

Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Di Kecamatan Manggala, Kota Makassar

Siti Nurhaliza^{1*}, Asriani Junaid², Sitti Hartati Hairuddin³

^{1*}Program Studi Akuntansi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Muslim Indonesia

^{2,3}Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Muslim Indonesia

email korespondensi : stnurhalizaa02@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Manggala, Kota Makassar periode 2022-2024. Penelitian ini dilatarbelakangi oleh belum tercapainya target penerimaan PBB setiap tahun sehingga diperlukan evaluasi terhadap tingkat efektivitas penerimaan sebagai upaya meningkatkan pendapatan pajak daerah. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif dengan pendekatan kuantitatif. Data yang digunakan berupa data sekunder mengenai target dan realisasi penerimaan PBB tahun 2022-2024 yang diperoleh dari Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Makassar. Penelitian ini juga didukung oleh data kualitatif berupa hasil wawancara dengan pihak Kecamatan Manggala untuk memperoleh informasi mengenai faktor-faktor yang memengaruhi penerimaan PBB. Analisis data dilakukan dengan menghitung tingkat efektivitas melalui perbandingan antara realisasi dan target penerimaan PBB. Hasil penelitian menunjukkan bahwa realisasi penerimaan PBB mengalami peningkatan setiap tahun selama periode 2022-2024. Namun, tingkat efektivitas penerimaan PBB masih tergolong kurang efektif karena target penerimaan belum sepenuhnya tercapai. Kondisi tersebut dipengaruhi oleh beberapa faktor, antara lain tingginya Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), kondisi ekonomi sebagian masyarakat, kendala dalam penyampaian Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), objek pajak yang merupakan harta warisan, serta belum adanya sanksi yang tegas bagi wajib pajak yang menunggak.

Kata Kunci: Efektivitas; Kecamatan Manggala; Pajak Bumi dan Bangunan; Penerimaan Pajak.

 This work is licensed under a [Creative Commons Attribution 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).

Pendahuluan

Pajak merupakan salah satu sumber penerimaan negara dan daerah yang berperan penting dalam membiayai penyelenggaraan pemerintahan serta pembangunan nasional. Dalam pelaksanaan otonomi daerah, pemerintah daerah dituntut untuk meningkatkan kemandirian fiskal melalui optimalisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD). Salah satu komponen PAD yang memiliki potensi besar adalah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan

Perkotaan (PBB-P2). Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang kemudian disempurnakan melalui Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah, kewenangan pengelolaan PBB-P2 berada pada pemerintah daerah. Kebijakan tersebut memberikan kesempatan kepada pemerintah daerah untuk mengoptimalkan penerimaan pajak sebagai salah satu sumber pembiayaan pembangunan dan peningkatan pelayanan publik (Mardiasmo, 2023).

Sebagai pusat pertumbuhan ekonomi di Kawasan Timur Indonesia, Kota Makassar terus berupaya meningkatkan penerimaan Pendapatan Asli Daerah melalui optimalisasi pajak daerah. Salah satu jenis pajak daerah yang memiliki kontribusi cukup besar adalah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). Kecamatan Manggala merupakan salah satu wilayah yang mengalami perkembangan pesat, ditandai dengan meningkatnya pembangunan kawasan permukiman, perdagangan, dan infrastruktur. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa Kecamatan Manggala memiliki potensi penerimaan PBB yang tinggi. Namun demikian, besarnya potensi tersebut belum sepenuhnya diikuti oleh pencapaian target penerimaan yang telah ditetapkan. Data Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar menunjukkan bahwa realisasi penerimaan PBB di Kecamatan Manggala pada beberapa tahun sebelumnya masih berada di bawah target sehingga efektivitas penerimaannya perlu dievaluasi.

