adalah orang pribadi atau badan yang menguasai, memiliki, atau memanfaatkan objek pajak tersebut. Dasar pengenaannya adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan tarif maksimalnya adalah 0,5% (dapat diatur lebih rendah oleh pemerintah daerah dalam peraturan daerah masing-masing).

Tujuan Pengaturan PBB dalam UU HKPD adalah untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD), memberikan fleksibilitas fiskal bagi pemda dalam mengelola sumber daya pajaknya dan mendorong keadilan dan efisiensi

perpajakan daerah dengan menyesuaikan beban pajak terhadap nilai objek pajak yang sebenarnya.

2.1.2.5 Sistem Pemungutan Pajak

Mardiasmo (2018:9) mengatakan ada beberapa sistem pemungutan pajak, yaitu: mengikuti:

1. Sistem Penilaian Resmi (*Official Assessment*). Pemerintah diberi kewenangan untuk menentukan besaran pajak terutang oleh Wajib Pajak. Sistem ini mempunyai ciri-ciri yaitu adanya kewenangan untuk menentukan besarnya pajak yang terutang ada di tangan pemerintah, wajib pajak bersifat pasif, dan timbullah utang pajak setelah pemerintah menerbitkan surat ketetapan pajak.
2. Sistem Penilaian Mandiri (*SelfAssessment*) Wajib Pajak diberi kewenangan untuk menentukan besarnya pajak berhutang. Sistem ini mempunyai ciri bahwa wajib pajak dapat menentukan sendiri besaran pajaknya terutang, perhitungan penyeteroran dan pelaporannya dilakukan oleh Wajib Pajak sendiri dan pemerintah mempunyai peran pengawasan.
3. Dengan Sistem Induk (*With Holding*). Sistem ini mempunyai ciri adanya pihak ketiga yang mempunyai otoritas alam menentukan besarnya pajak yang terutang, bukan pemerintah atau wajib pajak

2.1.3 Potensi

Dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia, kata “potensial” mempunyai arti sesuatu kemampuan yang masih dapat dikembangkan lebih lanjut. Potensi pajak daerah adalah semua pungutan dari masyarakat yang dilakukan oleh pemerintah (daerah) berdasarkan hukum yang dapat ditegakkan dan diwajibkan oleh mereka yang berkewajiban membayarnya tanpa mendapatkan kembali kinerjanya (kontra

kinerja/remunerasi) secara langsung yang hasilnya digunakan untuk membiayai belanja daerah dalam pemerintahan dan pembangunan (Wahyudin *et.al*, 2022). Potensi adalah kemampuan yang mempunyai kemungkinan untuk berkembang, kekuatan, kemampuan, tenaga. Potensi adalah sesuatu yang sudah ada, hanya saja belum diperoleh atau diperoleh ditangan. Mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi pendapatan adalah bagian dari salah satu upaya menggali potensi. Potensi penerimaan pajak daerah adalah kekuatan yang ada pada suatu daerah untuk menghasilkan pendapatan dalam jumlah tertentu yakin. Dalam memperkirakan potensi PBB diperlukan informasi dan tolok ukur yang nyata terjadi di lapangan dan secara nyata diinginkan oleh masyarakat setempat (Nikmatika *et.al*, 2024).

Menurut Eunike *et.al* (2022) menyatakan bahwa potensi mempunyai arti kemampuan mempunyai kemungkinan untuk dikembangkan. Dalam hal pajak penerangan jalan, potensinya cukup besar kemampuan pajak penerangan jalan untuk dikembangkan menjadi sumber penerimaan negara di suatu daerah. Nilai potensi pajak informasi ini dapat diperoleh melalui dasar perpajakan dikalikan dengan tarif pajak yang berlaku. Dasar pengenaan pajak adalah perhitungan biaya tarif beban dengan biaya pemakaian listrik (KWH).

