



Jurnal Ilmiah Aset
Vol. 28 No. 1

Mei 2026
p-ISSN 1693-928X
e-ISSN 2685-9629

Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2) terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2023

Putri Ayu Widya Kusuma
Riska Ayu Lestari
Revienda Anita Fitrie
Eva Hany Fanida

Universitas Negeri Surabaya
Jl. Lidah Wetan, Lidah Wetan, Kec. Lakarsantri, kota Surabaya, Jawa Timur
Email : 25040674214@mhs.unesa.ac.id, 25040674212@mhs.unesa.ac.id,
reviendafitrie@unesa.ac.id, evafanida@unesa.ac.id

Abstract: This study aims to analyze the effectiveness and contribution of Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2) to the Locally Generated Revenue (PAD) of Sidoarjo Regency in 2023. This study employs a qualitative descriptive approach using document analysis. The data were obtained from scientific journals, reports issued by the Regional Revenue Agency (BPPD) of Sidoarjo Regency, regional budget (APBD) documents, and other relevant literature. The results show that the realization of PBB-P2 revenue in Sidoarjo Regency in 2023 reached IDR 292 billion from a total PAD of IDR 1,851.09 billion, with a contribution rate of 15.77% to total PAD and 24.20% to total regional taxes. The effectiveness ratio of PBB-P2 collection during the 2020–2023 period averaged 106.3%, indicating that tax collection was classified as highly effective. However, the contribution of PBB-P2 to PAD is still not optimal due to several factors, including low taxpayer compliance, limited collection administration capacity, and outdated tax object data. Therefore, the local government should strengthen tax intensification and extensification programs, regularly update the NJOP database, and improve digital tax administration services to enhance regional fiscal independence.

hal. 41-47
DOI: 10.37470/1.28.1.264

Diterima : 23-04-2026
Disetujui : 05-05-2026

Keywords : PBB-P2, PAD, Tax Effectiveness, Tax Contribution, Sidoarjo Regency

PENDAHULUAN

Pelaksanaan otonomi daerah di Indonesia bertujuan agar pemerintah daerah lebih mandiri dan memiliki kemampuan keuangan sendiri dalam membiayai progres pembangunan. Sejak desentralisasi fiskal diterapkan pemerintah pusat, pemerintah daerah pun diberi hak untuk mencari dan mengelola sumber pemasukan daerah secara maksimal. Salah satu tanda penting yang menunjukkan kemandirian keuangan daerah adalah jumlah Pendapatan Asli Daerah (PAD) dikomparasikan akumulasi pendapatan pemerintah daerah secara keseluruhan. PAD merupakan pemasukan dana yang dihimpun daerah berdasarkan potensi sumber yang ada di kawasan sendiri, yang dihimpun sejalan dengan aturan daerah serta berdasarkan sistem hukum tertulis yang berlaku.

PAD merupakan salah satu bagian fundamental Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) sehingga merefleksikan taraf otonomi fiskal suatu wilayah. Kuatnya kapasitas finansial daerah guna memenuhi kebutuhannya sendiri tanpa berpatokan pada dana transfer pemerintah menunjukkan kian meningkatnya PAD yang dimiliki (Idris, 2024). Menurut Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, PAD tersusun dari pajak daerah, retribusi daerah, keuntungan dari pengelolaan aset milik daerah yang dipisahkan, serta pendapatan asli daerah yang lainnya dan sah. Pajak daerah merupakan jenis pajak yang dipungut serta ditangani oleh lembaga pemerintah ranah provinsi dan kabupaten/kota yang menjadi bagian utama dari pendapatan daerah, terutama bagi wilayah yang memiliki kemampuan ekonomi dan pertumbuhan sektor properti yang cukup baik.

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) merupakan salah satu jenis pajak yang memiliki potensi cukup signifikan.

