



Department of Digital Business

**Journal of Artificial Intelligence and Digital Business (RIGGS)**

Homepage: <https://journal.ilmudata.co.id/index.php/RIGGS>

Vol. 5 No. 1 (2026) pp: 13922-13930

P-ISSN: 2963-9298, e-ISSN: 2963-914X

---

## Analisis Kontribusi Pajak Bumi Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kota Makassar

Siti Aisyah Putri Maharani, Nur Afiah, Nurafni Oktaviah

Jurusan Sarjana Akuntansi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Negeri Makassar

[11504sitiaisyah@gmail.com](mailto:11504sitiaisyah@gmail.com)\*

### Abstrak

*Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tingkat kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Makassar. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah dokumentasi, dengan memanfaatkan data primer berupa laporan target dan realisasi penerimaan PBB-P2 serta PAD dari Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Makassar selama periode 2020–2024. Metode yang digunakan adalah kuantitatif deskriptif dengan pendekatan rasio kontribusi untuk menilai sejauh mana PBB-P2 berperan dalam meningkatkan PAD Kota Makassar. Hasil penelitian menunjukkan bahwa realisasi penerimaan PBB-P2 secara nominal terus meningkat setiap tahun, mencapai puncaknya pada 2024 sebesar 258.988 juta rupiah. Meskipun memberikan sumbangan positif, rata-rata rasio kontribusi PBB-P2 selama periode penelitian hanya sebesar 18,36%, yang diklasifikasikan dalam kriteria kurang. Fenomena ini disebabkan oleh pertumbuhan sektor pajak lain, seperti BPHTB dan Pajak Restoran, yang jauh lebih pesat dibandingkan PBB-P2. Selain itu, kebijakan fiskal seperti relaksasi pajak akibat pandemi COVID-19 turut memengaruhi efektivitas penerimaan jangka pendek. Oleh karena itu, diperlukan optimalisasi pengelolaan PBB-P2 melalui pemutakhiran data objek pajak, penguatan digitalisasi layanan melalui aplikasi seperti PAKINTA, peningkatan kepatuhan wajib pajak, serta evaluasi kebijakan NJOP dan target penerimaan secara berkala. Penguatan koordinasi antarperangkat daerah sangat krusial guna meningkatkan kontribusi PBB-P2 terhadap PAD secara berkelanjutan. Dengan demikian, PBB-P2 tetap menjadi instrumen vital dalam memperkuat kemandirian fiskal dan mendukung pembangunan berkelanjutan di Kota Makassar.*

*Kata Kunci: Kontribusi Pajak Daerah, Pajak Bumi Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2), Pendapatan Asli Daerah*

### 1. Pendahuluan

Pajak merupakan komponen utama dalam struktur penerimaan negara dan daerah di Indonesia yang berfungsi sebagai sumber pembiayaan pembangunan serta penyelenggaraan pemerintahan. Dalam konteks desentralisasi fiskal, pemerintah daerah dituntut untuk meningkatkan kemandirian keuangan melalui optimalisasi Pendapatan Asli Daerah atau PAD. PAD mencerminkan kemampuan daerah dalam menggali potensi ekonomi lokal tanpa ketergantungan yang tinggi terhadap dana transfer dari pemerintah pusat. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, PAD terdiri atas pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, serta pendapatan sah lainnya sesuai peraturan perundang-undangan [1].

Peningkatan PAD menjadi indikator penting dalam menilai keberhasilan otonomi daerah dan kemandirian fiskal. Mahfudh, Saleh, dan Saleh (2022:1) menyatakan bahwa semakin tinggi kontribusi PAD terhadap total pendapatan daerah, maka semakin mandiri suatu daerah dalam membiayai pembangunan dan pelayanan publik [2]. Hal ini menunjukkan bahwa optimalisasi sumber-sumber PAD, khususnya pajak daerah, menjadi fokus utama dalam kebijakan keuangan daerah. Pajak daerah memiliki peran strategis karena bersifat relatif stabil dan berkelanjutan dibandingkan sumber pendapatan lainnya.

Salah satu jenis pajak daerah yang memiliki potensi besar dalam meningkatkan PAD adalah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan atau PBB-P2. PBB-P2 merupakan pajak atas kepemilikan, penguasaan, atau pemanfaatan tanah dan bangunan oleh individu maupun badan. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 yang telah diperbarui melalui Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022, pengelolaan PBB-P2 dialihkan dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah [3,1]. Perubahan ini memberikan kewenangan yang lebih besar kepada daerah dalam mengelola potensi pajak, mulai dari pendataan objek pajak hingga proses pemungutannya.

Analisis Kontribusi Pajak Bumi Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kota Makassar

PBB-P2 memiliki karakteristik sebagai sumber pendapatan yang relatif stabil karena objek pajaknya berupa tanah dan bangunan yang tidak mudah berpindah dan cenderung mengalami peningkatan nilai dari waktu ke waktu. Selain itu, PBB-P2 juga berfungsi sebagai instrumen pengendalian pemanfaatan lahan serta mendorong tertib administrasi pertanahan. Dengan demikian, optimalisasi PBB-P2 tidak hanya berdampak pada peningkatan penerimaan daerah, tetapi juga pada perbaikan tata kelola keuangan daerah secara keseluruhan.

