



Analisis Efektivitas Penerimaan, Kontribusi Dan Laju Pertumbuhan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (Pbb-P2) Terhadap Pendapatan Asli Daerah Dki Jakarta

**Adhitya Rizki Pratama¹, Beatrisya Elizabeth Nauli Sinaga², Chiara Revana Anggraini³,
Ghina Muthmainah⁴, Rayna Nurfatimah Yasmin⁵**

Fakultas Ilmu Administrasi, Universitas Indonesia¹²³⁴⁵

Abstrak

Received: 07 July 2025
Revised: 16 July 2025
Accepted: 23 July 2025

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) memiliki peran penting dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) DKI Jakarta, terutama dalam konteks tantangan pembangunan yang sedang dihadapi Indonesia. Negara ini menghadapi kebutuhan pendanaan yang substansial untuk infrastruktur, pendidikan, dan layanan publik, sehingga pengelolaan pajak yang efektif menjadi sangat penting bagi pemerintah daerah. Dengan mengoptimalkan potensi ekonomi melalui peningkatan pengumpulan pajak, pemerintah daerah dapat secara signifikan mengurangi ketergantungan pada transfer dari pemerintah pusat. Peralihan pengelolaan PBB-P2 dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah pada tahun 2013 merupakan momen penting yang memungkinkan pendekatan perpajakan yang lebih sesuai dengan kondisi sosial-ekonomi unik Jakarta. Perubahan ini bertujuan untuk memberdayakan pemerintah daerah dengan kontrol yang lebih besar atas aliran pendapatan mereka, sehingga memungkinkan mereka untuk menerapkan kebijakan yang secara langsung memenuhi kebutuhan dan prioritas lokal. Namun, meskipun target penerimaan tercapai di beberapa tahun tertentu, kontribusi keseluruhan PBB-P2 terhadap PAD masih belum memenuhi harapan. Ketidakesesuaian ini menimbulkan kekhawatiran tentang efektivitas strategi pengumpulan pajak saat ini dan menunjukkan perlunya evaluasi komprehensif terhadap praktik yang ada. Selain itu, studi ini berupaya memberikan rekomendasi praktis untuk meningkatkan praktik pengelolaan pajak, sehingga meningkatkan kemandirian fiskal dan efisiensi pemerintahan di DKI Jakarta. Akhirnya, analisis ini berharap dapat berkontribusi pada kerangka keuangan yang lebih berkelanjutan yang mendukung tujuan pembangunan daerah.

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

(*) Corresponding Author:

adhitya.rizki2109@gmail.com,
revanachiara@gmail.com,
raynanurfatimah@gmail.com

beatrisyaenss@gmail.com,
ghinamuthmainah02@gmail.com

How to Cite: Pratama, A., Sinaga, B., Anggraini, C., Muthmainah, G., & Yasmin, R. (2025). Analisis Efektivitas Penerimaan, Kontribusi Dan Laju Pertumbuhan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (Pbb-P2) Terhadap Pendapatan Asli Daerah Dki Jakarta. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, 11(8.B), 1-17. Retrieved from <https://jurnal.peneliti.net/index.php/JIWP/article/view/11060>

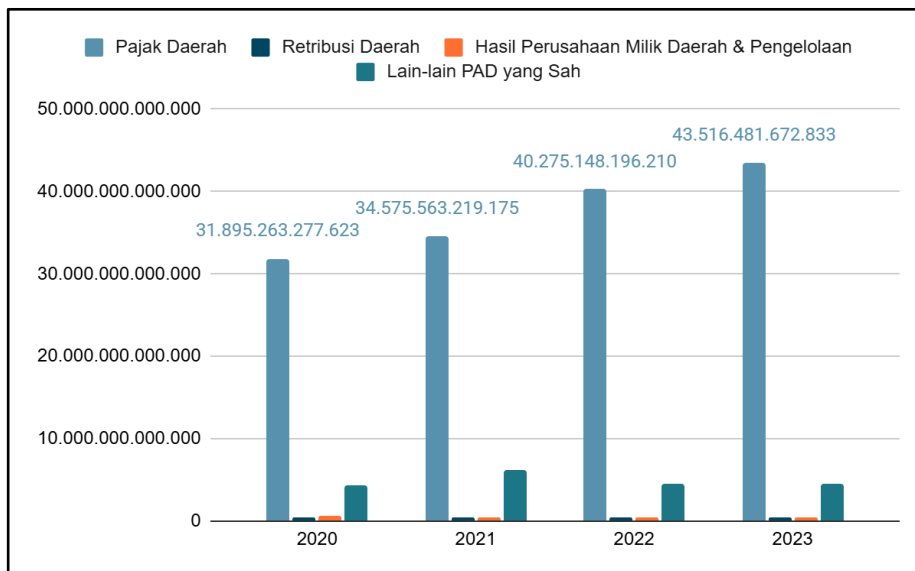
PENDAHULUAN

Sebagai negara berkembang, Indonesia memerlukan sumber dana yang besar untuk mendukung pelaksanaan pembangunan nasional. Pajak merupakan salah satu sumber penerimaan utama negara yang berperan penting dalam mendukung pembangunan di berbagai sektor. Untuk meningkatkan efektivitas dalam tata kelola pemerintahan, Indonesia menerapkan sistem otonomi daerah. Berdasarkan Pasal 1 Angka 6 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, Otonomi Daerah adalah kewenangan yang

diberikan kepada daerah otonom untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat, sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Pemberlakuan otonomi daerah memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah sebagai pengelola utama dalam menciptakan kesejahteraan bagi masyarakat. Kebijakan pemerintah terkait otonomi daerah memberikan peluang bagi provinsi maupun kabupaten/kota untuk mengoptimalkan pengelolaan potensi ekonomi dan sumber daya alam yang ada. Jika dikelola secara efektif dan optimal, hal ini dapat memberikan kontribusi positif terhadap peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) sehingga dapat mengurangi ketergantungan pada aliran dana dari pemerintah pusat.

PAD diperoleh dari empat sumber utama yaitu Pajak Daerah, Retribusi Daerah, Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah yang Dipisahkan, serta Lain-lain Pendapatan Asli Daerah yang Sah. Pajak daerah menjadi penyumbang utama Pendapatan Asli Daerah (PAD) di banyak wilayah Indonesia, termasuk DKI Jakarta.