Menurut Patra dan Andika (2019) menyatakan bahwa potensi adalah sesuatu yang nyata sudah ada, hanya saja belum diperoleh atau diperoleh tangan. Untuk mendapatkan atau untuk mendapatkannya diperlukan usaha spesifik, misalnya untuk potensi sumber daya alam penambangan memerlukan upaya eksplorasi dan eksploitasi, untuk potensi pajak perlu dilakukan upaya pajak (*Tax Effort*). Analisis potensi merupakan serangkaian aset yang harus dikembangkan oleh semua pihak. Alasan ini diungkapkan karena potensi memberikan

rangsangan kemajuan dari berbagai sisi, baik ekonomi, sosial, budaya, pariwisata dan lain-lain segera.

2.1.4 Efektivitas

Efektivitas digunakan untuk mengukur keberhasilan atau kegagalan suatu organisasi dalam mencapai tujuannya. Efektivitas juga dapat menunjukkan tingkat pencapaian tujuan, suatu usaha dikatakan efektif apabila usaha tersebut telah mencapai tujuan (Al-Mukhlisin *et.al*, 2021). Sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006, efektivitas adalah mencapai hasil program dengan target yang telah ditentukan yaitu melalui membandingkan keluaran dengan hasil. Rasio efektivitas menggambarkan kemampuan pemerintah dalam merealisasikan pajak daerah yang direncanakan dibandingkan dengan target yang ditetapkan berdasarkan potensi riil daerah (Wahyudin *et.al*, 2022).

Efektivitas adalah pemanfaatan sumber daya, sarana dan prasarana dalam jumlah yang telah ditentukan untuk menghasilkan sejumlah barang atau jasa mengenai kegiatan yang dilakukannya. Efektivitas akan menunjukkan keberhasilan dari segi apakah target yang ditetapkan telah tercapai atau belum. Jika hasil kegiatan mendekati target, semakin tinggi efektivitasnya (Permatasari dan Galih, 2022). Efektivitas merupakan suatu peristiwa yang menunjukkan seberapa jauh suatu tujuan atau rencana dapat berjalan tercapai sebagaimana ditentukan, efektivitas digunakan untuk menghitung hubungan antara jumlah tersebut pemungutan pajak dengan tujuan atau sasaran yang telah ditentukan oleh masing-masing daerah (Saleha dan Mar'atus, 2020).

Efektivitas merupakan ukuran keberhasilan atau kegagalan dalam mencapai suatu tujuan organisasi dalam mencapai tujuannya. Jika suatu

organisasi mencapai tujuannya maka organisasi telah berjalan efektif. Indikator efektivitas menggambarkan kisaran konsekuensi dan dampak (*outcome*) dari keluaran program yang ingin dicapai tujuan program. Semakin besar kontribusi *output* yang dihasilkan terhadap pencapaian tujuan atau target yang ditentukan, maka akan semakin efektif pula proses kerja suatu unit organisasi (Mardiasmo, 2018).

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

Pada tahun 2022, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dicabut dan digantikan oleh Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah. Terjadi pergeseran paradigma tata kelola pemerintahan dari sistem pemerintahan terpusat satu arah menjadi sistem desentralisasi, dalam bentuk otonomi daerah yang nyata, luas, dan bertanggung jawab (Putri dan Candradewini, 2025). Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757); Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6881); Peraturan Presiden Nomor 57 Tahun 2020 tentang Kementerian Keuangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 98); Peraturan Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.01/2021 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 1031) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan

Menteri Keuangan Nomor 135 Tahun 2023 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.01/2021 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 977).

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan PBB-P2 merupakan pajak atas tanah dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha kehutanan, perkebunan, dan pertambangan. Objek pajak bumi yang diatur dalam beleid ini terdiri atas permukaan bumi dan tubuh bumi (Al-Mukhlisin *et.al*, 2021). Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi daratan dan perairan pedalaman serta lautan dalam wilayah kabupaten/kota. Bangunan gedung adalah konstruksi teknis yang ditanam atau melekat secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut (Nikmatika *et.al*, 2024).

