

**ANALYSIS OF THE POTENTIAL AND CONTRIBUTION OF PROPERTY TAX IN
RURAL AND URBAN SECTORS (PBB P2) TO REGIONAL ORIGINAL INCOME
IN BANTUL REGENCY**

**(STUDY ON THE REGIONAL FINANCIAL, REVENUE AND ASSET
MANAGEMENT AGENCY OF BANTUL REGENCY 2020-2024)**

**ANALISIS POTENSI DAN KONTRIBUSI PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
SEKTOR PERDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB P2) PADA PENDAPATAN
ASLI DAERAH DI KABUPATEN BANTUL
(STUDI PADA BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN, PENDAPATAN DAN
ASET DAERAH KABUPATEN BANTUL TAHUN 2020-2024)**

Haniffah Ismiatun¹, Azfa Mutiara Ahmad Pabulo²

Fakultas Ekonomi Universitas Mercu Buana Yogyakarta, Indonesia

210610122@student.mercubuana-yogya.ac.id¹, azfa@mercubuana-yogya.ac.id²

ABSTRACT

This study analyzes the role of land and building taxes from the rural and urban sectors in contributing to Local Revenue in Bantul Regency for the period 2020-2024. Land and building taxes are one of the sources of Local Revenue, which is managed by the Regional Financial, Revenue, and Asset Management Agency. The method used in this study is quantitative descriptive, with a research population of 17 sub-districts in Bantul Regency, and the entire population will be used as the sample. Data analysis techniques use descriptive statistics. The results of the study show that the potential for land and building tax in the rural and urban sectors in Bantul Regency in 2020 is 19.89%. The effectiveness of PBB in the rural and urban sectors in Bantul Regency resulted in the criterion "very effective." The contribution of PBB in the rural and urban sectors in Bantul Regency resulted in the criterion "highly contributing."

Keywords: Potential, Effectiveness, Contribution, Local Revenue

ABSTRAK

Penelitian ini menganalisis peran pajak bumi dan bangunan dari sektor perdesaan dan perkotaan dalam menyumbang Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Bantul untuk periode 2020-2024. Pajak bumi dan bangunan merupakan salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah, yang dikelola oleh Badan Pengelolaan Keuangan, Pendapatan, dan Aset Daerah. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kuantitatif, dengan populasi penelitian sebanyak 17 kecamatan di Kabupaten Bantul, kemudian seluruh populasi tersebut akan dijadikan sampel. Teknik analisis data menggunakan statistik deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa potensi pajak bumi dan bangunan sektor perdesaan dan perkotaan di Kabupaten Bantul pada tahun 2020 sebesar 19.89%. Hasil efektivitas PBB sektor perdesaan dan perkotaan di Kabupaten Bantul memberikan hasil dengan kriteria "sangat efektif". Hasil kontribusi PBB sektor perdesaan dan perkotaan di Kabupaten Bantul memberikan hasil dengan kriteria "sangat berkontribusi"

Kata Kunci: Potensi, Efektivitas, Kontribusi, Pendapatan Asli Daerah

PENDAHULUAN

Pajak merupakan peranan yang sangat krusial dalam ekonomi suatu negara. Sebagai alat keuangan, pajak tidak hanya berfungsi untuk mengumpulkan pendapatan bagi pemerintah, tetapi juga berperan dalam mengatur berbagai aspek kehidupan sosial dan ekonomi. Menurut (Mardiasmo, 2016) menyatakan bahwa pajak memiliki

dua fungsi utama. Pertama, pajak berfungsi sebagai sumber pendanaan bagi pemerintah untuk membiayai pengeluaran publik, yang dikenal sebagai fungsi anggaran. Kedua, pajak berfungsi sebagai sarana untuk mengatur kehidupan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi, yang disebut fungsi mengatur. Kedua fungsi ini sangat penting untuk

menjaga stabilitas ekonomi dan kesejahteraan masyarakat.

Dalam mengevaluasi kemendirian fiskal suatu daerah, indikator utama yang perlu diperhatikan adalah Pendapatan Asli Daerah (PAD). Peningkatan otonomi daerah mendorong pemerintah untuk memaksimalkan sumber pendapatan dari potensi lokal guna membiayai pembangunan. Salah satu komponen penting dalam PAD adalah Pajak Bumi dan Bangunan. Menurut (Anggoro, 2017), daerah yang memiliki Pendapatan Asli Daerah tinggi akan dipandang sebagai daerah yang lebih maju.