Grafik 1.1 Realisasi Anggaran



Pendapatan dan Belanja Daerah Tahun 2020-2023

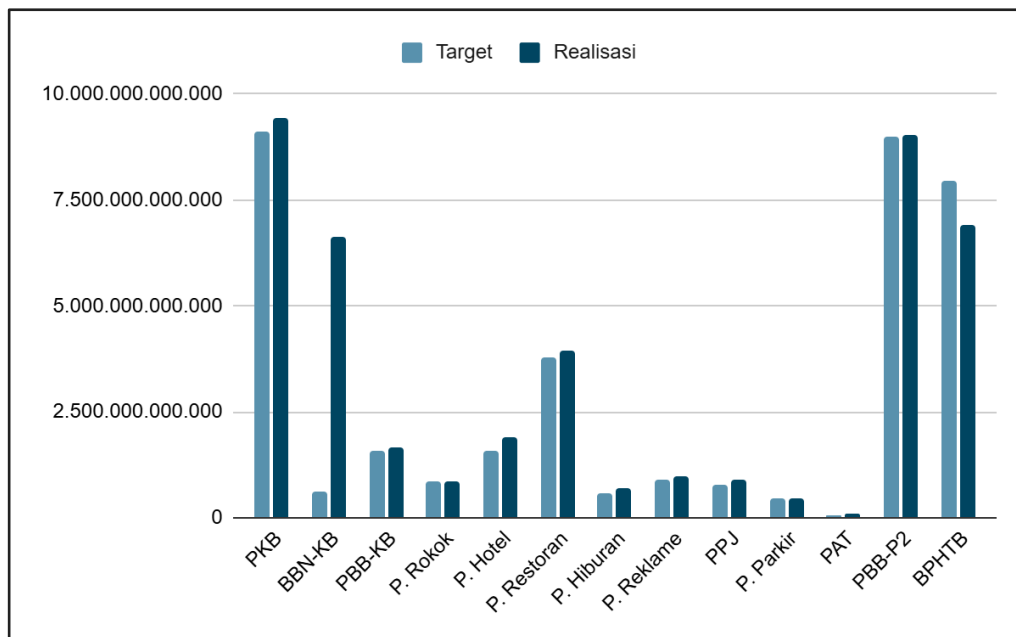
Sumber: Laporan Keuangan Pemerintah Daerah (LKPD) DKI Jakarta Tahun 2020-2023. Telah Diolah Kembali.

Dapat dilihat bahwa setiap tahunnya, pajak daerah menyumbang kontribusi yang paling tinggi diantara pajak yang lain. Pada tahun 2020 pajak daerah DKI Jakarta menyumbang sebesar Rp31.895.263.277.623 dari total penerimaan Pendapatan Asli Daerah sebesar Rp37.414.754.711.193. Pada tahun 2021 pajak daerah menyumbang sebesar Rp34.575.563.219.175 dari total penerimaan PAD sebesar Rp 41.606.307.405.630. Pada tahun 2022 pajak daerah DKI Jakarta menyumbang sebesar Rp40.275.148.196.210 dari total penerimaan Pendapatan Asli Daerah sebesar Rp45.608.404.729.501. Terakhir, tahun 2023 pajak daerah DKI Jakarta menyumbang sebesar Rp43.516.481.672.833 dari total penerimaan Pendapatan Asli Daerah sebesar Rp49.139.745.715.234. Sumber PAD memegang peranan penting dalam pembiayaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD), khususnya yang bersumber dari sektor pajak daerah. Dalam hal itu, pemerintah daerah harus mengelola

pajak daerah dengan profesional dan transparan dalam mengoptimalkan dan meningkatkan peran pajak daerah dalam kontribusinya terhadap PAD.

Adapun 10 jenis pajak daerah yang dipungut Pemerintah Provinsi DKI Jakarta menurut Peraturan Daerah (Perda) Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah adalah Pajak Kendaraan Bermotor (PKB), Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor (BBN-KB), Pajak Alat Berat (PAB), Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor (PBB-KB), Pajak Rokok, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2), Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Pajak Barang dan Jasa Tertentu (PBJT), Pajak Reklame dan Pajak Air Tanah (PAT).

Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS) tahun 2023, sebagai ibu kota negara Indonesia, DKI Jakarta memiliki jumlah penduduk yang sangat besar, mencapai 10.672.100 jiwa. Kondisi ini menjadikan Jakarta sebagai kota dengan tingkat pertumbuhan ekonomi yang cukup pesat. Di antara berbagai jenis pajak daerah, PBB-P2 memiliki potensi besar untuk meningkatkan PAD di DKI Jakarta. Merujuk pada Pasal 1 Angka 21 Perda Nomor 1 Tahun 2024, PBB-P2 adalah Pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan. Sebelum tahun 2013, pengelolaan PBB-P2 berada di bawah kewenangan pemerintah pusat. Namun, terjadi perubahan merujuk pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (HKPD) bahwa PBB-P2 tidak lagi menjadi kewenangan pemerintah pusat melainkan dialihkan sepenuhnya kewenangan tersebut kepada pemerintah daerah.



Grafik 1.2 Target dan Realisasi Penerimaan Pajak Daerah DKI Jakarta Tahun 2023

***Sumber: Laporan Keuangan Pemerintah Daerah (LKPD) DKI Jakarta Tahun 2023.
Telah Diolah Kembali.***

Berdasarkan grafik diatas, menunjukkan bahwa jenis pajak daerah dengan target dan realisasi terbesar kedua setelah PKB pada tahun 2023 ialah Pajak PBB-P2 dengan realisasi mencapai Rp9.048.682.494.705 atau 100,54% dari target yang ditetapkan sebesar Rp9.000.000.000.000. Dengan demikian, pencapaian ini melampaui target sebesar Rp46.682.494.705 atau 0,54%. Realisasi tersebut mengalami peningkatan sebesar Rp802.307.616.774 atau 9,73%, dibandingkan dengan realisasi PBB-P2 pada tahun anggaran 2022 sebesar Rp8.246.374.877.931.

Selain itu, realisasi penerimaan PBB-P2 yang melampaui target menunjukkan efektivitas pengelolaan PBB-P2 di DKI Jakarta. Namun, meskipun efektivitasnya tinggi, kontribusi PBB-P2 terhadap PAD masih perlu ditingkatkan untuk mencapai potensi optimalnya. Hal ini penting karena implementasi pengelolaan PBB-P2 yang baik tidak hanya mencerminkan keberhasilan pemerintah daerah dalam melaksanakan kewenangannya, tetapi juga memberikan dampak yang besar terhadap pembangunan daerah dan kesejahteraan masyarakat.

Analisis terhadap efektivitas, kontribusi, dan laju pertumbuhan PBB-P2 menjadi relevan dalam konteks otonomi daerah, di mana keberhasilan pengelolaan pajak daerah seperti PBB-P2 dapat menjadi indikator kemandirian fiskal suatu daerah. Dengan membandingkan antara target dan realisasi penerimaan, mengevaluasi kontribusinya terhadap PAD, dan menganalisis laju pertumbuhan PBB-P2, pemerintah daerah dapat menyusun kebijakan yang lebih efektif untuk mengoptimalkan penerimaan pajak dan meningkatkan alokasinya dalam APBD. Oleh karena itu, sangat penting untuk menganalisis efektivitas dan kontribusi penerimaan PBB-P2 terhadap PAD di DKI Jakarta. Hasil analisis ini diharapkan mampu memberikan rekomendasi strategis bagi optimalisasi pengelolaan pajak daerah di DKI Jakarta, serta menjadi model yang dapat diadopsi oleh daerah lain dalam meningkatkan kemandirian fiskal mereka.

Rumusan Masalah

Melihat pentingnya peran PBB-P2 sebagai salah satu kontributor utama PAD di DKI Jakarta, diperlukan analisis mendalam mengenai efektivitas dan kontribusinya terhadap PAD. Meskipun realisasi penerimaan PBB-P2 sering kali melampaui target yang telah ditetapkan, kontribusinya terhadap total PAD masih perlu ditingkatkan. Hal ini menunjukkan adanya potensi yang belum sepenuhnya dioptimalkan dalam pengelolaan PBB-P2. Dengan memahami tingkat efektivitas, kontribusi, laju pertumbuhan PBB-P2 serta faktor-faktor yang mempengaruhi pengelolaan PBB-P2, pemerintah daerah dapat menyusun kebijakan strategis yang lebih tepat untuk meningkatkan penerimaan pajak ini. Berdasarkan kondisi tersebut, rumusan masalah dalam makalah ini disusun sebagai berikut:

1. Bagaimana Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) di DKI Jakarta?
2. Bagaimana Efektivitas dan Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan (PBB-P2) dan Perkotaan terhadap Pendapatan Asli Daerah Provinsi DKI Jakarta?
3. Bagaimana Laju Pertumbuhan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan (PBB-P2) dan Perkotaan di DKI Jakarta?