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) adalah pajak atas tanah dan bangunan yang dimiliki, dikuasai dan digunakan oleh perorangan atau badan, kecuali warisan yang digunakan untuk kegiatan perkebunan, kehutanan dan pertambangan. Menurut Halim (2014) menyatakan bahwa awalnya PBB P2 merupakan pajak yang memiliki proses administrasi sementara itu dilakukan oleh Pemerintah Pusat seluruh pendapatan didistribusikan ke daerah dengan proporsi tertentu. Untuk meningkatkan pertanggungjawaban pengelolaan keuangan daerah terutama dari pendapatan PBB paling lambat tanggal 1 Januari 2014 seluruh proses Pengelolaan PBB-P2 akan dilakukan oleh Pemerintah Daerah.

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah pajak atas tanah dan bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan dimanfaatkan oleh orang

perseorangan atau badan, tetapi tidak termasuk kawasan yang digunakan dalam kegiatan perkebunan, kehutanan, dan pertambangan. Objek PBB-P2 adalah tanah dan bangunan kecuali wilayah yang digunakan untuk perkebunan, kehutanan, dan pertambangan (Permatasari dan Galih, 2022). Menurut Saputra *et.al* (2024) menyatakan bahwa Pajak Bumi dan Bangunan (disingkat PBB) adalah suatu biaya dikenakan kepada pemilik, pemegang kekuasaan, penggarap dan pihak yang memperoleh manfaat dari tanah dan/atau bangunan. Yang dimaksud dengan bumi di sini meliputi permukaan bumi dan tubuh bumi yang berada di bawahnya. Bangunan adalah suatu konstruksi rekayasa yang ditanam atau ditempatkan masih berada di darat dan/atau perairan. Karena Pajak Bumi dan Bangunan itu bersifat materi, maka besarnya besar tarifnya ditentukan dari luas dan kondisi tanah atau bangunan yang ada sebesar 0,11% dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah pajak yang dikenakan atas tanah dan/atau bangunan yang dipergunakan dikuasai dan/atau dimiliki oleh suatu badan atau orang perseorangan, kecuali wilayah yang dimanfaatkan untuk kegiatan kehutanan, perkebunan dan pertambangan. Cocok untuk sektor usaha kehutanan, perkebunan dan pertambangan. Sedangkan untuk sektor dunia usaha perkebunan, kehutanan, pertambangan dan usaha-usaha tertentu lainnya masih dipungut Pemerintah Pusat (Tambingon *et.al*, 2019).

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan salah satu kebijakan reformasi perpajakan 1985. Ada 5 jenis Pajak Bumi dan Bangunan yang biasa disingkat P2 dan P3. PBB P2 sendiri merupakan PBB sektor pedesaan dan perkotaan sedangkan PBB P5 merupakan PBB sektor perkebunan, perikanan, dan pertambangan. Bumi dan bangunan merupakan dua objek PBB, yaitu bumi yang dapat diartikan sebagai permukaan bumi yang berupa daratan dan sekaligus

perairan segala sesuatu yang berada di bawahnya, sedangkan bangunannya merupakan konstruksi teknis tertanam atau melekat tetap pada tanah dan perairan di wilayah Indonesia (Mulyani dan Imahda, 2021).

1. Subjek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2)

Subjek Pajak Bumi dan Bangunan adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, serta memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan.

2. Potensi PBB-P2 disetiap Kecamatan Kota Makassar

Salah satu pajak daerah yang bermanfaat untuk mendukung penerimaan pendapatan asli daerah adalah pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan, ada ciri-cirinya PBB-P2 meliputi:

1. Nilai pajaknya relatif kecil jika dibandingkan dengan pajak lainnya
2. PBB-P2 mempunyai dampak yang luas karena hasil penerimaan PBB-P2 dikembalikan untuk pembangunan daerah bersangkutan dan merupakan sumber penerimaan pembangunan yang besar pemerintah daerah
3. Jumlah wajib pajak PBB-P2 lebih banyak jika dibandingkan dengan pajak lainnya
4. Penerimaan PBB-P2 cenderung terus berlanjut meningkat dari tahun ke tahun
5. PBB-P2 merupakan satu-satunya pajak properti Indonesia.