Pajak bumi dan bangunan adalah hal yang sudah dikenal di Indonesia, sebab pajak ini telah melekat dalam kehidupan masyarakat, sehingga setiap individu yang memiliki tanah dan/atau bangunan dengan nilai melebihi Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) berkewajiban membayar PBB setiap tahunnya. NJOPTKP merupakan batas Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang dibebaskan dari pajak, NJOPTKP ini diaplikasikan dalam menentukan besarnya pajak PBB dengan cara mengurangi dari jumlah total NJOP. NJOP termasuk nilai standar yang dihimpun dari kesepakatan jual beli aset properti. Di Kabupaten Sidoarjo, menurut data APBD tahun 2023 kontribusi PAD Kabupaten Sidoarjo mengalami peningkatan sebesar 41%. Persentase ini menempatkan Sidoarjo sebagai salah satu daerah dengan kontribusi PAD tertinggi di Jawa Timur, yang berada di bawah Kota Surabaya yang memiliki rasio PAD sebesar 62%.

Kontribusi menunjukkan besarnya peranan suatu sumber penerimaan terhadap total pendapatan yang menjadi indikator penting dalam menilai kemampuan keuangan daerah (Mintalangi & Latjandu, 2019). Dalam konteks keuangan daerah, kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) mencerminkan sejauh mana penerimaan dari sektor tersebut mampu mendukung kemandirian fiskal pemerintah daerah. Besarnya kontribusi PBB-P2 tidak hanya menggambarkan jumlah penerimaan pajak yang berhasil dihimpun, tetapi juga mencerminkan efektivitas pengelolaan pajak daerah, tingkat kepatuhan wajib pajak, serta kapasitas administrasi perpajakan daerah. Optimalisasi penerimaan PBB-P2 menjadi penting karena berkontribusi terhadap pembiayaan pembangunan daerah, termasuk penyediaan infrastruktur, layanan pendidikan, layanan kesehatan, dan berbagai pelayanan publik lainnya. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tingkat kontribusi dan efektivitas penerimaan PBB-P2 terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2023 sebagai bahan evaluasi dalam upaya meningkatkan kemandirian fiskal daerah.

Berbagai penelitian sebelumnya mengenai efektivitas dan kontribusi PBB-P2 telah dilaksanakan di berbagai wilayah di Indonesia, seperti penelitian Al-Mukhlisin et al. (2021) di Kabupaten Situbondo yang menunjukkan bahwa efektivitas PBB-P2 masih belum efektif dengan

kontribusi yang sangat minim terhadap PAD. Namun, kajian mendalam tentang efektivitas dan kontribusi PBB-P2 di Kabupaten Sidoarjo sebagai bagian dari kabupaten dengan ekonomi terbesar di Jawa Timur dan memiliki keunikan berupa tingkat realisasi yang melampaui target secara konsisten masih belum banyak dieksplor secara komprehensif. Celah penelitian inilah yang menjadi motivasi utama penulisan artikel ini. Berdasarkan penjelasan sebelumnya, penelitian ini memiliki tujuan untuk: (1) mengkaji efektivitas penerimaan PBB-P2 Kabupaten Sidoarjo periode 2020–2023; dan (2) mengkaji kontribusi PBB-P2 terhadap PAD Kabupaten Sidoarjo pada tahun 2023. Adanya penelitian ini dapat diupayakan dapat memberikan kontribusi akademis berupa analisis empiris mengenai pengelolaan pajak properti di daerah dengan pertumbuhan ekonomi tinggi, sekaligus memberikan rekomendasi kebijakan bagi penguatan kemandirian fiskal Kabupaten Sidoarjo.