Kebijakan Pemerintah Pusat yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 mengenai Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang mulai berlaku sejak 1 Januari 2011, menetapkan Pajak Bumi dan Bangunan untuk sektor Desa dan Perkotaan (PBB-P2) sebagai pajak kabupaten/kota. Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan dari pajak pusat ke daerah dalam sektor ini merupakan langkah strategis untuk mencapai desentralisasi di Indonesia. Perubahan ini membawa peluang dan tantangan dalam upaya memaksimalkan pemerataan PBB-P2.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis peran dan kemungkinan PBB-P2 dalam Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Bantul pada tahun 2020-2024. Menurut Kamus Ekonomi (T. Guritno, 1992) kontribusi adalah sesuatu yang diberikan bersama-sama dengan pihak lain untuk tujuan tertentu, baik dalam bentuk biaya maupun kerugian. Penelitian ini penting untuk mengetahui

kontribusi PBB-P2 sebagai sumber dana bagi daerah dan untuk mengevaluasi efektivitas pengelolaan pajak tersebut. Metode yang digunakan adalah pendekatan kuantitatif dengan memanfaatkan data sekunder dari Badan Pengelolaan Keuangan, Pendapatan, dan Aset Daerah (BPKPAD) Kabupaten Bantul.

Berdasarkan penelitian terdahulu, terdapat beberapa hasil yang menunjukkan kesimpulan berbeda mengenai potensi dan kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sektor Desa dan Perkotaan terhadap Pendapatan Asli Daerah. Beberapa studi mengindikasikan bahwa PBB-P2 memiliki potensi yang signifikan dalam meningkatkan pendapatan daerah, sementara penelitian lain menunjukkan bahwa pengelolaan dan pemungutan pajak yang kurang efektif dapat menghambat kontribusinya. Perbedaan ini mencerminkan kompleksitas faktor-faktor yang mempengaruhinya. Penelitian mengenai pajak serta tantangan dalam implementasi kebijakan pajak di tingkat daerah. Penelitian menunjukkan bahwa sasaran PBB-P2 dan realisasinya dari tahun 2014-2018 tidak konsisten, (Sislahi, 2019). Hasil penelitian mengindikasikan bahwa tingkat pemerataan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Desa dan Perkotaan (PBB-P2) terus meningkat (Effendi et al., 2020), hasil dari penelitian ini menyatakan bahwa kontribusi pemerataan PBB-P2 mencapai target (Fujianti et al., 2021), hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa tingkat efektivitas dan kontribusi Pajak

Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah di Kota Mestromasih tergolong sangat rendah (Kamala et al., 2023). Hasil penelitian ini mengindikasikan bahwa realisasi penerimaan PBB-P2 masih jauh dari optimal ketika dibandingkan dengan potensi yang ada (SestyaRafifa, 2023). Hasil penelitian menunjukkan bahwa banyak potensi PBB yang belum terdata atau terdaftar oleh pihak Badan Keuangan Daerah, yang mengakibatkan rendahnya kontribusi PBB terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD). (Niskmatiska et al., 2024)

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif yang menyajikan informasi mengenai realisasi penerimaan Pajak PBB-P2, potensi Pajak PBB-P2, serta kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah selama periode 2020-2024. Data yang digunakan diperoleh dari Badan Pengelolaan Keuangan, Pendapatan, dan Aset Daerah di Kabupaten Bantul. (Sugiyono, 2013) populasi adalah area geospasial yang terdiri dari objek atau subjek dengan kuantitas dan karakteristik tertentu yang ditentukan oleh peneliti untuk dianalisis dan diambil kesimpulannya. Berikut ini adalah rumus yang digunakan untuk menghitung potensi, kontribusi, dan efektivitas pemungutan PBB-P2: -

1. Perhitungan potensi:

$$= \text{Tarif Pajak} \times \text{NJOPKP}$$

2. Perhitungan efektivitas

$$=$$

$$\frac{\text{Realisasi Penerimaan PBB}}{\text{Target Penerimaan PBB}} \times 100\%$$

3. Perhitungan Kontribusi

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

HASIL DAN PEMBAHASAN PENELITIAN

Hasil penelitian menunjukkan bahwa:

Tabel 1.1 perhitungan potensi PBB-P2 Kabupaten Bantul

Tarif (%)	NJOPKP (Rp)	Potensi PBB-P2 (Rp)
0,1	257.889.869.591.200	257.889.869.591
0,125	38.674.815.445.880	48.343.519.307
0,150	16.110.612.522.500	24.165.918.748
0,175	7.420.362.606.555	12.985.634.561
0,2	2.256.537.973.706	4.513.075.947
Total	322.352.198.139.841	347.898.018.191

Sumber: Data sekunder yang diolah peneliti, 2025

Berdasarkan tabel 1.1 besarnya potensi PBB-P2 di Kabupaten Bantul adalah sebesar Rp. 347.898.018.191 dari NJOPKP sebesar Rp. 322.352.198.139.841. Dan besarnya total potensi pajak yang ada di Kabupaten Bantul, potensi pajak tertinggi berasal dari tarif 0,1% sebesar Rp. 257.889.869.591 dari NJOPKP sebesar Rp. 257.889.869.591.200. Sedangkan potensi pajak rendah berasal dari tarif 0,2% sebesar Rp. 4.513.075.947 dari NJOPKP sebesar Rp. 2.256.537.973.706.

Tabel 1.2 Efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perkotaan dan Perdesaan Kabupaten Bantul tahun 2020-2024

Tahun	Target (Rp)	Realisasi PBB-P2 (Rp)	Efektivitas PBB-P2 (%)
2020	52.650.000.000	56.328.043.101	106,99
2021	54.500.000.000	56.584.872.655	103,82
2022	57.125.000.000	59.023.884.065	103,32
2023	67.500.000.000	69.506.010.787	102,97
2024	69.183.000.000	72.183.169.264	104,34

Sumber: Data sekunder yang diolah peneliti, 2025

Berdasarkan tabel 1.2 realisasi Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan mengalami peningkatan dan penurunan. Pada tahun 2020 tingkat efektivitas mencapai 106,99% dengan kriteria sangat efektif, di tahun 2021 tingkat efektivitas menurun menjadi 103,82% hal ini bisa disebabkan karena target naik lebih cepat dengan kriteria sangat efektif, tahun 2022 efektivitas mencapai 103,31% dengan kriteria sangat efektif, tahun 2023 mengalami sedikit penurunan tingkat efektivitas menjadi 102,97% dengan kriteria sangat efektif, tahun 2024 tingkat efektivitas mengalami kenaikan sebesar 104,34 dengan kriteria sangat efektif. Pada tahun 2020-2024 masuk kategori sangat efektif karena besarnya realisasi penyesuaian pajak masih lebih besar daripada target pajak yang ditetapkan.

Tabel 1.3 Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan terhadap Pendapatan Asli Daerah tahun 2020-2024

Tahun	Realisasi PBB-P2 (RP)	Realisasi PAD (RP)	Kontribusi (%)
2020	56.328.043.101	479.610.812.119	11,75
2021	56.584.872.655	491.670.724.028	11,51
2022	59.023.884.065	540.572.423.372	10,92
2023	69.506.010.787	587.368.945.672	11,83
2024	72.183.169.264	638.567.864.259	11,30

Sumber: Data sekunder yang diolah peneliti, 2025

Berdasarkan tabel 1.3 menunjukkan bahwa kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan mengalami peningkatan dan penurunan sesaat pada tahun 2020-2022 dari 11,75% menjadi 10,92%, kemudian pada tahun 2023

mengalami peningkatan menjadi 11,83% dan pada tahun 2024 mengalami sedikit penurunan menjadi 11,30%. Meskipun besarnya persentase mengalami peningkatan dan penurunan tetapi masih masuk dalam kriteria “sangat berkontribusi” untuk setiap tahunnya karena melebihi kriteria kontribusi sebesar 4%.