2.1.6 Pendapatan Asli Daerah (PAD)

Untuk mewujudkan kemandirian daerah dalam pembangunan daerah, pemerintah daerah sejalan dengan kebijakan otonomi dan desentralisasi, daerah diberikan kesempatan untuk mengeksplorasi sumber pendapatan daerah dengan

memanfaatkan potensi pembiayaan yang ada pembangunan yang direncanakan (Utomo dan Rahmaliza, 2024).

Adapun sumber-sumber Pendapatan Asli Daerah menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2004 (menurut Chichi *et.al*, 2017) yaitu;

1. Hasil Pajak Daerah merupakan pungutan daerah menurut peraturan yang telah ditetapkan oleh daerah untuk pembiayaan rumah tangga sebagai badan hukum publik. Pajak daerah merupakan pungutan yang dilakukan oleh pemerintah daerah hasilnya digunakan untuk pengeluaran umum yang tidak ada imbalannya diberikan secara langsung sedangkan pelaksanaannya dapat dipaksakan.
2. Hasil Retribusi Daerah, yaitu retribusi yang sudah menjadi sah retribusi daerah sebagai pembayaran atas penggunaan atau perolehan jasa atau arena perolehan pekerjaan, usaha, atau pelayanan pemerintah daerah khawatir. Retribusi daerah mempunyai ciri khas yaitu pelaksanaannya ekonomis, langsung ada imbalannya walaupun harus memenuhi syarat formil dan materil, tapi ada alternatifnya suka atau tidak membayar, merupakan pungutan yang sifat anggarannya tidak menonjol, dalam hal tertentu retribusi daerah merupakan pengembalian biaya yang telah dikeluarkan dikeluarkan oleh pemerintah daerah untuk memenuhi permintaan anggota publik.
3. Hasil perusahaan milik daerah dan hasil pengelolaan kekayaan daerah terpisah. Hasil Badan Usaha Milik Daerah merupakan pendapatan daerah keuntungan bersih perusahaan daerah dalam bentuk dana pembangunan daerah dan porsi anggaran belanja yang masuk ke kas daerah, bagus

perusahaan daerah yang dipisahkan, menurut motif pendiriannya dan manajemen, maka sifat perusahaan daerah adalah unit produksi yaitu meningkatkan pendapatan daerah, memberikan pelayanan, berorganisasi kepentingan umum, dan mengembangkan perekonomian daerah.

4. Pendapatan Daerah lainnya yang sah adalah pendapatan yang tidak termasuk dalam jenis pajak daerah, retribusi daerah, pendapatan layanan. Bisnis daerah lain yang sah mempunyai sifat terbuka agar pemerintah daerah dapat melaksanakan kegiatan yang membuahkan hasil yang baik berupa materi dalam kegiatan tersebut bertujuan untuk mendukung, memperluas, atau memperkuat kebijakan daerah di suatu bidang yakin.

2.2 Penelitian Terdahulu

Penelitian yang berhubungan dengan analisis potensi dan efektivitas penerimaan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (pbb-p2) terhadap peningkatan pendapatan asli daerah yang telah dilakukan oleh beberapa peneliti dengan hasil yang berbeda-beda. Peneliti mengumpulkan enam penelitian terdahulu sebagai referensi, yaitu penelitian Saputra *et.al* (2024), Putri dan Galih (2021), Permatasari dan Galih (2022), dan Saleha dan Mar'atus (2020).

No	Nama Pengarang	Judul Penelitian	Hasil Penelitian
1.	Saputra <i>et.al</i> (2024)	Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Terhadap Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kota Jambi	Hasil penelitian ini memberikan penjelasan berdasarkan perhitungan sehingga dapat diketahui tingkat efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kota Jambi dari tahun 2017-2021 rata-rata sebesar 78,65 persen per tahun dengan kriteria kurang efektif. Berdasarkan perhitungan itu dapat diketahui bahwa kontribusi

			penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) terhadap PAD Kota Jambi tahun 2017-2021 rata-rata 6,54 persen per tahun dengan kriteria sangat kurang.
2.	Putri dan Galih (2021)	Analisis efektivitas dan kontribusi penerimaan pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan terhadap pendapatan asli daerah daerah Probolinggo	Hasil penelitian ini memberikan penjelasan bahwa efektivitas PBB P2 Kabupaten Probolinggo tahun anggaran 2018-2020 yaitu tingkat efektivitas selalu berfluktuasi atau berfluktuasi pada level terendah pada tahun 2019 yaitu hanya mencapai 14,0% dan tergolong sangat kurang efektif karena jauh dari efektifitas PBB P2 Kabupaten Probolinggo. melebihi 100% dan pada tahun 2018 memiliki tingkat efektivitas yang lebih tinggi dibandingkan tahun 2019 dan 2020 104% pada tahun 2018, melebihi target yang diharapkan, tergolong sangat efektif untuk tahun 2020, tingkat efektivitas lebih rendah dibandingkan tahun 2018 dan lebih tinggi dibandingkan tahun 2019 untuk tingkat efektivitas PBB P2 Kabupaten Probolinggo tahun 2020 mencapai 76,2% dan masih terdaftar Masuk kategori masyarakat miskin. Kontribusi PBB P2 Kabupaten Probolinggo tahun anggaran 2018-2020 adalah tingkat kontribusi yang selalu naik turun atau masih berfluktuasi pada level terendah pada tahun 2019 yang hanya mencapai 0,02% yang termasuk dalam kategori sangat rendah dan tingkat kontribusi pada tahun 2018 lebih tinggi. dari tahun 2019 Dan lebih rendah pada tahun

			2020 yaitu mencapai 0,07%. Pada tahun 2018 tergolong sangat rendah, sedangkan tingkat iuran pada tahun 2020 lebih tinggi dibandingkan tahun 2018 dan tahun 2019. Tingkat iuran PBB P2 Kabupaten Probolinggo pada tahun 2020 sebesar 51,7%. peringkat yang sangat bagus.
3.	Permatasari dan Galih (2022)	Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan terhadap Pendapatan Asli Daerah Ponorogo	Hasil penelitian ini memberikan penjelasan bahwa hasil perhitungan efektivitas PBB-P2 di Kabupaten Ponorogo tahun 2018-2020 menunjukkan tingkat efektivitas yang sangat tinggi. Oleh karena itu, BPPKAD Kabupaten Ponorogo dinyatakan berhasil karena telah memenuhi dan mencapai tujuan penerimaan PBB-P2 dengan baik.. Hasil perhitungan rasio iuran PBB-P2 tahun 2018-2020 menunjukkan pendapatan asli daerah Kabupaten Ponorogo sangat rendah sehingga dapat dikatakan masuk dalam kriteria defisiensi. Oleh karena itu, perlu ditingkatkan potensi tersebut, dan kontribusinya dapat lebih besar. Oleh karena itu PBB-P2 dapat menjadi pilar atau acuan bagi pemerintah daerah dalam meningkatkan PAD di Kabupaten Ponorogo.
4.	Saleha dan Mar'atus (2020)	Tingkat Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2), Pertumbuhannya dan Kontribusinya Terhadap Pendapatan Asli	Hasil penelitian ini memberikan penjelasan bahwa berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan dapat disimpulkan bahwa tingkat efektivitas penerimaan pajak bumi dan bangunan tahun 2014-2018 termasuk dalam kriteria penilaian sangat efektif, meskipun termasuk dalam kriteria

		Daerah Kabupaten Kediri Periode 2014-2018.	sebagai sangat efektif., Namun tingkat efektivitasnya cenderung rendah dan terdapat beberapa kendala dalam mencapainya. Selanjutnya, laju pertumbuhan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan terhadap Pendapatan Asli Daerah pada tahun 2014-2018 di Kabupaten Kediri mengalami fluktuasi yang semakin meningkat yang artinya selalu mengalami kenaikan dan penurunan setiap tahunnya. Sementara itu, kontribusi pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan terhadap pendapatan asli daerah pada periode 2014-2018 di Kabupaten Kediri termasuk dalam kriteria kurang memberikan kontribusi sehingga mempengaruhi pendapatan yang diterima.
--	--	--	--