Efektivitas penerimaan pajak merupakan indikator penting dalam menilai keberhasilan pemerintah daerah dalam mengelola potensi pajak yang dimiliki. Menurut Gibson et al. (2012), efektivitas menunjukkan tingkat keberhasilan suatu organisasi dalam mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Dalam konteks perpajakan daerah, efektivitas penerimaan PBB dapat diukur melalui perbandingan antara realisasi penerimaan dengan target yang telah ditentukan (Mardiasmo, 2018). Semakin tinggi tingkat efektivitas yang dicapai, semakin baik pula kemampuan pemerintah daerah dalam mengoptimalkan penerimaan pajak sebagai sumber pembiayaan pembangunan.

Berbagai penelitian terdahulu menunjukkan bahwa efektivitas penerimaan PBB dipengaruhi oleh berbagai faktor. Nazla et al. (2025) menemukan bahwa efektivitas PBB-P2 berada pada kategori efektif dengan rata-rata di atas 90%, meskipun kontribusinya terhadap Pendapatan Asli Daerah masih perlu ditingkatkan. Sebaliknya, Adin et al. (2024) melaporkan bahwa efektivitas penerimaan PBB-P2 di Kecamatan Karang Bahagia hanya mencapai rata-rata 48,31% akibat tingginya target penerimaan, keterbatasan jumlah petugas, serta berbagai kendala teknis dan sosial. Penelitian Yani et al. (2024) juga menunjukkan bahwa rendahnya efektivitas penerimaan PBB dipengaruhi oleh rendahnya kesadaran wajib pajak, keterbatasan sumber daya manusia pemungut pajak, serta belum optimalnya pemanfaatan sistem pembayaran berbasis digital. Temuan-temuan tersebut menunjukkan bahwa efektivitas penerimaan PBB tidak hanya dipengaruhi oleh besarnya potensi pajak, tetapi juga oleh kualitas administrasi perpajakan, kepatuhan wajib pajak, pelayanan, dan dukungan teknologi.

Meskipun penelitian mengenai efektivitas PBB telah banyak dilakukan, sebagian besar penelitian tersebut berfokus pada daerah di luar Kota Makassar dan belum menggambarkan kondisi terkini setelah masa pandemi COVID-19. Selain itu, penelitian sebelumnya umumnya hanya mengukur tingkat efektivitas penerimaan tanpa mengidentifikasi secara mendalam faktor-faktor yang menyebabkan belum tercapainya target penerimaan. Oleh karena itu, masih terdapat research gap mengenai efektivitas penerimaan PBB di Kecamatan Manggala, khususnya pada periode 2022–2024 yang merupakan fase pemulihan ekonomi dan normalisasi aktivitas pemerintahan.

Berdasarkan kesenjangan tersebut, penelitian ini memiliki novelty berupa analisis efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kecamatan Manggala menggunakan data terbaru tahun 2022–2024 yang diperoleh dari Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar dan diperkuat dengan informasi hasil wawancara di tingkat kecamatan. Penelitian ini tidak hanya mengukur tingkat efektivitas berdasarkan rasio realisasi terhadap target penerimaan, tetapi juga mengidentifikasi faktor-faktor yang memengaruhi belum optimalnya penerimaan PBB sehingga dapat memberikan rekomendasi bagi pemerintah daerah dalam meningkatkan efektivitas penerimaan pajak.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kecamatan Manggala, Kota Makassar selama periode 2022–2024 serta mengidentifikasi faktor-faktor yang memengaruhi pencapaian target penerimaan PBB.

Metode Analisis

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif dengan pendekatan kuantitatif untuk menganalisis efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Manggala, Kota Makassar selama periode 2022–2024. Pendekatan kuantitatif digunakan untuk mengukur tingkat efektivitas penerimaan PBB melalui perbandingan antara target dan realisasi penerimaan pajak, sedangkan pendekatan deskriptif digunakan untuk memberikan gambaran mengenai kondisi penerimaan PBB berdasarkan hasil analisis data yang diperoleh.

Penelitian dilaksanakan di Kecamatan Manggala, Kota Makassar dengan memanfaatkan data yang diperoleh dari Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Makassar sebagai instansi yang berwenang dalam pengelolaan pajak daerah. Objek penelitian ini adalah penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pada periode 2022–2024 yang diukur berdasarkan target dan realisasi penerimaan setiap tahun.