Namun demikian, dalam praktiknya, kontribusi PBB-P2 terhadap PAD di berbagai daerah masih menghadapi berbagai tantangan. Salah satu permasalahan utama adalah ketidakseimbangan antara pertumbuhan PAD secara keseluruhan dengan kontribusi PBB-P2. Data penerimaan PAD dan PBB-P2 Kota Makassar selama periode 2020 hingga 2024 menunjukkan bahwa meskipun terjadi peningkatan nominal penerimaan PBB-P2 setiap tahun, persentase kontribusinya terhadap PAD cenderung mengalami fluktuasi dan penurunan. Pada tahun 2020 kontribusi PBB-P2 sebesar 19,52%, kemudian menurun menjadi 19,35% pada tahun 2021, 17,83% pada tahun 2022, 17,16% pada tahun 2023, dan kembali meningkat menjadi 18,13% pada tahun 2024 [4].

Ketidakseimbangan tersebut menunjukkan bahwa potensi PBB-P2 belum dimanfaatkan secara optimal. Faktor-faktor seperti rendahnya kesadaran wajib pajak, keterbatasan data objek pajak, serta belum maksimalnya pemanfaatan teknologi dalam sistem perpajakan daerah menjadi penyebab utama rendahnya kontribusi PBB-P2. Selain itu, kebijakan fiskal daerah yang tidak tepat, seperti penetapan tarif yang tidak mempertimbangkan kondisi masyarakat, juga dapat memengaruhi tingkat kepatuhan wajib pajak.

Fenomena kenaikan tarif PBB-P2 di beberapa daerah di Indonesia menunjukkan adanya dinamika dalam kebijakan perpajakan daerah. Pimpinan Redaksi tempo.co (2025) mencatat bahwa terdapat 104 daerah yang melakukan kenaikan tarif PBB-P2, dengan 20 daerah di antaranya mengalami kenaikan di atas 100% [5]. Kondisi ini menunjukkan perlunya kehati-hatian dalam menetapkan kebijakan pajak agar tidak menimbulkan beban berlebih bagi masyarakat. Selain itu, Pimpinan Redaksi detikSulsel (2025) melaporkan adanya penolakan masyarakat terhadap kenaikan tarif PBB-P2 di beberapa daerah seperti Pare-Pare dan Bone yang memicu aksi demonstrasi [6].

Di Kota Makassar, sebagai salah satu kota metropolitan dengan potensi ekonomi yang besar, pengelolaan PAD khususnya dari sektor PBB-P2 masih menghadapi berbagai kendala. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik Kota Makassar (2025), jumlah penduduk yang besar dan aktivitas ekonomi yang tinggi belum sepenuhnya diimbangi dengan optimalisasi penerimaan PBB-P2 [4]. Hal ini menunjukkan adanya kesenjangan antara potensi dan realisasi penerimaan pajak daerah.

Pemerintah Kota Makassar telah melakukan berbagai upaya untuk meningkatkan penerimaan PBB-P2, seperti digitalisasi sistem pembayaran melalui aplikasi Pajak Terintegritas dan Terdigitalisasi, kerja sama dengan berbagai lembaga pembayaran, serta distribusi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang secara langsung kepada masyarakat. Upaya ini diharapkan dapat meningkatkan kepatuhan wajib pajak dan memperbaiki sistem administrasi perpajakan daerah.

Meskipun demikian, efektivitas dari berbagai kebijakan tersebut masih perlu dievaluasi secara komprehensif. Penelitian Nisa dan Arif (2022) menunjukkan bahwa kontribusi PBB terhadap PAD di Kota Medan belum mencapai target optimal dan masih tergolong sedang, dengan kendala utama berupa rendahnya kesadaran masyarakat serta kurangnya keterbukaan data wajib pajak [7]. Sementara itu, penelitian Nikmatika, Fadliyanti, dan Wijumulawani (2024) menunjukkan bahwa kontribusi PBB-P2 terhadap PAD di Kota Mataram masih sangat rendah akibat belum optimalnya pendataan objek pajak [8].

Secara teoretis, pajak merupakan kontribusi wajib yang bersifat memaksa dan digunakan untuk membiayai pengeluaran negara tanpa imbalan langsung kepada wajib pajak. Mardiasmo (2019:3) menyatakan bahwa pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang tanpa mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat [9]. Pajak memiliki beberapa fungsi utama, yaitu fungsi anggaran, fungsi pengaturan, fungsi pemerataan, dan fungsi stabilisasi [10].

PBB-P2 sebagai bagian dari pajak daerah memiliki karakteristik khusus karena objeknya berupa aset tetap, yaitu tanah dan bangunan. Penentuan besarnya pajak didasarkan pada Nilai Jual Objek Pajak atau NJOP yang mencerminkan nilai pasar dari objek pajak tersebut. Selain itu, terdapat batasan tertentu berupa Nilai Jual Objek

Pajak Tidak Kena Pajak yang bertujuan untuk memberikan keringanan kepada wajib pajak dengan nilai objek pajak rendah [9].