TINJAUAN TEORETIS

Pajak

Pengertian pajak menurut (Prawati, n.d.), Prof. Dr. H. Rochmat Soemitro SH mendefinisikan pajak sebagai proses pemindahan kapital dari pihak masyarakat ke kas negara yang bertujuan mendukung pendanaan semua pengeluaran secara regular, serta surplus yang diperoleh dimanfaatkan untuk cadangan keuangan publik yang menjadi sumber pembiayaan investasi publik. Menurut (Dwijayanto, 2023) Dr. Soeparman Soemahamidjaja, pajak ialah sumbangan bersifat wajib, dapat berbentuk uang atau barang, yang dihimpun oleh pemerintah berdasarkan ketentuan hukum untuk membiayai penyediaan barang dan jasa publik demi mewujudkan kesejahteraan khalayak luas. Sedangkan, menurut (Dwijayanto, 2023), Sommerfeld, Anderson, & Brock, pajak merupakan suatu selegasi sebagian sumber kekayaan dari masyarakat atau sektor swasta ke sektor pemerintah, bukan karena pelanggaran hukum, namun harus direalisasikan sesuai dengan syarat tertulis yang berlaku. Jadi, pajak merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh masyarakat berupa pembayaran iuran kas kepada negara yang bersifat wajib berdasarkan undang-undang tanpa mendapatkan imbalan secara langsung, dan digunakan untuk kepentingan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Ketika pajak tidak dibayarkan, maka akan mendapatkan sanksi

Pajak memiliki dua fungsi, yaitu:

- 1) Fungsi *Budgeter*, sumber penerimaan pemerintah sebagai alat untuk membiayai pengeluaran rutin maupun pembangunan. Dalam pemungutan pajak ini melalui penyempurnaan peraturan berbagai jenis pajak, seperti Pajak penghasilan (PPh), Pajak pertambahan nilai (PPN), Pajak penjualan Barang Mewah (PPnBM), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dan lain-lain.
- 2) Fungsi *Reguler*, pajak sebagai sarana untuk melaksanakan kebijakan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi serta untuk mencapai tujuan tertentu di luar bidang keuangan. Contoh dari penerapan pajak fungsi pengatur, seperti pajak yang tinggi dibebankan pada barang-barang mewah pada saat terjadinya transaksi jual beli, tarif pajak progresif dibebankan kepada pihak yang memiliki penghasilan tinggi sebagai bentuk kontribusi dalam tujuan menciptakan pemerataan beban pajak dan mendukung kesejahteraan masyarakat secara lebih merata, dan tarif pajak ekspor sebesar 0% bertujuan untuk para pengusaha terdorong mengeksport hasil produksinya di pasar dunia sehingga dapat memperbesar devisa negara.

Pajak Daerah

Pajak daerah ialah beberapa jenis pajak yang telah ditentukan pemungutannya dalam peraturan daerah dan pembayar pajak berkontribusi wajib kepada daerah dengan tidak menerima imbalan secara langsung dari pemerintah daerah. Pengertian tersebut sejalan dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah mengatur tentang kewenangan pemerintah daerah dalam menghimpun pajak daerah dan retribusi daerah sebagai sumber PAD. Sebagaimana dijelaskan sebelumnya, pajak daerah merupakan salah satu sumber keuangan untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan pemerintahan dan pembangunan di daerah melalui PAD. Penghasilan yang dihasilkan melalui pajak ini dapat digunakan untuk menstabilkan kondisi perekonomian. Selain itu, digunakan untuk menyesuaikan dan menyeimbangkan antara pembagian pendapatan dengan kesejahteraan masyarakat.

Pemerintah daerah memiliki wewenang untuk memungut dan mengelola pajak daerah melalui Badan Pendapatan Daerah (Bapenda). Dalam wewenang pemungutannya, pajak daerah memiliki klasifikasi berdasarkan tingkat daerahnya. Tingkatan tersebut dibedakan menjadi dua tingkatan, yaitu pajak daerah tingkat I (pajak

provinsi) dan pajak daerah tingkat II (pajak kabupaten/kota).

Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

Pajak bumi dan bangunan adalah pajak yang dipungut atau dikumpulkan oleh pemerintah kabupaten/kota. Menurut Direktorat Jenderal Pajak (2024), PBB adalah kewajiban pembayaran pajak yang dibebankan atas kepemilikan tanah dan bangunan karena terdapat manfaat, keuntungan, maupun nilai sosial ekonomi yang diperoleh yang menikmati penggunaan tanah dan bangunan tersebut. PBB-P2 memiliki pengertian pungutan atas bumi dan/atau bangunan yang kepemilikan, penguasaan, maupun pemanfaatannya berada pada orang pribadi atau badan, dengan pengecualian pada objek yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, kehutanan, dan pertambangan. Bumi yang ditujukan oleh pengertian ini, yaitu permukaan bumi berupa tanah dan perairan, serta tubuh bumi yang ada di pedalaman hingga laut wilayah Indonesia. Sedangkan, bangunan merujuk pada konstruksi teknik yang dipasang atau ditanam secara permanen pada tanah maupun perairan.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode studi literatur. Pendekatan kualitatif dipilih karena penelitian ini bertujuan untuk memahami secara mendalam tentang konsep, kebijakan, serta peran Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dalam meningkatkan PAD Kabupaten Sidoarjo. Menurut Zulkarmain (2021 sebagaimana dikutip dalam Ramadhani et al., 2025), penelitian kualitatif merupakan sebuah jenis penelitian yang bertujuan untuk mendapatkan pemahaman yang dalam mengenai fenomena yang dialami oleh subjek penelitian, seperti pelaku, persepsi, motivasi, dan tindakan, dengan cara yang holistik. Penelitian ini dilakukan melalui deskripsi verbal yang memperhatikan konteks alamiah secara khusus, dengan menggunakan beragam metode ilmiah. (Assyakurrohim et al., 2022), menggambarkan penelitian kualitatif sebagai sebuah metode penelitian yang menggunakan pendekatan ilmiah untuk mengeksplorasi suatu fenomena dengan menggambarkan data dan fakta melalui penggunaan kata-kata secara menyeluruh terhadap subjek. Metode ini dalam penelitiannya dipengaruhi oleh kekuatan kata dan kalimat yang diterapkan untuk analisis serta ketajaman penelitian kualitatif karena memprioritaskan pada

pengamatan dan lebih mendalami pokok bahasan makna dari fenomena yang ada. Basri (2014, sebagaimana dikutip dalam Ardianto, 2019), mengemukakan bahwa penelitian kualitatif berfokus pada bagian proses dan pemaknaan hasilnya. Mohamed, Abdul Majid & Ahmad (2010, sebagaimana dikutip dalam Barokatin Ahsani & Susiati, 2024), terdapat aspek manusia, benda, dan lembaga, serta hubungan atau interaksi di antara aspek-aspek tersebut merupakan hal yang perlu diperhatikan dalam penelitian kualitatif karena merupakan upaya dalam memahami suatu peristiwa, tindakan, atau fenomena.

Studi literatur merupakan tahap awal urgensi dalam penelitian ilmiah karena menunjang peneliti menyusun dasar teori, menganalisis penelitian sebelumnya, dan menemukan celah penelitian (Ima, 2025). Dengan dilakukan secara sistematis, studi literatur dapat meningkatkan kualitas, arah, serta manfaat penelitian bagi ilmu pengetahuan dan masyarakat. Referensi data yang dipakai dalam penelitian ini mencakup buku, jurnal ilmiah, laporan penelitian, dokumen pemerintah, serta publikasi resmi yang berkaitan dengan PBB-P2 dan Pendapatan Asli Daerah. Metode pengumpulan data dilakukan melalui eksplorasi literatur dari berbagai sumber ilmiah seperti artikel yang diperoleh melalui Google Scholar, jurnal nasional, laporan Badan Keuangan Daerah, serta dokumen-dokumen yang berkaitan dengan pengelolaan PBB-P2 di Kabupaten Sidoarjo.