KERANGKA TEORITIS

Tinjauan Pustaka

Dalam penyusunan makalah mengenai “Analisis Efektivitas Penerimaan dan Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Terhadap Pendapatan Asli Daerah DKI Jakarta”, penulis menggunakan beberapa sumber rujukan dari berbagai studi literatur yang telah dilakukan sebelumnya dan artikel jurnal yang berkaitan. Hasil dari beberapa sumber yang penulis dapatkan menjadi tinjauan pustaka untuk acuan teori dan konsep dasar.

Sumber pertama yang menjadi rujukan adalah artikel jurnal dengan judul “Analisis Efektivitas dan Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Jember” dengan penulis Galih Wicaksono dan Setiawan Pamungkas yang digunakan sebagai acuan dasar dalam membahas analisis yang sama, namun daerah yang berbeda. Selanjutnya, penulis juga menggunakan artikel jurnal serupa lainnya sebagai acuan. Yaitu dengan judul “Analisis Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dan Kontribusinya terhadap Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Aceh Besar” hasil tulisan Raudhatun Wardani dan Wida Fadhlia pada 2017.

Sumber selanjutnya yang digunakan sebagai rujukan adalah buku berjudul “Tax Law Design and Drafting Volume 1” karya Victor Thuronyi pada 1996 sebagai acuan memahami konsep Pajak Bumi dan Bangunan. Penulis juga menggunakan buku berjudul “Akuntansi Sektor Publik” karya Prof. Dr. Mardiasmo, MBA., Ak., CA. yang digunakan sebagai acuan dasar dalam membahas konsep Pendapatan Asli Daerah (PAD). Selanjutnya, penulis juga menggunakan rujukan penelitian berjudul “Efektivitas Penerimaan Pajak Kendaraan Bermotor (Studi Kasus pada Samsat Pembantu Wilayah Bagelen)” yang ditulis oleh Wahyu Aji Wibowo, Irawan Irawan, dan Arry Harmoko, serta “Analisis Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Daerah di Kabupaten Gresik” karya Rima Adelina sebagai acuan dalam memahami konsep efektivitas dan kontribusi.

Konseptual Teoritis

Otonomi Daerah

Secara etimologis, istilah otonomi berasal dari kata “auto” yang berarti "sendiri" dan “nomos” yang berarti "undang-undang." Dalam bahasa Yunani, kata ini juga berasal dari “auto” (sendiri) dan “nemein” (menyerahkan atau memberikan), yang secara harfiah bermakna "kekuatan untuk mengatur sendiri." Oleh karena itu, otonomi dapat diartikan sebagai kemandirian dan kebebasan untuk mengatur serta mengurus diri sendiri (I Gde Panja Astawa, 2009).

Rondinelli dan Cheema (1983) dalam bukunya yang berjudul “*Decentralization and Development: Policy Implementation in Developing Countries*” juga mengungkapkan bahwa otonomi daerah adalah proses pengalihan wewenang dan tanggung jawab dari pemerintah pusat kepada unit-unit pemerintahan daerah, organisasi semi-otonom, atau entitas swasta untuk meningkatkan efisiensi administrasi dan pengelolaan sumber daya. Otonomi merupakan bentuk desentralisasi kekuasaan kepada pemerintah daerah dalam kerangka negara kesatuan untuk melaksanakan tugas-tugas pemerintahan tertentu secara mandiri (Jimly Asshiddiqie, 2005). Sehingga otonomi daerah memberikan kebebasan hak dan wewenang kepada daerah untuk mengatur dan mengurus daerahnya sendiri sesuai undang-undang yang berlaku.

Sistem otonomi daerah di Indonesia merupakan amanat yang diberikan oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) Amandemen Kedua tahun 2000 untuk dilaksanakan berdasarkan undang-undang yang dibentuk khusus untuk mengatur pemerintahan daerah (Kurniawan, 2012). Daerah Indonesia yang sangat beragam membutuhkan sebuah sistem untuk mengatasi ketimpangannya. Maka dari itu setiap daerah diberikan kebebasan dalam mengatur daerahnya sendiri, karena daerah yang paling tahu potensi dan kondisi daerah tersebut. Otonomi daerah diharapkan dapat meningkatkan kesejahteraan secara lebih merata dan adil. Karena itu, porsi pemerintah pusat dalam menumbuhkembangkan daerah harus dikurangi, sehingga pemerintah daerah memiliki kewenangan lebih besar untuk mengelola daerahnya (Paimin Napitupulu, 2006). Dengan kata lain, otonomi daerah dilaksanakan sebagai bentuk fasilitas bagi pemerintah daerah untuk mengembangkan perekonomian daerahnya sesuai potensi yang ada (Sukitman Asgar, 2018)

Pajak Bumi dan Bangunan

Secara Internasional, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) lebih dikenal sebagai *property tax* atau *tax on land and building*. Pajak properti sendiri adalah pajak yang dikenakan terhadap nilai tanah dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, atau dimanfaatkan oleh individu atau badan usaha (Richard M. Bird, 2004). Menurut Victor Thuronyi (1995), Pajak properti adalah pajak atas kepemilikan dan kepentingan hukum lainnya atas tanah dan bangunan. Namun, Indonesia tidak menggunakan istilah *property tax* atau *tax on land and building* karena PBB tidak hanya berbicara tentang tanah. Tanah merupakan salah satu komponen dari Bumi. Bumi dianggap cocok karena komponennya mencakup tanah (permukaan) dan juga air serta bangunan. Terdapat pula lapisan bumi yang didalamnya terdapat migas, mineral dan batubara. Pajak bumi dan bangunan adalah pajak yang bersifat kebendaan dan besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi / tanah / dan bangunan keadaan subjek (siapa yang membayar) tidak ikut menentukan besar pajak (Erly Suandy, 2005). Dalam kata lain, PBB adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan.

PBB sendiri termasuk ke dalam pajak objektif dikarenakan pajak terutangnya dilihat dari kondisi objeknya, tidak memedulikan kondisi subjek. Maka dari itu, sering timbul masalah Cash Poor Taxpayer. Dimana kondisi keuangan wajib pajak yang berubah-ubah membuatnya tidak sanggup membayar kewajiban PBBnya. Hal ini biasanya timbul pada pajak objektif. Karena pada pajak objektif, tidak dilihat *ability to pay* wajib pajak. PBB juga termasuk ke dalam *direct tax* karena beban pajaknya tidak dapat dialihkan.

Di Indonesia, PBB terdiri dari P5L, yaitu PBB P2 (Perdesaan dan Perkotaan), PBB Kehutanan, PBB Perkebunan, PBB Pertambangan, dan PBB Sektor Lainnya. PBB P2 sendiri 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, perhutanan dan pertambangan.

Efektivitas

Efektivitas dapat diartikan sebagai suatu hasil akibat dari aktivitas kegiatan dan pengaruh dari adanya aktivitas kegiatan, dimana mampu membawa hasil yang berguna dan dapat pula berarti mulai berlaku (tentang undang-undang/peraturan) (Sedarmayanti, 2001). Menurut Mahmudi (2009), efektivitas merupakan hubungan dari keluaran terhadap tujuan atau sasaran yang harus dicapai, dapat dikatakan efektif apabila dalam proses kegiatannya mampu mencapai tujuan dari sasaran akhir kebijakan. Semakin sebuah output tepat sasaran dan tujuan, semakin efektif pula proses kerja suatu organisasi.