Kontribusi PBB-P2 terhadap PAD dapat diukur dengan membandingkan penerimaan PBB-P2 dengan total PAD dalam periode tertentu. Kamaroallah (2021:237) menjelaskan bahwa kontribusi merupakan besarnya sumbangan pajak daerah terhadap PAD, yang dihitung melalui perbandingan antara realisasi penerimaan pajak dengan total pendapatan daerah [11]. Analisis ini penting untuk mengetahui peran PBB-P2 dalam struktur pendapatan daerah serta sebagai dasar dalam perumusan kebijakan fiskal yang lebih efektif.

Penelitian terdahulu menunjukkan bahwa kontribusi PBB-P2 sangat dipengaruhi oleh berbagai faktor, seperti kebijakan pemerintah, kondisi ekonomi, tingkat kepatuhan wajib pajak, serta kualitas sistem administrasi perpajakan. Oleh karena itu, optimalisasi PBB-P2 memerlukan pendekatan yang komprehensif, tidak hanya dari sisi kebijakan tarif, tetapi juga dari sisi peningkatan kesadaran masyarakat dan pemanfaatan teknologi.

Dengan demikian, kajian mengenai kontribusi PBB-P2 terhadap PAD menjadi penting dalam upaya meningkatkan kemandirian fiskal daerah. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran yang lebih jelas mengenai kondisi aktual kontribusi PBB-P2 di Kota Makassar serta menjadi dasar dalam pengambilan kebijakan yang lebih efektif dan berkelanjutan.

## 2. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kuantitatif yang bertujuan untuk menganalisis tingkat kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kota Makassar. Variabel penelitian yang digunakan merupakan variabel tunggal, yaitu kontribusi PBB-P2. Menurut Sugiyono (2017:47), variabel penelitian adalah atribut atau karakteristik yang dimiliki oleh suatu objek atau kegiatan yang memiliki variasi tertentu untuk dipelajari dan ditarik kesimpulannya [12]. Dalam penelitian ini, variabel kontribusi PBB-P2 digunakan untuk mengidentifikasi sejauh mana peran pajak tersebut dalam mendukung PAD Kota Makassar.

Data yang digunakan dalam penelitian ini merupakan data primer yang diperoleh langsung dari Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Makassar, yang mencakup data target dan realisasi penerimaan PBB-P2 serta PAD selama periode Januari 2020 hingga Desember 2024. Pemilihan periode tersebut didasarkan pada ketersediaan data resmi serta relevansinya dalam menggambarkan dinamika penerimaan pajak daerah, termasuk kondisi sebelum, saat, dan setelah pandemi. Pengumpulan data dilakukan melalui teknik studi dokumentasi dengan menelaah dokumen resmi, seperti laporan keuangan daerah, catatan transaksi PBB-P2, serta kebijakan dan regulasi yang berkaitan dengan pajak daerah, khususnya PBB-P2 dan PAD.

Secara operasional, kontribusi PBB-P2 didefinisikan sebagai besarnya sumbangan penerimaan pajak atas kepemilikan atau pemanfaatan tanah dan bangunan terhadap total PAD dalam suatu periode tertentu. Pengukuran kontribusi dilakukan dengan membandingkan realisasi penerimaan PBB-P2 dengan realisasi PAD. Adapun rumus yang digunakan dalam penelitian ini adalah kontribusi sama dengan realisasi penerimaan PBB-P2 dibagi realisasi PAD dikalikan 100 persen. Hasil perhitungan tersebut kemudian diklasifikasikan berdasarkan kriteria penggolongan kontribusi menurut Setiawati, Wahyudi, dan Aulia (2021), yaitu 0,00% sampai 10% dikategorikan sangat kurang, 10,10% sampai 20% dikategorikan kurang, 20,10% sampai 30% dikategorikan sedang, 30,10% sampai 40% dikategorikan cukup baik, 40,10% sampai 50% dikategorikan baik, dan di atas 50% dikategorikan sangat baik [13].

Subjek dalam penelitian ini adalah seluruh transaksi yang berkaitan dengan objek PBB-P2 yang dikelola oleh Pemerintah Kota Makassar, sedangkan fokus penelitian terletak pada data penerimaan PBB-P2 dan PAD selama periode 2020 hingga 2024. Data tersebut dianalisis untuk melihat pola kontribusi PBB-P2 terhadap PAD dari tahun ke tahun, sehingga dapat diketahui kecenderungan peningkatan, penurunan, atau stagnasi kontribusi.

Teknik analisis data dalam penelitian ini dilakukan melalui beberapa tahapan, yaitu mengumpulkan data penerimaan PBB-P2 dan total PAD selama periode penelitian, menyusun data tersebut dalam bentuk tabel, kemudian menghitung rasio kontribusi PBB-P2 terhadap PAD untuk setiap tahun. Selanjutnya, hasil perhitungan dianalisis secara deskriptif untuk mengidentifikasi tren kontribusi. Data juga disajikan dalam bentuk tabel dan grafik guna memberikan gambaran visual mengenai perubahan kontribusi dari tahun ke tahun.