Data yang diperoleh kemudian dipilih dan diseleksi berdasarkan relevansi dengan fokus penelitian, yaitu kontribusi PBB-P2 terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD). Teknik kajian data dalam penelitian ini dilakukan melalui pendekatan deskriptif kualitatif, yaitu dengan cara mengkaji, serta membandingkan berbagai temuan dari literatur yang telah dikumpulkan untuk memperoleh pemahaman yang komprehensif mengenai kontribusi PBB-P2 terhadap PAD Kabupaten Sidoarjo. Hasil analisis tersebut kemudian disusun secara sistematis untuk menggambarkan hubungan kontribusi PBB-P2 dengan peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Sidoarjo pada tahun 2023.

HASIL DAN PEMBAHASAN

PAD adalah salah satu unsur penting dalam rancangan keuangan daerah, sebagai wujud dari penerapan kebijakan desentralisasi fiskal dan otonomi daerah. Sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah yang telah

diubah menjadi Undang-Undang No. 1 Tahun 2022 terkait Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah (HKPD). Selain itu, PAD berfungsi sebagai sumber utama pendapatan daerah untuk mendanai pelaksanaan pemerintah dan pembangunan, yang komponen unsumnya berasal dari pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang telah diklasifikasikan, serta PAD sah lainnya (Mardiasmo, 2018 dalam Kurniawati, E. D., Hady, 2026)

Kontribusi adalah suatu tindakan berpartisipasi secara aktif dengan memaksimalkan keahlian sesuai bidang yang digunakan untuk mengukur sejauh mana pajak daerah berpengaruh pada penerimaan PAD (Chandra et al., 2020). Kontribusi PBB-P2 terhadap PAD merupakan indikator penting yang menggambarkan seberapa besar peran sektor properti dalam menopang kemandirian fiskal daerah. Secara nasional, berbagai hasil penelitian mengindikasikan bahwa tingkat kontribusi PBB-P2 terhadap PAD masih berada pada kategori “kurang” hingga “sangat kurang” di sebagian besar daerah, meskipun pemungutannya tergolong efektif. Kondisi ini juga terjadi di Kabupaten Sidoarjo, di mana potensi besar PBB-P2 belum sepenuhnya dioptimalkan. Berdasarkan penelitian (Nurbawono, 2016), pemindahan otoritas pengelolaan PBB-P2 dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah Kabupaten Sidoarjo menghasilkan dampak positif yang signifikan.

Sesuai dengan UU Nomor 28 Tahun 2009 mengenai Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Undang-Undang tersebut menyebutkan bahwa pengelolaan PBB-P2 dialihkan dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah. Dalam pelaksanaannya, kewenangan tersebut dijalankan oleh perangkat daerah yang bertugas mengelola pajak daerah, seperti di Kabupaten Sidoarjo yang pengelolaannya dilakukan oleh Badan Pelayanan Pajak Daerah (BPPD). Pajak daerah berdasarkan data BPPD Kabupaten Sidoarjo dan APBD tahun 2023, realisasi penerimaan PBB-P2 Kabupaten Sidoarjo mencapai Rp 292 Miliar dari total PAD sebesar Rp 1.851,09 Miliar, sehingga kontribusi 15,77% terhadap PAD. Apabila dibandingkan dengan total penerimaan pajak daerah sebesar Rp1.206,52 Miliar, PBB-P2 berkontribusi sekitar 24,20%, menjadikannya komponen penerimaan terbesar ketiga setelah BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) dan Pajak Penerangan Jalan.

Realisasi penerimaan pajak di wilayah Kabupaten Sidoarjo pada tahun 2023 telah melebihi target sebesar Rp 1,215 Triliun hingga

berhasil mencapai angka Rp 1,302 Triliun. Menurut data BPPD Kabupaten Sidoarjo, pajak telah mengalami peningkatan bertahap sejak tahun 2020 sampai 2023. Kenaikan pajak ini telah mencapai sebesar 40,18% atau sebesar Rp 373 Miliar (Sidoarjokab.go.id, 2024). Selain itu, BPPD Kabupaten Sidoarjo mencatat bahwa pada periode 2022-2023, tingkat pembayaran PBB-P2 meningkat hingga mencapai 54%, yang mengindikasikan semakin meningkatnya kesadaran wajib pajak. Oleh karena itu, PAD Kabupaten Sidoarjo tahun 2023 mengalami peningkatan dari tahun sebelumnya dan telah melebihi target yang ditentukan. Namun demikian, masih terdapat tantangan yang mempengaruhi kontribusi PBB-P2 terhadap PAD.