Data yang digunakan terdiri atas data kuantitatif dan data kualitatif. Data kuantitatif berupa data sekunder yang diperoleh dari Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Makassar, meliputi target dan realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) periode 2022–2024. Sementara itu, data kualitatif diperoleh melalui wawancara terstruktur dengan pihak Kecamatan Manggala sebagai data pendukung untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang memengaruhi efektivitas penerimaan PBB.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi dokumentasi dan wawancara. Studi dokumentasi digunakan untuk memperoleh data target dan realisasi penerimaan PBB yang bersumber dari Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar, sedangkan wawancara dilakukan dengan pihak Kecamatan Manggala untuk memperoleh informasi mengenai kendala yang dihadapi dalam penerimaan PBB serta faktor-faktor yang memengaruhi pencapaian target penerimaan.

Analisis data dilakukan dengan menghitung tingkat efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan menggunakan rumus efektivitas sebagai berikut:

$$\text{Efektivitas (\%)} = (\text{Realisasi Penerimaan} / \text{Target Penerimaan}) \times 100\%$$

Hasil perhitungan efektivitas kemudian diinterpretasikan berdasarkan kriteria efektivitas yang dikemukakan oleh Kepmendagri Nomor 690.900.327 Tahun 1996, yaitu: persentase efektivitas kurang dari 60% dikategorikan tidak efektif, 60%–79,99% kurang efektif, 80%–89,99% cukup efektif, 90%–100% efektif, dan lebih dari 100% sangat efektif. Selanjutnya, hasil analisis kuantitatif didukung oleh data hasil wawancara untuk menjelaskan faktor-faktor yang memengaruhi tingkat efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kecamatan Manggala.

Hasil

Efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Manggala, Kota Makassar selama periode 2022–2024 dianalisis berdasarkan perbandingan antara target dan realisasi penerimaan yang diperoleh dari Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Makassar. Pengukuran efektivitas dilakukan untuk mengetahui tingkat keberhasilan pemerintah daerah dalam mencapai target penerimaan PBB setiap tahun. Hasil perhitungan efektivitas tersebut disajikan pada Tabel 1.

Tabel 1. Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kecamatan Manggala Tahun 2022–2024

Tahun	Target Penerimaan (Rp)	Realisasi Penerimaan (Rp)	Efektivitas (%)	Kategori
2022	9.035.200.000	5.491.463.034	60,78	Kurang Efektif
2023	14.144.998.000	7.870.635.423	55,64	Tidak Efektif
2024	12.636.000.000	8.262.575.389	65,39	Kurang Efektif

Sumber: Olah Data, 2026

Berdasarkan Tabel 1, realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kecamatan Manggala menunjukkan peningkatan selama periode 2022–2024, yaitu dari Rp5.491.463.034 pada tahun 2022 menjadi Rp8.262.575.389 pada

tahun 2024. Meskipun demikian, peningkatan realisasi tersebut belum diikuti dengan tercapainya target penerimaan yang telah ditetapkan setiap tahun. Tingkat efektivitas penerimaan tercatat sebesar 60,78% pada tahun 2022 dengan kategori kurang efektif, kemudian menurun menjadi 55,64% pada tahun 2023 sehingga masuk kategori tidak efektif, dan kembali meningkat menjadi 65,39% pada tahun 2024 dengan kategori kurang efektif. Hasil tersebut menunjukkan bahwa penerimaan PBB di Kecamatan Manggala selama periode penelitian belum mencapai tingkat efektivitas yang optimal. Kondisi ini mengindikasikan bahwa masih terdapat berbagai faktor yang memengaruhi pencapaian target penerimaan PBB, yang selanjutnya akan dibahas pada bagian pembahasan.