Selain itu, analisis juga mempertimbangkan faktor eksternal yang memengaruhi penerimaan pajak daerah, seperti kebijakan penyesuaian Nilai Jual Objek Pajak serta kebijakan stimulus dan relaksasi pajak berupa penghapusan denda atau pengurangan tarif. Dengan demikian, hasil analisis tidak hanya menggambarkan besarnya kontribusi PBB-P2 terhadap PAD, tetapi juga menjelaskan faktor-faktor yang memengaruhi perubahan kontribusi tersebut. Tahap akhir penelitian dilakukan dengan menarik kesimpulan mengenai tingkat kontribusi PBB-P2 terhadap PAD Kota Makassar serta memberikan rekomendasi kebijakan berdasarkan temuan penelitian.

### 3. Hasil dan Diskusi

#### 3.1 Hasil

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Pendapatan Asli Daerah di Kota Makassar selama periode 2020–2024 mengalami tren peningkatan baik dari sisi target maupun realisasi. Peningkatan ini mencerminkan adanya perbaikan kinerja fiskal daerah pascapandemi serta efektivitas kebijakan intensifikasi dan ekstensifikasi pajak daerah.

Tabel 1. Rincian target penerimaan PAD di Kota Makassar selama periode 2020-2024 (dalam jutaan rupiah).

Tahun	Pajak Daerah	Retribusi Daerah	Lain-lain PAD yang Sah	Total Target PAD
2020	846.699	3.973	-	868.672
2021	1.000.025	5.000	-	1.005.025
2022	1.350.049	27.655	-	1.377.704
2023	1.485.065	10.000	5.000	1.500.065
2024	1.730.000	20.000	10.000	1.760.000
<b>Total PAD</b>				<b>6.511.466</b>

Sumber: Bapenda Kota Makassar, 2025

Tabel 2. Rincian realisasi penerimaan PAD di Kota Makassar selama periode 2020-2024 (dalam jutaan rupiah).

Tahun	Pajak Daerah	Retribusi Daerah	Lain-lain PAD yang Sah	Total PAD
2020	864.313	4.386	-	868.699
2021	924.347	5.913	-	930.261
2022	1.187.382	7.850	-	1.195.233
2023	1.354.471	7.419	10.342	1.372.233
2024	1.411.880	9.164	6.900	1.427.945
<b>Total PAD</b>				<b>5.794.371</b>

Sumber: Bapenda Kota Makassar, 2025

Berdasarkan data tersebut, target PAD mengalami peningkatan signifikan dari tahun ke tahun, dengan nilai terendah pada tahun 2020 sebesar 868.672 juta rupiah dan tertinggi pada tahun 2024 sebesar 1.760.000 juta rupiah. Peningkatan target ini dipengaruhi oleh pemulihan ekonomi, inovasi sistem pemungutan berbasis digital, serta peningkatan kapasitas pengelolaan pajak oleh Badan Pendapatan Daerah. Di sisi lain, realisasi PAD juga menunjukkan tren yang sejalan, dengan nilai terendah pada tahun 2020 sebesar 868.699 juta rupiah dan tertinggi pada tahun 2024 sebesar 1.427.945 juta rupiah.

Pada tahun 2020, realisasi PAD menjadi yang terendah akibat dampak pandemi *COVID-19* yang menyebabkan penurunan aktivitas ekonomi, pembatasan layanan publik, serta penerapan kebijakan relaksasi pajak melalui Peraturan Wali Kota Makassar Nomor 27 Tahun 2020 [14]. Sebaliknya, pada tahun 2024 realisasi PAD mencapai titik tertinggi karena adanya digitalisasi sistem pembayaran, seperti penggunaan aplikasi *PAKINTA*, serta kerja sama dengan berbagai kanal pembayaran seperti Kantor Pos, Bank Sulselbar, *Alfamart*, dan *Indomaret*.

Selain PAD secara keseluruhan, penelitian ini juga menganalisis perkembangan pajak daerah sebagai komponen utama PAD.

Tabel 3. Rincian data target penerimaan pajak daerah di Kota Makassar periode 2020-2024 (dalam jutaan rupiah).

Pajak Daerah	2020	2021	2022	2023	2024
Pajak Hotel	72.000	70.000	120.000	125.000	28
Pajak Restoran	111.637	140.000	205.000	227.000	1.250
Pajak Hiburan	30.000	28.000	49.999	60.000	36
Pajak Reklame	41.000	47.000	60.000	65.000	65.000
Pajak Penerangan Jalan	209.000	200.000	220.000	320.000	-
Pajak Mineral Bukan Logam/ Batuan	-	-	-	-	-
Pajak Parkir	11.000	80.000	100.000	50.000	295
Pajak Air Bawah Tanah	3.036	5.000	5.000	15.000	8.000
Pajak Sarang Burung Walet	25	25	50	50	50
BPHTB	205.000	250.000	360.000	340.000	420.000
PBB-P2	164.000	180.000	230.000	283.015	265.000
<b>TOTAL</b>	<b>846.699</b>	<b>1.000.025</b>	<b>1.350.049</b>	<b>1.485.065</b>	<b>1.730.000</b>

Sumber: Bapenda Kota Makassar, 2025

Tabel 8 Rincian data realisasi penerimaan pajak daerah di Kota Makassar periode 2020-2024 (dalam jutaan rupiah).