Menurut (Beni, 2016, sebagaimana dikutip dalam Sanitif, 2024), efektivitas merupakan hubungan antara output dan tujuan kebijakan serta prosedur dari organisasi. Tingkat keberhasilan suatu operasi di sektor publik dianggap efektif, jika kegiatan tersebut memiliki dampak signifikan terhadap kemampuan dalam menyediakan pelayanan masyarakat yang menjadi sasaran yang telah ditetapkan. Analisis efektivitas PBB-P2 terhadap PAD didasarkan pada UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang menyatakan bahwa Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan merupakan pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, maupun dimanfaatkan oleh individu atau badan, kecuali yang digunakan untuk kegiatan usaha di sektor kehutanan, perkebunan, dan pertambangan.

Tabel 1 menunjukkan bahwa penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Sidoarjo tergolong sangat efektif dengan rata-rata sebesar 106,3%. Namun demikian, pada tahun 2021 sempat terjadi penurunan yang cukup signifikan, dengan realisasi sebesar Rp254.650.339.833 atau sekitar 98,7%, yang dipengaruhi oleh kondisi pandemi. Penurunan ini disebabkan oleh perbedaan tunggakan data PBB-P2 antara wajib pajak dan sistem pajak daerah (Kurniawati, E. D., Hady,

2025).

Berdasarkan data dari jurnal yang telah dikaji, terdapat beberapa faktor utama yang mempengaruhi tinggi atau rendahnya tingkat kontribusi PBB-P2 terhadap PAD. Pertama, tingkat kepatuhan wajib pajak menjadi faktor terpenting atau faktor utama dalam kontribusi PBB-P2 terhadap PAD. Daerah dengan kesadaran pajak yang tinggi cenderung menghasilkan realisasi yang mendekati atau melampaui target yang ditetapkan. Kedua, kapasitas administrasi dan jumlah sumber daya manusia petugas pajak berpengaruh langsung terhadap efektivitas pemungutan. Ketiga, inovasi layanan dan kemudahan pembayaran seperti yang diterapkan BPPD Kabupaten Sidoarjo melalui sistem digital WhatsApp dan email terbukti meningkatkan partisipasi masyarakat wajib pajak. Keempat, kualitas dan kebaruan data objek pajak sangat menentukan akurasi penetapan NJOP yang menjadi dasar perhitungan PBB-P2.

SIMPULAN

Kesimpulan

Berdasarkan hasil kajian yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) memberikan kontribusi sebesar 15,77% terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Sidoarjo pada tahun 2023 dan sebesar 24,20% terhadap total penerimaan pajak daerah. Meskipun belum menjadi sumber utama PAD, PBB-P2 tetap merupakan salah satu komponen strategis dalam struktur penerimaan daerah karena berperan dalam mendukung kemandirian fiskal pemerintah daerah.

Ditinjau dari efektivitas, realisasi penerimaan PBB-P2 selama periode 2020–2023 mengindikasikan kinerja yang sangat baik dengan rata-rata efektivitas mencapai 106,3%, yang berarti realisasi penerimaan umumnya dapat melebihi rencana capaian yang telah disepakati.