Masruri (2014) dalam (Wahyu Aji Wibowo, 2019), efektivitas mengacu pada kemampuan untuk mengevaluasi sejauh mana suatu pekerjaan telah selesai dengan baik serta menilai apakah hasil yang dicapai sesuai dengan harapan atau tujuan yang telah ditetapkan. Menurut Lubis (1987), efektivitas merupakan elemen penting dalam teori organisasi karena memberikan gambaran mengenai tingkat keberhasilan organisasi dalam mencapai tujuan yang telah ditetapkan sesuai dengan sasarannya.

Edi (2007), berpendapat bahwa untuk mengukur efektivitas secara umum dan yang paling menonjol yaitu Pemahaman Program, Tepat Sasaran, Tepat Waktu, Tercapainya Tujuan, dan Perubahan Nyata. Sehingga dapat disimpulkan bahwa efektivitas adalah cara menilai keberhasilan kinerja suatu organisasi, apakah tujuan dan target yang ditetapkan sudah tepat sasaran.

Kontribusi

Kontribusi berasal dari bahasa inggris yaitu “*Contribute*” atau “*Contribution*” yang berarti keikutsertaan, keterlibatan, atau berperan penting dalam membuat sesuatu terjadi. Menurut Soerjono dan Djoenaesih (1997), kontribusi adalah ikut serta ataupun ataupun memberikan baik itu ide, tenaga dan lain sebagainya dalam kegiatan. Adapun yang dimaksud dengan kontribusi adalah pemberian atau ikut andil dalam suatu kegiatan baik berupa informasi, ide-ide, tenaga, demi untuk mencapai sesuatu yang direncanakan.

Adapun menurut Gunadi dan Djony (2013), yang dimaksud dengan kontribusi adalah pemberian atau ikut andil dalam suatu kegiatan baik berupa informasi, ide-ide, tenaga, demi untuk mencapai sesuatu yang direncanakan. Sehingga, kontribusi dapat disimpulkan sebagai bentuk keikutsertaan yang dilakukan untuk mencapai suatu tujuan tertentu. Kontribusi dapat berupa materi, ide, tenaga, waktu, keahlian, atau bentuk lainnya yang bermanfaat bagi individu, kelompok, atau organisasi. Dengan demikian, kontribusi merujuk pada bagian dari pelaksanaan fungsi dan tugas yang dilakukan dalam suatu aktivitas atau tujuan untuk mencapai hasil yang diinginkan. Kontribusi dapat diberikan dalam berbagai aspek, seperti pemikiran, kepemimpinan, profesionalisme, keuangan, dan lain-lain.

Pendapatan Asli Daerah (PAD)

Mardiasmo (2006) mendefinisikan Pendapatan Asli Daerah (PAD) sebagai pendapatan yang diperoleh daerah yang bersumber dari potensi ekonomi daerah itu sendiri, yang tidak bergantung pada alokasi dana dari pemerintah pusat. PAD mencakup penerimaan yang diperoleh dari sumber daya alam, pajak, retribusi, dan hasil usaha yang dimiliki daerah. PAD merupakan kumpulan pos penerimaan yang meliputi beberapa sumber, yaitu pendapatan dari pajak daerah dan retribusi daerah, pendapatan non-pajak yang berasal dari hasil usaha milik daerah, serta pendapatan dari investasi dan pengelolaan sumber daya alam (Bastian, 2002).

Pendapatan asli daerah adalah pendapatan yang bersumber dari kekayaan daerah itu sendiri, dipungut oleh pemerintah daerah dan digunakan untuk membiayai pemerintahan. (Anggraeni, 15:2010). Sementara itu, menurut Siahaan (2005), PAD adalah pendapatan yang diperoleh daerah dan dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. PAD merupakan indikator kemandirian finansial suatu daerah tanpa terlalu bergantung pada transfer dana dari pemerintah pusat, dalam menjalankan fungsinya dan menunjang pembangunan wilayah.

Laju Pertumbuhan

Pertumbuhan diartikan sebagai perubahan yang terjadi dalam aspek kuantitatif dalam ekonomi, seperti perubahan dalam output produksi atau pendapatan nasional (Sudirman, 2006). Lebih lanjut, Sukirno (2011) menjelaskan bahwa laju pertumbuhan dapat mengukur perubahan dalam PDB, populasi, atau variabel lainnya. Laju pertumbuhan ini digunakan

untuk menggambarkan perubahan kuantitatif yang terjadi pada suatu sistem dalam jangka waktu tertentu. Ukuran keberhasilan pembangunan suatu daerah dilihat dari laju pertumbuhan ekonomi (Wulandari & Ratnasari, 2022). Pertumbuhan Ekonomi Menjadi Indikator yang tepat untuk mengukur tingkat ketimpangan dan kemiskinan (Purnama, 2010).

METODE PENELITIAN

Metode penelitian pada dasarnya merupakan cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu (Sugiyono, 2019). Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis kuantitatif. Menurut Sugiyono (2019), metode penelitian kuantitatif diartikan sebagai metode penelitian filosofis yang digunakan untuk mempelajari populasi atau sampel tertentu, pengumpulan data menggunakan instrumen penelitian, dan analisis data kuantitatif/statistik. Hasil analisis tersebut kemudian diinterpretasikan guna memberikan gambaran yang jelas terhadap permasalahan yang diteliti. Metode kuantitatif menyajikan data penelitian berupa angka-angka dan analisis menggunakan statistik. Teknik analisis data yang diterapkan dalam penelitian ini adalah:

1. Perhitungan Efektivitas

Menurut Mahmudi (2015:86), dalam menganalisis penerimaan pajak daerah penting untuk memperhatikan tingkat efektivitas penerimaannya. Efektivitas ini diukur dengan membandingkan antara realisasi penerimaan dengan target yang telah ditetapkan. Pengukuran efektivitas bertujuan untuk menilai sejauh mana hasil pemungutan PBB-P2 mencapai target yang ditentukan. Untuk menentukan tingkat efektivitas PBB-P2 di Provinsi DKI Jakarta, Mahmudi menyatakan bahwa rumus yang digunakan sebagai berikut:

$$\text{Efektivitas PBB-P2} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan PBB-P2}}{\text{Target Penerimaan PBB-P2}} \times 100\%$$

Berdasarkan rumus tersebut, dapat disimpulkan bahwa semakin tinggi nilai efektivitas yang dihitung, maka semakin besar realisasi pajak yang diterima dalam mencapai atau bahkan melampaui target penerimaan yang telah ditetapkan. Untuk memudahkan analisis efektivitas PBB-P2, menurut Keputusan Menteri Dalam Negeri RI No. 690.900.327 tahun 1996 tentang Pedoman Penilaian dan Kinerja Keuangan, kriteria efektivitas digolongkan sebagai berikut:

Tabel 3.1 Kriteria Efektivitas

Persentase	Kriteria
>100%	Sangat Efektif
90%-100%	Efektif
80%-90%	Cukup Efektif
60%-80%	Kurang Efektif
<60%	Tidak Efektif

Sumber: Kepmendagri No.690.900.327 (1996)

2. Perhitungan Kontribusi

Kontribusi dapat diukur dengan membandingkan penerimaan pajak daerah, khususnya PBB-P2, pada periode tertentu dengan penerimaan PAD pada periode yang sama. Semakin besar nilai perbandingan tersebut maka semakin signifikan peran pajak daerah terhadap PAD. Sebaliknya, jika hasil perbandingan kecil, maka kontribusi pajak daerah terhadap PAD juga

dianggap rendah. Berikut merupakan rumus yang digunakan untuk menghitung kontribusi PBB-P2 terhadap PAD Provinsi DKI Jakarta menurut Huda dan Wicaksono (2021:287):