PENUTUP

Kesimpulan

1. Kesimpulan

Berdasarkan analisis data dan pembahasan yang telah dilakukan, dapat disimpulkan sebagai berikut:

- Potensi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) untuk sektor perdesaan dan perkotaan pada tahun 2024 diperkirakan mencapai Rp 347.898.018.191. Jika dibandingkan dengan target penyesuaian PBB sektor tersebut di Kabupaten Bantul yang sebesar Rp 69.183.000.000, persentase potensi penyesuaian adalah 19,89%. Hasil ini menunjukkan bahwa penyesuaian PBB sektor perdesaan dan perkotaan di Kabupaten Bantul pada tahun 2024 masih sangat rendah dibandingkan dengan potensi yang ada. Selain itu, jika potensi penyesuaian PBB-P2 di Kabupaten Bantul pada tahun 2024 adalah Rp 347.898.018.191, selanjutnya realisasi penyesuaian PBB-P2 pada tahun yang sama mencapai Rp 72.183.169.264, maka persentase potensi penyesuaian menjadi 20,75%. Dengan demikian, perbandingan antara realisasi

peñesriñmaan dan poteñsiñ PBB-P2 diñ Kabupateñ Bantul meñnunjukkan bahwa hasiñnya beñlum optiñmal.

- b) Hasiñl peñrhistungañ eñfeñktiñviñtas meñnunjukkan bahwa eñfeñktiñviñtas Pajak Bumiñ dan Bangunañ diñ Kabupateñ Bantul untuñ peñriñodeñ 2020-2024 beñrvariñasiñ señtiñap tahuñnya. Meñskipun ada fluktuasiñ dalam peñmungutañ Pajak Bumiñ dan Bangunañ, angka eñfeñktiñviñtas teñtap beñrada diñ atas 100%, yang meñnunjukkan kateñgoriñ “sangat eñfeñktiñf.” Hal iñniñ meñnunjukkan bahwa peñesriñmaan Pajak Bumiñ dan Bangunañ untuñ señktor peñrdeñsaan dan peñrkotañ teñlah meñlampauiñ targeñt yang diñteñtapañ.
- c) Hasiñl peñrhistungañ kontriñbusiñ Pajak Bumiñ dan Bangunañ untuñ señktor peñrdeñsaan dan peñrkotañ teñrhadañ Peñndapatañ Asliñ Dañrah diñ Kabupateñ Bantul meñnunjukkan bahwa peñrseñtaseñ kontriñbusiñya teñtap diñ atas 4%, yang masuk dalam kateñgoriñ “sangat beñrkontriñbusiñ.” Deñgan deñmiñkiñ, dapat diñsiñmpulkañ bahwa Pajak Bumiñ dan Bangunañ untuñ señktor peñrdeñsaan dan peñrkotañ meñmbesriñkañ kontriñbusiñ yang siñgniñfiñkañ teñrhadañ Peñndapatañ Asliñ Dañrah diñ Kabupateñ Bantul.

2. Saran

Peñneñlitañ meñngiñdikasiñ bahwa poteñsiñ Pajak Bumiñ dan Bangunañ untuñ señktor peñrdeñsaan dan peñrkotañ diñ Kabupateñ Bantul sangat beñsar. Namun, peñneñtapañ targeñt yang

ada saat ini beñlum señpeñnuhnya optimañ meñngingat poteñsiñ yang teñrseñdia. Oleñh kareñna itu, peñneñliti meñnyarankañ agar:

- a) Peñmeñrintah Dañrah Kabupateñ Bantul señbaiknya meñmbesriñkañ eñdukañ meñngeñnai keñsadañrañ dan keñpatuhañ dalam meñmeñnuhi keñwajibanañ pajak.
- b) Peñneñrimaañ Pajak Bumiñ dan Bangunañ untuñ señktor peñrdeñsaan dan peñrkotañ señbaiknya diñeñsuaikañ deñgan peñneñrimaañ dari tahuñ señbeñlumnya señrta poteñsiñ yang teñrseñdia.
- c) Untuñ meñningkatkañ kontriñbusiñ Pajak Bumiñ dan Bangunañ señktor peñrdeñsaan dan peñrkotañ teñrhadañ Peñndapatañ Asliñ Dañrah, targeñt señbaiknya diñteñtapañ señsuaì deñgan poteñsiñ yang ada. Deñgan deñmiñkiañ, reñsalisasi peñneñrimaañ Pajak Bumiñ dan Bangunañ dapat leñbih optimañ, dan kontriñbusiñ dari señktor ini juga dapat meñningkat.