Tabel 1
Efektivitas Realisasi Penerimaan PBB-P2

Tahun	Anggaran (Rp)	Realisasi (Rp)	Efektivitas	Keterangan
2020	211.000.000.000	229.810.876.995	108,9%	Sangat Efektif
2021	258.000.000.000	254.650.339.883	98,75%	Efektif
2022	267.000.000.000	289.171.697.663	108,3%	Sangat Efektif
2023	283.800.000.000	305.517.707.518	107,7%	Sangat Efektif
2024	282.000.000.000	305.517.707.518	107,7%	Sangat Efektif
Rata-rata Efektifitas			106,3%	Sangat Efektif

Sumber : Universitas Trunojoyo Madura, berdasarkan *Laporan Realisasi Anggaran 2025*.

Hanya pada tahun 2021 mengalami penurunan efektivitas menjadi 98,7%, namun masih tergolong efektif dan dipengaruhi oleh kondisi pandemi serta kendala administrasi data pajak.

Meskipun demikian, masih terdapat beberapa komponen yang menyebabkan kontribusi PBB-P2 terhadap PAD belum mencapai hasil yang optimal, antara lain tingkat kepatuhan wajib pajak yang belum maksimal, keterbatasan administrasi pemungutan, belum mutakhirnya pendataan objek pajak, serta potensi pajak yang belum tergali secara menyeluruh. Oleh karena itu, Pemerintah Kabupaten Sidoarjo perlu terus meningkatkan strategi intensifikasi dan ekstensifikasi pajak, memperbarui basis data objek pajak, serta mengembangkan inovasi layanan digital agar penerimaan PBB-P2 semakin meningkat dan mampu memperkuat kemandirian fiskal daerah.

Saran

Berdasarkan hasil penelitian, beberapa rekomendasi yang dapat diberikan adalah sebagai berikut :

Pertama, Pemerintah Kabupaten Sidoarjo perlu melakukan pemutakhiran data objek serta subjek pajak secara berkala dan menyeluruh, termasuk melalui kegiatan pendataan lapangan, verifikasi ulang Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), serta sinkronisasi data dengan instansi terkait seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Dinas Pekerjaan Umum. Langkah ini penting untuk memastikan basis data perpajakan yang akurat sebagai fondasi penghitungan potensi pajak yang lebih realistis.

Kedua, upaya meningkatkan kepatuhan wajib pajak perlu diperkuat melalui berbagai program sosialisasi dan edukasi perpajakan yang intensif dan berkelanjutan, baik melalui media konvensional maupun platform digital. Selain itu, penerapan sanksi administratif secara konsisten dan adil juga perlu dioptimalkan guna mendorong kepatuhan wajib pajak secara sukarela.

Ketiga, Pemerintah Kabupaten Sidoarjo disarankan untuk terus mengembangkan inovasi layanan digital dalam sistem pemungutan PBB-P2, seperti pembayaran pajak berbasis aplikasi, notifikasi digital kepada wajib pajak, serta integrasi sistem informasi pajak daerah yang terpadu. Digitalisasi layanan perpajakan tidak hanya meningkatkan kemudahan bagi wajib pajak, tetapi juga memperkuat efisiensi administrasi dan pengawasan.