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

Kriteria yang digunakan untuk menilai tingkat kontribusi PBB-P2 terhadap PAD adalah sebagai berikut:

Tabel 3.2 Kriteria 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
>50%	Sangat Baik

Sumber: Kepmendagri No.690.900.327 (1996)

3. Perhitungan Laju Pertumbuhan PBB-P2

Analisis pertumbuhan PBB-P2 berfungsi untuk mengevaluasi apakah kinerja anggaran pemerintah daerah pada tahun anggaran tertentu atau dalam beberapa periode menunjukkan pertumbuhan yang positif atau negatif (Mahmudi, 2020:124). Dalam penelitian ini, untuk menghitung dan memahami tingkat pertumbuhan penerimaan PBB-P2, digunakan rumus berikut:

$$GX = \frac{X_t - X_{(t-1)}}{X_{(t-1)}} \times 100\%$$

Keterangan:

Gx = Tingkat laju pertumbuhan PBB-P2

X_t = Realisasi penerimaan PBB-P2 tahun tertentu

X_(t-1) = Realisasi penerimaan PBB-P2 pada tahun sebelumnya

Kriteria yang digunakan untuk menilai tingkat laju pertumbuhan PBB-P2 sebagai berikut:

Tabel 3.3 Kriteria Laju Pertumbuhan Retribusi

Persentase	Kriteria
85%-100%	Sangat Berhasil
70%-85%	Berhasil
55%-70%	Cukup Berhasil
30%-55%	Kurang Berhasil
<30%	Tidak Berhasil

Sumber: Halim (2014)

HASIL & PEMBAHASAN

Analisis Target dan Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) DKI Jakarta

Tabel 4.1 Target dan Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan

Tahun	Target (Rp)	Realisasi (Rp)
2019	10.000.000.000.000	9.649.565.555.778
2020	9.450.000.000.000	8.972.478.977.120
2021	10.250.000.000.000	8.431.431.273.914
2022	10.250.000.000.000	8.250.697.293.631
2023	9.000.000.000.000	9.048.035.428.968

Perkotaan (PBB-P2) DKI Jakarta

Sumber: Laporan Keuangan Pemerintah Daerah DKI Jakarta, 2019-2023 (telah diolah kembali)

Dari tabel di atas, terlihat bahwa target dan realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di DKI Jakarta mengalami fluktuasi selama periode 2019-2023, dengan adanya pengaruh signifikan dari berbagai kebijakan insentif. Pada tahun 2019, target penerimaan sebesar Rp10 triliun dengan realisasi mencapai Rp9,649 triliun atau 96,49% dari target. Pada tahun 2020, target diturunkan menjadi Rp9,45 triliun, sedangkan realisasi mencapai Rp8,972 triliun atau 94,97% dari target. Penurunan realisasi ini dipengaruhi oleh Peraturan Gubernur Nomor 30 Tahun 2020 yang menetapkan nilai PBB-P2 tahun 2020 sama dengan tahun 2019 dan memberikan penghapusan sanksi administrasi atas keterlambatan pembayaran pada periode 3 April hingga 29 Mei 2020. Tahun 2021, target kembali dinaikkan menjadi Rp10,25 triliun, tetapi realisasi justru menurun menjadi Rp8,431 triliun atau hanya 82,27% dari target. Penurunan ini dapat dikaitkan dengan Peraturan Gubernur Nomor 60 Tahun 2021, yang memberikan insentif berupa kompensasi sebesar 20% bagi wajib pajak yang telah membayar lebih awal, yang mengurangi penerimaan efektif tahun tersebut.

Pada tahun 2022, target penerimaan tetap sebesar Rp10,25 triliun, tetapi realisasi turun lebih jauh menjadi Rp8,250 triliun atau 80,49% dari target. Penurunan ini salah satunya disebabkan oleh banyaknya kebijakan keringanan pembayaran, seperti pembebasan 100% untuk NJOP di bawah Rp2 miliar, pembebasan 10% untuk NJOP di atas Rp2 miliar, dan potongan pajak bertingkat sebesar 15%, 10%, hingga 5% tergantung waktu pembayaran. Kebijakan ini berdampak positif dalam meringankan beban masyarakat tetapi turut mengurangi realisasi penerimaan. Pada tahun 2023, target penerimaan diturunkan menjadi Rp9 triliun, dan realisasi justru sedikit melampaui target, yaitu Rp9,048 triliun atau 100,53% dari target. Capaian ini didukung oleh Peraturan Gubernur Nomor 5 Tahun 2023, yang memberikan diskon sebesar 5% untuk pembayaran PBB P2 tahun 2023 serta insentif tambahan berupa diskon hingga 10% dan penghapusan sanksi bagi wajib pajak yang membayar tunggakan tahun 2013-2022 pada periode Juli hingga September 2023. Fluktuasi target dan realisasi ini menunjukkan bahwa kebijakan insentif, meskipun mendorong kepatuhan wajib pajak, memiliki dampak yang bervariasi terhadap pencapaian target penerimaan daerah setiap tahunnya.

Analisis Efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan DKI Jakarta

Efektivitas mengacu pada sejauh mana suatu tujuan yang telah ditetapkan sebelumnya dapat dicapai. Efektivitas selalu dikaitkan dengan hubungan antara hasil yang diharapkan dan hasil

yang sebenarnya tercapai. Semakin besar pencapaian yang diperoleh, maka semakin tinggi tingkat efektivitasnya. Sebaliknya, semakin kecil pencapaian yang diperoleh, maka tingkat efektivitasnya juga semakin rendah.

Tabel 4.2 Tingkat Efektivitas Penerimaan PBB-P2 DKI Jakarta Tahun 2019-2023

Tahun	Target (Rp)	Realisasi (Rp)	Efektivitas (%)	Kriteria Efektivitas
2019	10.000.000.000.000	9.649.565.555.778	96,50%	Efektif
2020	9.450.000.000.000	8.972.478.977.120	94,95%	Efektif
2021	10.250.000.000.000	8.431.431.273.914	82,25%	Cukup Efektif
2022	10.250.000.000.000	8.250.697.293.631	80,49%	Cukup Efektif
2023	9.000.000.000.000	9.048.035.428.968	100,53%	Sangat Efektif
Rata-rata Efektivitas 2019-2023			90.94%	Efektif

Sumber: Laporan Keuangan Pemerintah Daerah DKI Jakarta, 2019-2023 (telah diolah kembali)

Berdasarkan Tabel 4.2, tingkat efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) DKI Jakarta pada periode 2019-2023 menunjukkan fluktuasi yang erat kaitannya dengan kebijakan pengelolaan pajak daerah oleh Pemerintah Provinsi (Pemprov) DKI Jakarta melalui Badan Pajak dan Retribusi Daerah (BPRD). Setiap tahun, kebijakan yang diterapkan memiliki dampak signifikan terhadap realisasi penerimaan pajak.