Pajak Daerah	2020	2021	2022	2023	2024
Pajak Hotel	55.082	75.704	111.843	134.385	-
Pajak Restoran	136.496	144.692	208.517	227.584	-
Pajak Hiburan	14.435	9.534	29.054	37.124	-
Pajak Reklame	46.606	48.340	63.242	65.878	67.489
Pajak Penerangan Jalan	219.727	209.906	228.183	244.052	-
Pajak Mineral Bukan Logam/ Batuan	-	-	-	-	-
Pajak Parkir	9.962	10.917	14.969	17.193	-
Pajak Air Bawah Tanah	4.428	4.681	5.147	6.092	6.275
Pajak Sarang Burung Walet	28	16	16	14	13
BPHTB	207.950	240.543	313.264	386.633	393.611
PBB-P2	169.595	180.010	213.143	235.512	258.988
<b>TOTAL</b>	<b>864.313</b>	<b>924.347</b>	<b>1.187.382</b>	<b>1.354.471</b>	<b>1.411.880</b>

Sumber: Bapenda Kota Makassar, 2025

Berdasarkan data tersebut, terlihat bahwa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan menjadi jenis pajak dengan realisasi tertinggi, terutama pada tahun 2024 sebesar 393.611 juta rupiah. Hal ini dipengaruhi oleh tingginya aktivitas jual beli properti, peningkatan nilai tanah dan bangunan, serta optimalisasi kerja sama dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Badan Pertanahan Nasional. Sebaliknya, Pajak Sarang Burung Walet menjadi jenis pajak dengan kontribusi terendah karena keterbatasan objek pajak dan rendahnya potensi produksi di wilayah perkotaan.

Selanjutnya, analisis difokuskan pada Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebagai objek utama penelitian.

Tabel 5. Data target transaksi dan target penerimaan PBB-P2 di Kota Makassar Periode 2020-2024 (dalam jutaan rupiah).

Tahun	Target Transaksi PBB-P2	Target Penerimaan PBB-P2
2020	356.130	164.000
2021	363.834	180.000
2022	372.004	230.000
2023	374.746	283.015
2024	379.491	265.000

Sumber: Bapenda Kota Makassar, 2025

Tabel 6. Data realisasi transaksi dan realisasi penerimaan PBB-P2 di Kota Makassar periode 2020-2024 (dalam jutaan rupiah).

Tahun	Realisasi Transaksi PBB-P2	Realisasi Penerimaan PBB-P2
2020	191.542	169.595
2021	191.226	180.010
2022	207.469	213.143
2023	208.150	235.512
2024	204.509	258.988

Sumber: Bapenda Kota Makassar, 2025

Data menunjukkan bahwa target transaksi dan penerimaan PBB-P2 mengalami peningkatan secara umum, meskipun terdapat fluktuasi. Tahun 2020 menjadi periode dengan target terendah akibat ketidakpastian ekonomi selama pandemi. Sementara itu, target transaksi tertinggi terjadi pada tahun 2024 sebesar 379.491 transaksi, yang dipengaruhi oleh peningkatan aktivitas ekonomi dan perbaikan sistem pelayanan perpajakan.

Dari sisi realisasi, penerimaan PBB-P2 menunjukkan tren meningkat setiap tahun, dengan nilai terendah pada tahun 2020 sebesar 169.595 juta rupiah dan tertinggi pada tahun 2024 sebesar 258.988 juta rupiah. Peningkatan ini didorong oleh pemulihan ekonomi, optimalisasi pendataan objek pajak, serta pemanfaatan sistem pembayaran digital. Namun demikian, realisasi transaksi PBB-P2 sempat mengalami penurunan pada tahun 2021 akibat dampak lanjutan pandemi dan keterbatasan akses layanan perpajakan.

Tabel 7. Perbandingan target penerimaan PBB-P2 dan realisasi penerimaan PBB-P2 di Kota Makassar periode 2020-2024 (dalam jutaan rupiah)

Tahun	Target Penerimaan PBB-P2	Realisasi Penerimaan PBB-P2
2020	164.000	169.595
2021	180.000	180.010
2022	230.000	213.143
2023	283.015	235.512
2024	265.000	258.988

Sumber: Bapenda Kota Makassar, 2025

Perbandingan antara target dan realisasi menunjukkan bahwa pada tahun 2020 dan 2021 realisasi mampu melampaui target, sedangkan pada tahun 2022 hingga 2024 realisasi belum mencapai target yang ditetapkan. Hal ini disebabkan oleh dampak ekonomi pascapandemi yang masih dirasakan masyarakat, rendahnya tingkat kepatuhan wajib pajak, serta tingginya target yang ditetapkan pemerintah daerah.

Menganalisis persentase tingkat kontribusi penerimaan PBB-P2 dapat diukur dengan membandingkan hasil realisasi PBB-P2 dengan target pemungutan dalam satu tahun dengan rumus yang digunakan untuk perhitungan tersebut adalah sebagai berikut:

$$\text{Kontribusi} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan PBB-P2}}{\text{Realisasi PAD}} \times 100\%$$

Kemudian untuk mengetahui kriteria dari nilai rasio kontribusi penerimaan PBB-P2 yang didapatkan, maka digunakan tabel sebagai berikut:

Tabel 8. Kriteria Penggolongan Kontribusi

Persentase	Kriteria
0,00% - 10%	Sangat Kurang
10,10% - 20%	Kurang
20,10% - 30%	Sedang
30,10% - 40%	Cukup Baik
40,10% - 50%	Baik
Diatas 50%	Sangat Baik

Sumber: Setiawati, Wahyudi, & Aulia, 2021

Berikut hasil perhitungan persentase realisasi kontribusi penerimaan PBB-P2 terhadap PAD di Kota Makassar tahun 2020-2024.