DAFTAR PUSTAKA

- Almaas, R. (2024, Januatri 30). *Musabab PBB-P2 Dialihkan jadi Pajak Daerah*. Kementerian Keuangan Direktorat Jenderal Pajak. <https://stats.pajak.go.id/id/artikel/musabab-pbb-p2-dialihkan-jadi-pajak-daerah?utm>
- Al-Mukhlisin, M., Wicaksono, G., & Asmandani, V. (2021). *Peranan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Melalui Efektivitas dan Kontribusi Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Situbondo*. *Journal of Law, Administration, and Social Science*, 1(2), 112–118. <https://doi.org/10.54957/jolas.v1i2.116>.
- Ardianto, Y. (2019, March 6). *Memahami metode penelitian kualitatif*. *Direktorat Jenderal Kekayaan Negara*. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/12773/Memahami-Metode-Penelitian-Kualitatif.html>
- Assyakurrohman, D., Ikhran, D., Sirodj, R. A., & Afgani, M. W. (2022). *Metode Studi Kasus dalam Penelitian Kualitatif*. *Jurnal Pendidikan Sains Dan Komputer*, 3(01), 1–9.
- Barokatin Ahsani, L., & Susiati. (2024). *An Exploration of Active Learning Strategies in Teaching English at a Junior High School with Merdeka Curriculum*. *International Summit on Science Technology and Humanity*, 1553–1562. <https://proceedings.ums.ac.id/iseth/article/view/5819/5108>
- Chandra, C. A., Sabijono, H., & Runtu, T. (2020). *Efektivitas Dan Kontribusi Penerimaan PBB-P2 Terhadap Penerimaan PAD*. *Going Concern : Jurnal Riset Akuntansi*, 15(3), 290.
- Dwijayanto, A. (2023). *Mengenal Apa itu Pajak: Ciri-ciri, Jenis, dan Fungsi Pajak*. *Klikpajak.Id*.
- Fitriya. 2022, Juli 29. *NJOPTKP dan NJKP serta Ketentuan dalam PMK No. 23/2014*. <https://klikpajak.id/blog/njoptkp-njkp-ketentuan-pmk-no-23-tahun-2014/>
- Idris, M. (2024). *4 Sumber Pendapatan Asli Daerah dan Pengelompokannya Sesuai UU*. *Kompas.Com*.
- Ima. (2025). *Studi Literatur: Pengertian, Tujuan, Metode, dan Pentingnya dalam Penelitian*. *TESIS.ID*.
- Kelurahan Kedungkandang. *Data monografi kelurahan*. *Pemerintah Kota Malang*. https://kelkedungkandang.malangkota.go.id/?page_id=480
- Kurniawati, E. D., Hady, A. F. (2025). *Analisis efektivitas penerimaan bphtb, pbb-p2, dan*

- ppj terhadap pad di kabupaten sidoarjo. *JURNAL PENGABDIAN MASYARAKAT* Vol., 01(02), 51–64.
- Maulina, R. 2018, September 6. *Pajak Daerah: Pengertian, Ciri-Ciri, Jenis, dan Tarifnya*. <https://www.online-pajak.com/tentang-pajak-pribadi/pajak-daerah/>.
- Mintalangi, S. S. ., & Latjandu, L. D. (2019). “Analisis Kontribusi Pajak Dan Retribusi Daerah Terhadap PAD Di Kabupaten Kepulauan Talaud.” *Jurnal EMBA (Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis Dan Akuntansi)*, 7(4), 5841–5850.
- Nurbawono, S. (2016). Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) bagi Peningkatan Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Sidoarjo. *JKMP (Jurnal Kebijakan Dan Manajemen Publik)*, 4(1), 33–46. <https://doi.org/10.21070/jkmp.v4i1.197>
- Prawati, L. D. (n.d.). *PENGANTAR PERPAJAKAN – Definisi Pajak, Fungsi Pajak, Jenis Pajak*. Accounting.Binus.Ac.Id. Retrieved April 18, 2026, from <https://accounting.binus.ac.id/2020/12/10/pengantar-perpajakan-definisi-pajak-fungsi-pajak-jenis-pajak/>
- Ramadhani, M. R. O., Robain, W., Ramadhani, N. S., Surbakti, F. Y., Deska, F., & Novita, N. (2025). Keterampilan Interpersonal dalam Negoisasi. *Jurnal Manajemen Bisnis Era Digita*, 2(4), 347–355.
- Saintif. Efektivitas adalah: *Pengertian menurut ahli, jenis, dan contohnya*. <https://saintif.com/efektivitas-adalah/>
- Sidoarjokab.go.id. (2024). *CAPAI RP 1,3 TRILIUN, BUPATI SIDOARJO TEGASKAN PAJAK UNTUK PENINGKATAN PEMBANGUNAN INFRASTRUKTUR*. Sidoarjokab.Go.Id. <https://sidoarjokab.go.id/berita/detail/1706147198/0>