Pada tahun 2020, tingkat efektivitas penerimaan PBB-P2 mencapai 94,95% (efektif), dengan realisasi Rp8.972.478.977.120 dari target Rp9.450.000.000.000. Hal ini dipengaruhi oleh Peraturan Gubernur (Pergub) Nomor 30 Tahun 2020, yang menetapkan bahwa nilai PBB-P2 tahun 2020 sama dengan tahun 2019. Selain itu, Pemprov juga memberikan penghapusan sanksi administrasi keterlambatan pembayaran selama periode 3 April hingga 29 Mei 2020 untuk meringankan beban wajib pajak di tengah pandemi COVID-19. Kebijakan ini mencerminkan langkah adaptif Pemprov menghadapi tekanan ekonomi, meskipun realisasi penerimaan belum mampu sepenuhnya mencapai target.

Pada tahun 2021, efektivitas penerimaan menurun menjadi 82,25% (cukup efektif), dengan realisasi Rp8.431.431.273.914 dari target Rp10.250.000.000.000. Penurunan ini disebabkan oleh Pergub Nomor 60 Tahun 2021, yang memberikan insentif berupa kompensasi sebesar 20% bagi wajib pajak yang telah membayar PBB-P2 sebelum peraturan tersebut berlaku. Kebijakan ini bertujuan meningkatkan kepatuhan wajib pajak, tetapi secara langsung mengurangi potensi penerimaan di tahun berjalan.

Penurunan efektivitas berlanjut pada tahun 2022, yang mencatat tingkat efektivitas terendah selama periode ini, yakni 80,49% (cukup efektif), dengan realisasi Rp8.250.697.293.631 dari target Rp10.250.000.000.000. Tahun ini diwarnai dengan kebijakan keringanan yang cukup signifikan, seperti pembebasan 100% PBB-P2 untuk NJOP di bawah Rp2 miliar, pemberian potongan pajak hingga 15% berdasarkan waktu pembayaran, serta penghapusan sanksi administrasi untuk tunggakan pajak tahun 2013-2021. Selain itu, Pemprov juga memberikan skema angsuran pajak bagi wajib pajak dengan nilai ketetapan di

atas Rp100 juta. Kebijakan ini bertujuan mendukung pemulihan ekonomi pasca-pandemi, namun berkontribusi pada rendahnya realisasi penerimaan dibandingkan target. Pada tahun 2023, efektivitas penerimaan meningkat signifikan menjadi 100,53% (sangat efektif), dengan realisasi Rp9.048.035.428.968 yang melampaui target Rp9.000.000.000.000. Peningkatan ini didukung oleh Pergub Nomor 5 Tahun 2023, yang memberikan diskon 5% untuk pembayaran PBB-P2 tahun 2023 serta diskon 10% dan penghapusan sanksi bagi wajib pajak yang melunasi tunggakan pajak tahun 2013-2022. Kebijakan yang berlaku selama Juli hingga September 2023 ini mendorong kepatuhan wajib pajak sekaligus memberikan dampak positif pada penerimaan pajak daerah.

Secara keseluruhan, rata-rata efektivitas penerimaan PBB-P2 DKI Jakarta pada periode 2019-2023 mencapai 90,94% (efektif). Fluktuasi efektivitas ini mencerminkan bahwa kebijakan pengelolaan pajak daerah memiliki pengaruh besar terhadap realisasi penerimaan. Di satu sisi, kebijakan keringanan dan insentif berhasil meringankan beban wajib pajak, terutama selama pandemi. Di sisi lain, kebijakan ini juga menekan penerimaan daerah pada tahun tertentu. Peningkatan signifikan di tahun 2023 menunjukkan bahwa kombinasi kebijakan insentif yang tepat dan strategi optimalisasi pengelolaan pajak dapat mendorong efektivitas penerimaan. Ke depan, Pemprov DKI Jakarta perlu terus menyeimbangkan antara insentif dan upaya peningkatan kepatuhan wajib pajak agar penerimaan pajak tetap stabil dan efektif.

Analisis Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan terhadap Pendapatan Asli Daerah Provinsi DKI Jakarta

Kontribusi ini menggambarkan sejauh mana penerimaan dari PBB-P2 berperan dalam mendukung total penerimaan PAD. Untuk mengukur kontribusi tersebut, digunakan perhitungan yang membandingkan realisasi penerimaan PBB-P2 dengan realisasi penerimaan PAD secara keseluruhan. Hasil perhitungan ini kemudian dinyatakan dalam bentuk persentase untuk memberikan gambaran yang lebih jelas tentang tingkat kontribusinya.

Tabel 4.3 Tingkat Kontribusi Penerimaan PBB-P2 terhadap PAD DKI Jakarta

Tahun	Realisasi PBB-P2 (Rp)	Realisasi PAD (Rp)	Tingkat Kontribusi (%)	Kriteria Kontribusi
2019	9,649,565,555,778	45,707,400,003,802	21.11%	Sedang
2020	8,972,478,977,120	37,414,754,711,193	23.98%	Sedang
2021	8,431,431,273,914	41,606,307,405,630	20.26%	Sedang
2022	8,250,697,293,631	45,608,404,729,501	18.09%	Kurang
2023	9,048,035,428,968	49,139,745,715,234	18.41%	Kurang
Rata-rata Kontribusi 2019 - 2023			20,37%	Sedang

Sumber: Pejabat Pengelola Informasi dan Dokumentasi DKI Jakarta, 2019 - 2023 (telah diolah kembali)

Berdasarkan Tabel 4.3, kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) DKI Jakarta pada periode 2019 - 2023

menunjukkan pola dinamis yang mencerminkan adanya dampak kebijakan pajak daerah serta perubahan kondisi ekonomi. Rata-rata kontribusi PBB-P2 selama periode tersebut tercatat sebesar 20,37%, yang berada dalam kategori sedang.

Pada tahun 2019, kontribusi PBB-P2 berada pada angka 21,11% yang termasuk dalam kategori sedang. Hal ini didukung oleh stabilnya realisasi penerimaan PBB-P2 yang mencapai Rp9,65 triliun dari total PAD Rp45,71 triliun. Kontribusi ini mencerminkan pengelolaan pajak yang berjalan lancar sebelum pandemi. Namun, pada tahun 2020, meskipun realisasi penerimaan PBB-P2 menurun menjadi Rp8,97 triliun, kontribusinya meningkat menjadi 23,98% (sedang). Hal ini dipengaruhi oleh penurunan total PAD akibat dampak pandemi COVID-19 yang mana pada saat itu pemerintah menerbitkan Peraturan Gubernur Nomor 36 Tahun 2020 tentang Penghapusan Sanksi Administrasi Pajak Daerah Selama Status Tanggap Darurat Bencana COVID-19 untuk menstimulasi wajib pajak dalam melakukan kewajiban perpajakannya.

Kontribusi pada tahun 2021 kembali menurun menjadi 20,26% (sedang), dengan realisasi PBB-P2 sebesar Rp8,43 triliun terhadap PAD sebesar Rp41,61 triliun. Peraturan Gubernur Nomor 60 Tahun 2021 tentang Insentif Fiskal Tahun 2021, yang memberikan insentif berupa kompensasi sebesar 20% bagi wajib pajak yang telah membayar PBB-P2 sebelum peraturan tersebut berlaku menjadi salah satu indikasi penyebab penurunan tingkat kontribusi pada tahun 2021 ini.

Pada tahun 2022, tingkat kontribusi turun lebih jauh menjadi 18,09% (kurang), tingkat terendah sekaligus menjadi kategori “kurang” pertama dalam lima tahun terakhir. Meskipun realisasi penerimaan PBB-P2 hanya sedikit lebih rendah dari tahun sebelumnya, yaitu Rp8,25 triliun, peningkatan PAD keseluruhan membuat kontribusi PBB-P2 terlihat lebih kecil. Kebijakan pembebasan 100% untuk NJOP tertentu, pemberian potongan pajak hingga 15%, serta penghapusan sanksi administrasi untuk tunggakan pajak tertentu melalui Peraturan Gubernur Nomor 23 Tahun 2022 tentang Kebijakan Penetapan dan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Sebagai Upaya Pemulihan Ekonomi Tahun 2022 ini pun turut mempengaruhi realisasi penerimaan PBB-P2 yang kian menurun.