Pembahasan

Hasil penelitian menunjukkan bahwa realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Manggala selama periode 2022–2024 mengalami peningkatan setiap tahun. Realisasi penerimaan meningkat dari Rp5.491.463.034 pada tahun 2022 menjadi Rp7.870.635.423 pada tahun 2023, kemudian kembali meningkat menjadi Rp8.262.575.389 pada tahun 2024. Meskipun demikian, peningkatan tersebut belum mampu memenuhi target penerimaan yang telah ditetapkan sehingga tingkat efektivitas penerimaan masih berada pada kategori kurang efektif. Kondisi ini menunjukkan bahwa peningkatan jumlah penerimaan belum tentu mencerminkan efektivitas yang tinggi apabila target penerimaan belum tercapai. Temuan tersebut sejalan dengan pendapat Gibson et al. (2012) yang menyatakan bahwa efektivitas diukur berdasarkan tingkat pencapaian tujuan yang telah ditetapkan. Dalam konteks penelitian ini, tujuan tersebut adalah tercapainya target tingkat penerimaan PBB.

Penurunan tingkat efektivitas pada tahun 2023 dipengaruhi oleh meningkatnya target penerimaan yang ditetapkan pemerintah daerah. Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak Kecamatan Manggala, peningkatan target tersebut merupakan bagian dari upaya pemerintah daerah dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Namun, target yang relatif tinggi belum dapat diimbangi dengan peningkatan realisasi penerimaan sehingga persentase efektivitas menurun. Pada tahun 2024 pemerintah daerah melakukan penyesuaian target melalui perubahan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) sehingga target menjadi lebih realistis dan tingkat efektivitas kembali mengalami peningkatan meskipun masih berada pada kategori kurang efektif.

Belum tercapainya target penerimaan PBB dipengaruhi oleh beberapa faktor. Hasil wawancara menunjukkan bahwa sebagian masyarakat menganggap Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang ditetapkan relatif tinggi sehingga menunda pembayaran pajak. Selain itu, kondisi ekonomi sebagian wajib pajak, keberadaan objek pajak yang masih berstatus harta warisan, serta keterlambatan penyampaian Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) juga memengaruhi rendahnya realisasi penerimaan. Rendahnya kesadaran wajib

pajak dan belum diterapkannya sanksi yang tegas terhadap penunggak pajak turut menjadi kendala dalam pencapaian target penerimaan. Temuan ini sejalan dengan penelitian Adin et al. (2024) dan Yani et al. (2024) yang menyatakan bahwa efektivitas penerimaan PBB dipengaruhi oleh kepatuhan wajib pajak, kualitas administrasi perpajakan, serta efektivitas sistem penagihan.

Untuk meningkatkan penerimaan PBB, pemerintah daerah telah melakukan berbagai upaya, antara lain menyediakan berbagai alternatif pembayaran melalui perbankan, Kantor Pos, Indomaret, serta layanan pembayaran digital melalui aplikasi Pakinta dan Lontara. Penyediaan fasilitas tersebut menunjukkan komitmen pemerintah dalam meningkatkan kualitas pelayanan kepada wajib pajak. Namun demikian, kemudahan pembayaran saja belum cukup untuk meningkatkan efektivitas penerimaan apabila tidak diikuti dengan pembaruan data objek pajak, penetapan target yang sesuai dengan potensi riil daerah, serta peningkatan kesadaran masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakannya.

Berdasarkan hasil penelitian, peningkatan efektivitas penerimaan PBB memerlukan sinergi antara pemerintah daerah dan masyarakat. Pemerintah perlu melakukan pembaruan data objek pajak dan penilaian NJOP secara berkala, meningkatkan sosialisasi mengenai pentingnya pembayaran pajak, serta memperkuat koordinasi dengan pihak kelurahan, RT, dan RW dalam proses penagihan. Langkah-langkah tersebut diharapkan dapat meningkatkan kepatuhan wajib pajak sehingga target penerimaan PBB dapat tercapai secara lebih optimal pada tahun-tahun mendatang.

Secara keseluruhan, hasil penelitian menunjukkan bahwa efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kecamatan Manggala selama periode 2022–2024 masih berada pada kategori kurang efektif. Meskipun realisasi penerimaan mengalami peningkatan setiap tahun, target yang ditetapkan belum sepenuhnya tercapai. Oleh karena itu, peningkatan efektivitas penerimaan PBB tidak hanya bergantung pada besarnya realisasi penerimaan, tetapi juga pada penetapan target yang realistis, pengelolaan administrasi perpajakan yang akurat, kualitas pelayanan, serta meningkatnya kepatuhan wajib pajak.