1. Tahun 2020:  

$$\text{Kontribusi} = \frac{169.595.405.141,00}{868.699.900.035,00} \times 100\% = 19,52\%$$
2. Tahun 2021:  

$$\text{Kontribusi} = \frac{180.010.692.403,00}{940.216.385.437,00} \times 100\% = 19,14\%$$
3. Tahun 2022:  

$$\text{Kontribusi} = \frac{213.143.189.013,00}{1.195.233.080.591,00} \times 100\% = 17,83\%$$

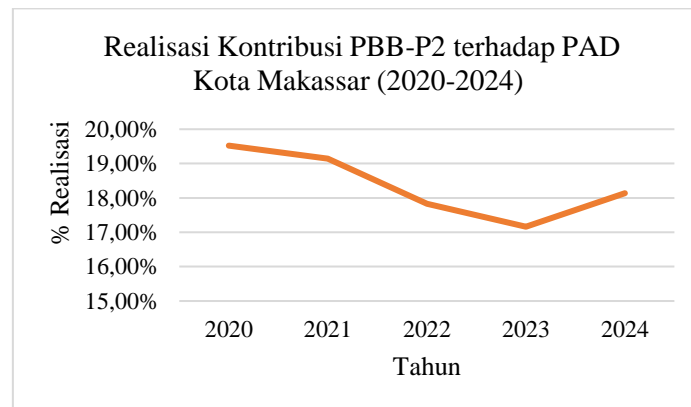
4. Tahun 2023:  
 Kontribusi =  $\frac{235.512.230.307,98}{1.372.233.692.974,98} \times 100\% = 17,16\%$
5. Tahun 2024:  
 Kontribusi =  $\frac{258.988.093.326,00}{1.427.945.289.208,41} \times 100\% = 18,14\%$

Berdasarkan perhitungan yang telah dilakukan, maka berikut adalah penyajiannya dalam bentuk tabel:

Tabel 9. Data realisasi kontribusi PBB-P2 terhadap PAD di Kota Makassar periode 2020-2024 (dalam jutaan rupiah).

Tahun	Realisasi PBB-P2	Realisasi PAD	Kontribusi (%)	Kriteria
2020	169.595	868.699	19,52	Kurang
2021	180.010	930.261	19,14	Kurang
2022	213.143	1.195.233	17,83	Kurang
2023	235.512	1.372.233	17,16	Kurang
2024	258.988	1.421.044	18,14	Kurang
Rata-Rata			18,36	Kurang

Sumber: Bapenda Kota Makassar, 2025



Gambar 1. Grafik Realisasi Kontribusi PBB-P2 Terhadap PAD

Hasil perhitungan menunjukkan bahwa kontribusi PBB-P2 terhadap PAD selama periode penelitian berada pada kisaran 17% hingga 19%, dengan rata-rata sebesar 18,36% yang termasuk dalam kategori “kurang” menurut klasifikasi Setiawati et al. (2021) [13]. Kontribusi tertinggi terjadi pada tahun 2020 sebesar 19,52%, sedangkan kontribusi terendah terjadi pada tahun 2023 sebesar 17,16%.

Tingginya kontribusi pada tahun 2020 disebabkan oleh rendahnya total PAD akibat pandemi, sehingga proporsi PBB-P2 menjadi lebih besar. Sebaliknya, penurunan kontribusi pada tahun-tahun berikutnya disebabkan oleh pertumbuhan PAD yang lebih cepat dari sektor pajak lain seperti BPHTB, Pajak Restoran, dan Pajak Hotel. Hal ini menyebabkan kontribusi PBB-P2 secara proporsional menjadi lebih kecil meskipun nilai nominalnya meningkat.

Selain itu, kebijakan fiskal daerah juga berpengaruh terhadap kontribusi PBB-P2. Penyesuaian Nilai Jual Objek Pajak berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 208/PMK.07/2021 meningkatkan potensi penerimaan pajak, namun di sisi lain kebijakan relaksasi pajak melalui Peraturan Wali Kota Makassar Nomor 116 Tahun 2021 memberikan dampak penurunan efektivitas penerimaan dalam jangka pendek [15]. Kebijakan tersebut berupa penghapusan denda, pengurangan pokok pajak, dan keringanan tarif bagi wajib pajak terdampak pandemi.

Secara keseluruhan, hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun penerimaan PBB-P2 mengalami peningkatan secara nominal setiap tahun, kontribusinya terhadap PAD belum optimal. Hal ini disebabkan oleh pertumbuhan sektor pajak lain yang lebih cepat, keterbatasan basis data objek pajak, serta tingkat kepatuhan wajib pajak yang masih perlu ditingkatkan. Oleh karena itu, diperlukan strategi yang lebih komprehensif, seperti optimalisasi pendataan objek pajak, peningkatan sosialisasi kepada masyarakat, serta penguatan sistem digitalisasi perpajakan untuk meningkatkan kontribusi PBB-P2 terhadap PAD secara berkelanjutan.