Pada tahun 2023, kontribusi sedikit meningkat menjadi 18,41% (kurang) dengan realisasi Rp9,05 triliun. Peningkatan ini dipicu oleh strategi seperti diskon pembayaran dan penghapusan sanksi administrasi yang diterapkan Pemprov DKI Jakarta, yang berhasil meningkatkan kepatuhan wajib pajak meskipun kontribusinya terhadap PAD masih relatif kecil.

Analisis Efektivitas dan Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan terhadap Pendapatan Asli Daerah Provinsi DKI Jakarta

Sebagai salah satu sumber utama penerimaan daerah, PBB-P2 memiliki peran yang penting dalam mendukung kestabilan fiskal daerah untuk membiayai pembangunan dan pelayanan publik yang dibutuhkan masyarakat. Efektivitas PBB-P2 diukur berdasarkan capaian realisasi terhadap target penerimaan, sementara tingkat kontribusinya terhadap PAD dilihat dari realisasi penerimaan PBB-P2 dan total PAD. Berikut ini merupakan tabel ringkasan efektivitas dan kontribusi penerimaan PBB-P2 terhadap PAD Provinsi DKI Jakarta.

Tabel 4.4 Tingkat Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan PBB-P2 terhadap PAD Provinsi DKI Jakarta

Tahun	Tingkat Efektivitas (%)	Tingkat Kontribusi (%)
2019	96,50%	21.11%

2020	94,95%	23.98%
2021	82,25%	20.26%
2022	80,49%	18.09%
2023	100,53%	18.41%

Sumber: Pejabat Pengelola Informasi dan Dokumentasi DKI Jakarta, 2019 - 2023 (telah diolah kembali)

Berdasarkan Tabel 4.4, terdapat fluktuasi yang dinamis dan tidak selalu selaras antara kedua indikator tersebut. Pada tahun 2020, meskipun tingkat efektivitas penerimaan PBB-P2 tercatat sedikit menurun dari tahun sebelumnya, kontribusinya terhadap PAD justru mengalami peningkatan dibandingkan tahun sebelumnya. Hal ini berbeda dengan tahun 2021 yang mana pada tahun tersebut efektivitas penerimaan menurun signifikan menjadi 82,25% dan kontribusi PBB-P2 juga mengalami penurunan menjadi 20,26%. Pada tahun 2023 kembali terjadi ketidakselarasan kedua komponen ini yang mana pada tahun tersebut tingkat efektivitas penerimaannya meningkat signifikan menjadi 100,53% dan berada pada kategori sangat efektif, kontribusinya terhadap PAD berada pada kategori kurang dan hanya mengalami sedikit peningkatan menjadi 18,41%. Perbedaan ini mengindikasikan bahwa meskipun efektivitas penerimaan PBB-P2 semakin mendekati target, hal tersebut tidak selalu diikuti dengan peningkatan kontribusi yang signifikan terhadap PAD. Hal ini tentu dapat disebabkan oleh pertumbuhan penerimaan Pajak Daerah atau sumber PAD lainnya yang lebih besar dari penerimaan PBB-P2.

Analisis Laju Pertumbuhan Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Provinsi DKI Jakarta

Berdasarkan rumus laju pertumbuhan penerimaan PBB-P2, didapatkan hasil akhir sebagai berikut.

Tabel 4.5 Laju Pertumbuhan Penerimaan PBB-P2 Provinsi DKI Jakarta

Tahun	Realisasi PBB-P2 (Rp)	Selisih (Rp)	Laju Pertumbuhan (%)	Kriteria
2019	9,649,565,555,778			
2020	8,972,478,977,120	-677,086,578,658	-7,02	Tidak berhasil
2021	8,431,431,273,914	-541,047,703,206	-6,03	Tidak berhasil
2022	8,250,697,293,631	-180,733,980,283	-2,14	Tidak berhasil
2023	9,048,035,428,968	797,338,135,337	9,66	Tidak berhasil

Sumber: Pejabat Pengelola Informasi dan Dokumentasi DKI Jakarta, 2019 - 2023 (telah diolah kembali)

Berdasarkan Tabel 4.5, laju pertumbuhan penerimaan PBB-P2 Provinsi DKI Jakarta mengalami fluktuasi yang mencerminkan dinamika penerimaan pajak daerah selama periode 2020-2023. Pada tahun 2020, laju pertumbuhan tercatat berada di angka -7,02%, dengan realisasi penerimaan PBB-P2 sebesar Rp9,649,565,555,778 pada tahun 2019 menurun menjadi Rp8,972,478,977,120. Meskipun masih negatif, tahun 2021 menunjukkan perbaikan dengan laju pertumbuhan meningkat sebesar 0,99% dari tahun sebelumnya menjadi -6,03%. Tren perbaikan ini berlanjut pada tahun 2022, dengan kenaikan sebesar 3,89% yang

membawa laju pertumbuhan ke angka -2,14%. Pada tahun 2023, terjadi peningkatan signifikan sebesar 11,81%, sehingga laju pertumbuhan akhirnya mencatat angka positif, yakni 9,66%.

Perubahan tren ini menunjukkan bahwa meskipun penerimaan PBB-P2 sempat mengalami penurunan pada tahun-tahun awal, terdapat upaya perbaikan yang konsisten hingga mencapai pertumbuhan positif. Namun, penurunan realisasi penerimaan PBB-P2 selama rentang waktu 2020 hingga 2023 menunjukkan adanya tantangan dalam menjaga stabilitas penerimaan pajak daerah. Hal ini turut memengaruhi kontribusi PBB-P2 terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD), yang mungkin menjadi perhatian dalam evaluasi kebijakan pajak daerah.

Dalam lima tahun terakhir, efektivitas PBB-P2 secara rata-rata berada pada kategori efektif, namun laju pertumbuhannya justru tergolong tidak berhasil. Ketidakselarasan antara tingkat efektivitas yang tinggi dan laju pertumbuhan yang rendah ini memunculkan pertanyaan terkait faktor-faktor dalam penetapan target penerimaan PBB-P2. Selain itu, penurunan realisasi penerimaan PBB-P2 pada tahun 2020 hingga tahun 2024 mengindikasikan perlunya perbaikan dalam strategi, baik dalam perencanaan maupun pelaksanaannya. Analisis yang lebih mendalam diperlukan untuk memastikan strategi kebijakan yang diambil mampu mendukung penerimaan pajak daerah yang stabil dan berkelanjutan.