Simpulan dan Saran

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Manggala, Kota Makassar selama periode 2022–2024 masih berada pada kategori kurang efektif. Meskipun realisasi penerimaan PBB menunjukkan peningkatan setiap tahun, target penerimaan yang telah ditetapkan belum dapat dicapai secara optimal sehingga tingkat efektivitas penerimaan masih tergolong rendah. Belum tercapainya target penerimaan dipengaruhi oleh beberapa faktor, antara lain tingginya Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang dianggap memberatkan oleh sebagian masyarakat, kondisi ekonomi wajib pajak, adanya objek pajak yang berstatus harta warisan, kendala dalam penyampaian Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), rendahnya kesadaran wajib pajak, serta belum diterapkannya sanksi yang tegas terhadap wajib pajak yang menunggak.

Meskipun pemerintah daerah telah menyediakan berbagai kemudahan pembayaran melalui kerja sama dengan lembaga pembayaran dan layanan pembayaran digital, peningkatan efektivitas penerimaan PBB masih memerlukan penetapan target yang lebih realistis, pembaruan data objek pajak secara berkala, peningkatan kualitas administrasi perpajakan, serta penguatan sosialisasi dan penagihan kepada wajib pajak.

Berdasarkan hasil penelitian, disarankan agar Pemerintah Kota Makassar, khususnya Badan Pendapatan Daerah dan Kecamatan Manggala, terus melakukan pembaruan data objek pajak dan penilaian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) secara berkala, meningkatkan intensitas penagihan serta sosialisasi kepada masyarakat mengenai pentingnya pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, dan menetapkan target penerimaan berdasarkan potensi riil yang ada di lapangan agar target yang ditetapkan lebih realistis dan dapat dicapai secara optimal. Selain itu, penelitian selanjutnya diharapkan dapat mengembangkan kajian mengenai penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dengan menambahkan variabel lain, seperti tingkat kepatuhan wajib pajak, kualitas pelayanan perpajakan, efektivitas penagihan, maupun pemanfaatan sistem pembayaran digital yang lebih komprehensif.

Daftar Pustaka

- Adin, J., & Puspitasari, R. (2023). Efektivitas pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan untuk meningkatkan pendapatan asli daerah. *Zabags International Journal of Economy*, 1(1), 7–10. <https://doi.org/10.61233/zijec.v1i1.65>.
- Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar. (2025). *Data target dan realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Kecamatan Manggala Tahun 2022–2024* (Data tidak dipublikasikan).
- Dahuri, A., & Yani, A. (2023). Analisis efektivitas pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan perdesaan dan perkotaan tahun 2018–2022 di Kecamatan Sukatani Kabupaten Bekasi. *Jurnal Pajak Vokasi (JUPASI)*, 4(2), 57–63. <https://doi.org/10.31334/jupasi.v4i2.3289>.
- Gibson, J. L., Ivancevich, J. M., Donnelly, J. H., & Konopaske, R. (2012). *Organizations: Behavior, structure, processes* (14th ed.). McGraw-Hill.
- Maun, N. R., Husaini, M., & Handayani, R. (2025). Efektivitas pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Kecamatan Barabai Kabupaten Hulu Sungai Tengah.
- Mardiasmo. (2018). *Perpajakan* (Edisi revisi). Andi.
- Nurwahyuni. (2024). Analisis kepatuhan dan efektivitas pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan dalam meningkatkan pendapatan asli daerah di Kabupaten Pangkep. *Jurnal Online Manajemen ELPEI (JOMEL)*, 4(1), 832–846. <http://jurnal.stim-lpi.ac.id/index.php/elpei>.
- Sugiyono. (2019). *Metode penelitian kuantitatif, kualitatif, dan R&D*. Alfabeta.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.