### 3.2 Pembahasan

Kontribusi PBB-P2 terhadap PAD menggambarkan sejauh mana peran pajak ini dalam struktur penerimaan daerah. Menurut Setiawati, dkk (2021), kontribusi pajak dikatakan baik apabila persentase kontribusinya memberikan pengaruh yang signifikan terhadap PAD [13]. Dalam penelitian ini, kontribusi PBB-P2 terhadap PAD Kota Makassar selama periode 2020–2024 menunjukkan tren yang perubahan, namun cenderung berada dalam kategori “kurang”.

Pada awal periode penelitian, kontribusi PBB-P2 berada pada posisi tertinggi dibanding tahun-tahun sesudahnya. Namun, memasuki pertengahan periode penelitian, kontribusi tersebut mulai menunjukkan penurunan karena pertumbuhan PAD yang berasal dari pajak-pajak lain jauh lebih tinggi. Penerimaan dari BPHTB, Pajak Restoran, dan Pajak Hotel mengalami percepatan yang lebih kuat sehingga secara proporsional kontribusi PBB-P2 menjadi semakin kecil. Pada periode menjelang akhir penelitian, kontribusi PBB-P2 kembali menunjukkan sedikit perbaikan. Meskipun demikian, capaian tersebut belum cukup untuk mengubah kategorinya. Secara keseluruhan, hasil perhitungan menunjukkan bahwa peranan PBB-P2 dalam mendukung PAD Kota Makassar relatif stabil, namun masih jauh dari kategori sedang atau baik.

Analisis terhadap pencapaian target menunjukkan pola yang berbeda. Pada beberapa tahun, realisasi kontribusi PBB-P2 mampu melampaui target yang ditetapkan pemerintah daerah. Kondisi ini mencerminkan efektivitas pemungutan dan adanya peningkatan kepatuhan wajib pajak. Namun, terdapat satu tahun dalam periode penelitian ketika realisasi kontribusi justru berada di bawah target. Hal tersebut terjadi saat PAD mengalami lonjakan signifikan sementara peningkatan PBB-P2 tidak sebesar peningkatan PAD, sehingga persentase kontribusi menurun.

Temuan lain menunjukkan bahwa kebijakan fiskal daerah berpengaruh penting terhadap dinamika kontribusi. Pemberlakuan kebijakan relaksasi pajak, penghapusan denda, dan keringanan tarif membuat beban masyarakat berkurang dan meningkatkan kepatuhan wajib pajak, tetapi juga berdampak pada berkurangnya capaian penerimaan PBB-P2 dalam jangka pendek. Sebaliknya, penyesuaian NJOP berperan dalam meningkatkan potensi penerimaan, meskipun implementasinya membutuhkan waktu. Secara keseluruhan, hasil penelitian menegaskan bahwa kontribusi PBB-P2 terhadap PAD Kota Makassar berada pada level yang belum optimal. Meskipun setiap tahun mengalami peningkatan nominal penerimaan, kontribusinya secara proporsional terhadap PAD masih relatif rendah, terutama karena pertumbuhan PAD didorong oleh sektor pajak lain yang lebih dominan.

Perbandingan target dan realisasi menunjukkan bahwa pada sebagian besar tahun, realisasi kontribusi PBB-P2 mampu melampaui target. Hal ini menggambarkan efektivitas pengelolaan dan pemungutan PBB-P2 serta respons positif wajib pajak terhadap sistem pemungutan yang semakin modern. Namun pada satu tahun tertentu realisasi kontribusi tidak mencapai target. Faktor utamanya adalah adanya kenaikan PAD dari sektor lain yang membuat kontribusi PBB-P2 tampak lebih rendah secara rasio. Selain itu, implementasi kebijakan keringanan pajak dan motivasi pemerintah pasca pandemi memberikan dampak jangka pendek berupa menurunnya nilai penerimaan PBB-P2.

Perubahan kontribusi PBB-P2 tidak hanya dipengaruhi oleh kinerja pemungutan, tetapi juga oleh dinamika sosial ekonomi dan kebijakan daerah. Kebijakan relaksasi pajak seperti penghapusan denda, pengurangan pokok pajak, dan keringanan tarif meningkatkan kepatuhan pajak, namun menurunkan penerimaan dalam jangka pendek. Penyesuaian NJOP juga memperluas basis pajak sehingga berpotensi meningkatkan penerimaan. Namun efeknya baru terlihat secara bertahap. Faktor eksternal seperti pertumbuhan ekonomi pasca pandemi dan perubahan perilaku masyarakat juga memengaruhi nilai kontribusi.

Sejalan dengan penelitian sebelumnya, kontribusi PBB-P2 di Kota Makassar lebih rendah dibandingkan hasil penelitian di oleh Kurniawan (2022) di Bandung dan Nisa & Arif (2022) di Medan, namun lebih tinggi dibandingkan dengan penelitian Nikmatika, dkk (2024) di Mataram [16, 7, 8]. Faktor eksternal seperti pandemi covid-19, kebijakan relaksasi pajak, dan perubahan perilaku wajib pajak sangat memengaruhi hasil penelitian terkini di Makassar, sedangkan penelitian terdahulu umumnya belum mencakup periode tersebut. Kebijakan fiskal adaptif, digitalisasi sistem pembayaran melalui aplikasi PAKINTA, dan perluasan basis data objek pajak menjadi temuan khas penelitian ini yang belum banyak dibahas dalam penelitian sebelumnya.