PENUTUP

Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis terhadap kontribusi, efektivitas, dan laju pertumbuhan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) DKI Jakarta periode 2019–2023, dapat disimpulkan bahwa kontribusi PBB-P2 terhadap PAD DKI Jakarta rata-rata sebesar 20,37% yang tergolong kategori "sedang", dengan kontribusi tertinggi pada tahun 2020 sebesar 23,98% dan terendah pada tahun 2022 sebesar 18,09%. Tingkat efektivitas penerimaan PBB-P2 terhadap PAD DKI Jakarta rata-rata mencapai 90,94% yang tergolong "efektif", meskipun terdapat fluktuasi yang dipengaruhi kebijakan insentif dan penghapusan sanksi administrasi keterlambatan pembayaran pajak. Namun, laju pertumbuhan penerimaan PBB-P2 terhadap PAD DKI Jakarta menunjukkan hasil yang tidak berhasil selama 5 tahun terakhir, dengan peningkatan signifikan baru terjadi pada tahun 2023 sebesar 9,66%. Perbedaan antara efektivitas, kontribusi, dan laju pertumbuhan ini menunjukkan perlunya evaluasi terhadap target penerimaan dan strategi kebijakan insentif agar penerimaan PBB-P2 dapat lebih optimal serta memberikan kontribusi yang lebih besar terhadap PAD DKI Jakarta.

Saran

Adapun saran dalam penulisan makalah ini adalah sebagai berikut:

1. Peninjauan ulang terhadap penentuan target PBB P2

Pemerintah Provinsi DKI Jakarta perlu melakukan peninjauan ulang terhadap perumusan target penerimaan PBB-P2 dengan mempertimbangkan berbagai faktor strategis, seperti kondisi ekonomi makro dan mikro terkini, tren pertumbuhan penerimaan pada periode sebelumnya, serta dampak kebijakan insentif pajak yang telah atau akan diterapkan. Penetapan target harus didasarkan pada analisis data historis yang komprehensif dan mempertimbangkan daya beli masyarakat. Dengan demikian, diharapkan kesenjangan antara target yang ditetapkan dan realisasi yang dicapai dapat diminimalkan. Selain itu, evaluasi yang lebih mendalam terhadap faktor-faktor penghambat pertumbuhan diperlukan untuk

memastikan kebijakan yang diterapkan dapat mendukung penerimaan pajak daerah yang stabil, berkelanjutan, dan lebih akurat dalam perencanaan.

2. Peningkatan Transparansi dan Akuntabilitas

Untuk mendorong kepercayaan publik dan kepatuhan wajib pajak, transparansi dalam penggunaan dana pajak perlu ditingkatkan. Melalui laporan publik yang jelas tentang bagaimana penerimaan pajak digunakan untuk pembangunan daerah, pemerintah dapat meningkatkan partisipasi masyarakat dalam pembayaran pajak.

3. Penyuluhan kepada Masyarakat

Penyuluhan kepada masyarakat mengenai pentingnya PBB-P2 dalam menunjang pembangunan daerah perlu ditingkatkan. Dengan memberikan pemahaman kepada wajib pajak mengenai dampak positif pembayaran pajak, seperti peningkatan fasilitas publik dan kualitas hidup, diharapkan kesadaran wajib pajak untuk memenuhi kewajiban mereka akan lebih tinggi.

4. Peningkatan Kinerja Pelayanan Pajak

Pelayanan yang baik dari petugas pajak sangat penting untuk memastikan wajib pajak merasa dihargai dan dihormati dalam proses pembayaran pajak. Pemprov DKI Jakarta dapat melakukan pelatihan rutin untuk petugas pajak agar dapat memberikan pelayanan yang ramah dan profesional. Peningkatan kualitas pelayanan ini akan mengurangi potensi keterlambatan pembayaran atau ketidaktertarikan wajib pajak dalam memenuhi kewajibannya.

DAFTAR PUSTAKA

- Adelina, R. (2013). Analisis Efektifitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Daerah di Kabupaten Gresik. *Jurnal Akuntansi Unesa*, 1(2), 1-19.
- Anggraeni, Dina. 2010, Analisis Pengaruh Penerimaan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Terhadap Pendapatan Asli Daerah.
- Asgar, S. (2018, May). ANALISIS YURIDIS PASAL18 UUD TAHUN 1945 JUNTO UU NOMOR 23 TAHUN 2014 TENTANG PEMERINTAHAN DAERAH. *Jurnal HIBUALAMO*, 2(1).
<https://journal.unhena.ac.id/index.php/sosialkependidikan/article/view/14/15>
- Bird, Richard & Slack, Enid. (2004). Land and Property Taxation in 25 Countries: A Comparative Review. CESifo DICE Report. 3. 34-42.
10.4337/9781845421434.00007.
- Fadhli, W. (2017). Analisis efektivitas penerimaan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan dan kontribusinya terhadap pendapatan asli daerah di kabupaten Aceh Besar (Doctoral dissertation, Syiah Kuala University).
- Huda, M. N., & Wicaksono, G. (2021). Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Yogyakarta. *Educoretax Volume 1 No.4*, 284 - 290. Diakses dari: <https://jurnalku.org/index.php/educoretax>.
- Kurniawan, Dhani. "Otonomi Daerah dan Desentralisasi Fiskal di Indonesia." *Gema Eksos*, vol. 7, no. 2, 2012.
- Mahmudi. 2015. Manajemen Keuangan Daerah. Yogyakarta : Andi
- Mardiasmo. (2018). AKUNTANSI SEKTOR PUBLIK - Edisi Terbaru. Andi Offset.
- Nasir, M. S. (2019). ANALISIS SUMBER-SUMBER PENDAPATAN ASLI DAERAH SETELAH SATU DEKADE OTONOMI DAERAH. *Jurnal Dinamika Ekonomi*

- Pembangunan*, 2(1). https://ejournal.undip.ac.id/index.php/dinamika_pembangunan/article/view/22844/15488
- Ningsih, K. S., Frinaldi, A., & Magriasti, L. (2023, July). Desentralisasi Fiskal Dalam Penyelenggaraan Otonomi Daerah di Indonesia. *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan (JISIP)*, 7(3). 10.58258/jisip.v7i1.5389/<http://ejournal.mandalanursa.org/index.php/JISIP/index>
- Paimin Napitupulu. 2006. *Menakar Urgensi Otonomi Daerah*. Bandung: Alumni.
- PPID. 2019. Laporan Keuangan Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta. <https://ppid.jakarta.go.id/show/asset/LKPD2019>
- PPID. 2020. Laporan Keuangan Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta. <https://ppid.jakarta.go.id/show/asset/LKPD2020>
- PPID. 2021. Laporan Keuangan Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta. <https://ppid.jakarta.go.id/assets/pdf/lkpd2021.pdf>
- PPID. 2022. Laporan Keuangan Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta. <https://ppid.jakarta.go.id/show/asset/LKPD2022>
- PPID. 2023. Laporan Keuangan Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta. <https://ppid.jakarta.go.id/show/asset/LKPD2023>
- Siahaan, Marihot P. 2005. *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Sugiyono (2019). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Sukirno, S. (2011). *Makroekonomi: Teori Pengantar* (edisi ke-9). Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Sutrisno, Edy. 2007. *Budaya Organisasi*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group
- Wibowo, W. A., Irawan, I., & Harmoko, A. (2019). Efektivitas Penerimaan Pajak Kendaraan Bermotor (Studi Kasus pada Samsat Pembantu Wilayah Bagelen). *Surya Edunomics*, 3(1), 62-79. Retrieved from Martini dan Lubis. 1987. *Teori Organisasi*. Bandung: Ghalia Indonesia.
- Wicaksono, G., & Pamungkas, T. S. (2017). Analisis Efektivitas dan Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Jember. *Jurnal Stie Semarang (Edisi Elektronik)*, 9(1), 67-76.
- Wulandari, M. C., & Ratnasari, D. F. (2022). Hubungan pendapatan perempuan dan laju pertumbuhan ekonomi terhadap kemiskinan di Karesidenan Kartasura. In *Prosiding Seminar Nasional & Call for Paper Fakultas Ekonomi* (pp. 326-334).