2.1 Kerangka Pemikiran

Kerangka penelitian adalah kerangka konseptual tentang bagaimana teori berkaitan dengan berbagai faktor yang telah diidentifikasi sebagai masalah penting. Penelitian ini dilandasi oleh urgensi optimalisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) sebagai salah satu sumber Pajak Daerah yang berkontribusi terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD). Dalam upaya memahami peran PBB-P2 tersebut, penelitian ini menggunakan pendekatan teori ekonomi fiskal dan menganalisis dari tiga aspek utama: potensi, efektivitas, dan kontribusi terhadap PAD.

1. Pajak Daerah sebagai Sumber Pendapatan Asli Daerah

Pajak daerah merupakan kewenangan pemda dalam rangka pelaksanaan otonomi daerah, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2002 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Pajak daerah menjadi pilar utama dalam struktur PAD karena sifatnya yang mandiri dan fleksibel dalam meningkatkan kemampuan keuangan daerah.

2. PBB-P2 sebagai Komponen Pajak Daerah

Salah satu jenis pajak daerah yang penting adalah PBB-P2, yang sebelumnya merupakan kewenangan pusat namun kemudian dialihkan ke pemerintah daerah melalui Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009. PBB-P2 memiliki karakteristik sebagai pajak atas kepemilikan atau penguasaan tanah dan/atau bangunan di wilayah perdesaan dan perkotaan. Dengan basis objek pajak yang luas, PBB-P2 memiliki potensi sebagai sumber penerimaan yang stabil.

3. Teori Ekonomi Fiskal sebagai Dasar Teoritis

Dalam teori ekonomi fiskal, pajak adalah instrumen utama untuk mengatur distribusi pendapatan, memengaruhi alokasi sumber daya, dan menjaga stabilitas ekonomi. Pemerintah menggunakan kebijakan pajak untuk menghimpun dana guna membiayai pengeluaran negara, termasuk pembangunan daerah. Dalam konteks ini, PBB-P2 sebagai instrumen fiskal daerah harus dianalisis efektivitas dan kontribusinya terhadap kemampuan fiskal daerah.

4. Analisis Potensi, Efektivitas, dan Kontribusi PBB-P2 terhadap PAD

Untuk menilai sejauh mana PBB-P2 telah memberikan manfaat optimal, maka dilakukan pendekatan melalui tiga indikator utama:

- Potensi: Menggambarkan penerimaan maksimal yang bisa diperoleh daerah dari PBB-P2 jika seluruh objek pajak dikenakan dan dibayar secara tepat. Potensi ini menunjukkan ruang peningkatan pendapatan yang bisa digali pemerintah daerah.
- Efektivitas: Merupakan perbandingan antara realisasi penerimaan PBB-P2 dengan target yang ditetapkan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD). Tingkat efektivitas mencerminkan kemampuan pengelolaan pajak daerah secara operasional.
- Kontribusi terhadap PAD: Mengukur seberapa besar peran PBB-P2 dalam keseluruhan struktur PAD. Semakin tinggi kontribusinya, semakin besar peran PBB-P2 dalam mendukung belanja pembangunan daerah secara mandiri.

5. Hubungan Antarvariabel dalam Kerangka Pemikiran

Secara logis, kerangka pemikiran ini menggambarkan bahwa pajak daerah merupakan sumber utama PAD, di mana PBB-P2 sebagai salah satu komponennya memainkan peranan strategis. Dalam pendekatan teori fiskal, PBB-P2 harus dikelola secara optimal agar memiliki potensi penerimaan yang tinggi, efektivitas pengelolaan yang baik, serta kontribusi yang signifikan terhadap PAD. Oleh karena itu, penelitian ini berupaya menganalisis bagaimana ketiga aspek tersebut mencerminkan kinerja PBB-P2 dalam meningkatkan kapasitas fiskal

daerah. Secara sistematis, kerangka pemikiran dalam penelitian ini dapat dilihat pada gambar berikut ini.

Gambar 2.1
Kerangka Pemikiran