Secara singkat, penelitian di Medan menunjukkan bahwa kontribusi PBB-P2 berada pada kategori sedang namun belum mencapai target secara konsisten. Penelitian di Mataram bahkan menemukan bahwa kontribusi PBB-P2 sangat rendah akibat banyaknya objek pajak yang belum terdata. Dibandingkan penelitian sebelumnya, penelitian di Kota Makassar memiliki karakteristik khusus karena mencakup periode pandemi dan pemulihan ekonomi. Perubahan kebijakan fiskal yang responsif serta pemanfaatan teknologi pembayaran pajak menjadi salah satu faktor pembeda utama.

#### 4. Kesimpulan

Tingkat kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kota Makassar selama periode penelitian menunjukkan bahwa peran PBB-P2 masih berada dalam kategori “kurang”. Meskipun penerimaannya meningkat hampir setiap tahun, kontribusinya terhadap PAD cenderung menurun karena pertumbuhan PAD lebih banyak didorong oleh jenis pajak lain seperti BPHTB, Pajak Restoran, dan Pajak Hotel yang meningkat jauh lebih cepat. Pada awal periode penelitian kontribusinya berada pada titik tertinggi, namun pada tahun-tahun berikutnya kontribusi tersebut melemah sebelum mengalami sedikit perbaikan pada akhir periode. Secara keseluruhan, temuan ini menunjukkan bahwa PBB-P2 belum memberikan pengaruh signifikan dalam memperkuat kapasitas PAD Kota Makassar dan masih membutuhkan optimalisasi melalui peningkatan basis data pajak, digitalisasi layanan, serta peningkatan kepatuhan wajib pajak.

#### Referensi

1. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah.
2. Mahfudh, H. Saleh, dan M. Y. Saleh, *Analisis Peningkatan Pendapatan Asli Daerah*. Gowa: Pusaka Almaida, 2022.
3. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
4. Badan Pusat Statistik Kota Makassar, *Kota Makassar Dalam Angka Makassar Municipality in Figures*, vol. 26. Makassar: BPS Kota Makassar, 2025. [Online]. Available: <https://makassarkota.bps.go.id/id>.
5. A. Styawan, “Kemendagri: 104 Daerah Naikkan PBB, 20 Daerah Naik di Atas 100 Persen,” *Tempo.co*, Aug. 20, 2025. [Online]. Available: <https://www.tempo.co/politik/kemendagri-104-daerah-naikkan-pbb-20-daerah-naik-di-atas-100-persen-2060902>.
6. detikSulsel, “Kenaikan PBB di Berbagai Daerah di Sulsel: Pare-Pare Naik Gila-gilaan 800%,” Aug. 22, 2025. [Online]. Available: <https://www.detik.com/sulsel/berita/d-8073260/kenaikan-pbb-di-berbagai-daerah-di-sulsel-parepare-naik-gila-gilaan-800?page=4>.
7. F. Nisa dan M. Arif, “Analisis Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah di Kota Medan Tahun 2016–2020,” *VISA: Journal of Vision and Ideas*, vol. 2, no. 3, pp. 22–29, 2022, doi: 10.47467/visa.v2i3.1252.
8. N. Nikmatika, L. Fadliyanti, dan B. S. Wijimulawani, “Analisis Potensi dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kota Mataram Tahun 2015–2020,” *Jurnal Konstanta*, vol. 3, no. 1, pp. 137–155, 2024, doi: 10.29303/konstanta.v4i1.
9. Mardiasmo, *Perpajakan*. Yogyakarta: Penerbit Andi, 2019.
10. S. Sihombing dan S. A. Sibagariang, *Perpajakan (Teori dan Aplikasi)*. Bandung: Widina Bhakti Persada, 2020.
11. R. A. Kamaroallah, *Pajak dan Retribusi Daerah: Konsep dan Aplikasi Analisis Pendapatan Asli Daerah Melalui Kontribusi Pajak dan Retribusi Daerah dalam Meninjau Peraturan Daerah*. Surabaya: CV Jakad Media Publishing, 2021.
12. Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Jakarta: Alfabeta, 2017.
13. N. Setiawati, S. Wahyudi, dan N. Aulia, “Analisis Efisiensi dan Efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dan Pengaruhnya terhadap Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Batang Hari,” *Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi*, vol. 21, no. 3, pp. 1002–1010, 2021, doi: 10.33087/jjubj.v21i3.1697.
14. Peraturan Wali Kota Makassar Nomor 27 Tahun 2020 tentang Pemberian Relaksasi Pajak Bumi Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dalam Wilayah Kota Makassar Akibat Bencana Non Alam Penularan Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) Tahun 2020.
15. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 208/PMK.07/2021 tentang Prinsip Tata Kelola, Prinsip Manajemen Risiko, dan Prinsip Mengenal Nasabah Lembaga Pembiayaan Ekspor Indonesia.
16. R. Kurniawan, “Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Bandung: Indonesia,” *Accounting Research Journal*, vol. 1, no. 1, 2022, doi: 10.56244/accrual.v1i1.601.