3. Keñteñrbatasañ

Peñneñlitañ ini meñmiliki beñbeñrapa batasañ yang dapat digunañkañ señbagai bahan eñvaluasi dan peñrtimbañgañ untuñ peñneñlitañ diñ masa deñpan, yaitu:

- a) Keñteñrbatasañ dalam peñngumpañlañ data
Peñngumpañlañ data dilakuñkañ deñgan meñngunjuñgi Kantor BPKPAD Kabupateñ Bantul señcara langsuñg. Namun, tidak señmuu data yang diñbutuhkan teñrseñdia señcara leñngkañ atau dapat diñakseñs señpeñnuhnya kareñna adanya keñbijakañ dan keñteñrbatasañ waktu dalam peñngolañhañ data dari instansi. Hal ini dapat beñrdampañ pada keñleñngkañ informasiñ yang digunañkañ dalam analisañ.
- b) Keñteñrbatasañ meñtodañlogi
Peñneñlitañ ini meñnggunañkañ

pesndeskatan deskriptif-kuantitatif. Walaupun pesndeskatan ini dapat mesmbesrikan gambaran umum mesngesnai potesnsi dan kontribusi PBB-P2, namun beslum mesndalami faktor-faktor non-kuantitatif sespesrti kesbijakan inte\$rnal, kapasitas pesmungut pajak, dan tingkat kespatuhan wajib pajak.

- c) Kest\$srbatasan Variabe\$
Pesne\$litian ini mesnitikbesratkan pada potesnsi dan kontribusi PBB-P2 tesrhada\$ Pesndapatan Asli Dae\$rah, namun tidak mesmpesrhitungkan variabe\$-variabe\$ lain yang besrpesngaruh, sespesrti efesktivitas pesnagihan dan aktivitas e\$konomi dae\$rah yang dapat besrdampak pada pesne\$rimaan PBB-P2.

This ses\$ction contains conclusions and sugges\$tions. Conclusion is a brie\$f, cle\$ar, and pre\$ci\$se\$ state\$me\$nt of what is obtaine\$d contains advantage\$s and disadvantage\$s, can be\$ prove\$n, and dire\$ctly re\$late\$d to the\$ purpose\$s of re\$se\$arch. Sugges\$tion is a follow-up study that is still ne\$e\$de\$d to re\$fine\$ the\$ re\$ssults of re\$se\$arch in orde\$r to be\$ effie\$ient.

DAFTAR PUSTAKA

- Anggoro, D. D. (2017). *Pajak Dae\$rah dan Re\$tribusi Dae\$rah*. Unive\$rsitas Brawijaya Pre\$ss.
- E\$ffe\$ndi, M., Lubis, S. E\$, Alfiansyah, F., Rozi, F., Saljukdin, R., Sire\$gar, A. A., & Tanjung, L. (2020). ANALISIS POTE\$NSI PAJAK BUMI DAN BANGUNAN SE\$KTOR PE\$DE\$SAAN DAN PE\$RKOTAAN DI KABUPATE\$N LABUHANBATU UTARA (Studi Kasus Kesamatan Kualuh Hulu). *Warta Dharmawangsa*, 14(4), 615–626.

<https://doi.org/10.46576/wdw.v14i4.892>

- Fujianti, D., Sachintania, A., & Gunardi. (2021). Analisis Efesktivitas Dan Kontribusi Pajak Bumi Dan Bangunan Pesrde\$saan Dan Pesrkotaan (Pbb-P2) Tesrhada\$ Pesndapatan Asli Dae\$rah Kab. Bandung. *Jurnal E\$-Bis (E\$konomi-Bisnis)*, 5(2), 561–572.

[https://doi.org/10.37339/e\\$-bis.v5i2.747](https://doi.org/10.37339/e$-bis.v5i2.747)

- Kamala, S. T., He\$ndri, N., & Rahayu, S. R. (2023). Analisis Efesktivitas Dan Kontribusi Pesne\$rimaan Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Tesrhada\$ Pesndapatan Asli Dae\$rah Di Kota Me\$tro Tahun 2017-2021. *E\$xpensive\$: Jurnal Akuntansi Dan Kesuangan*, 2(3), 362–373. [https://doi.org/10.24127/e\\$klusiv.e\\$-v2i3.4745](https://doi.org/10.24127/e$klusiv.e$-v2i3.4745)

- Mardiasmo. (2016). *Pesrpajakan E\$disi Tesrbaru* (F. Y. A, E\$d.). Pesne\$rbit Andi.

- Nikmatika, N., Fadliyanti, L., & Wijumulawiani, B. S. (2024). ANALISIS POTE\$NSI DAN KONTRIBUSI PE\$NE\$RIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PE\$RDE\$SAAN DAN PE\$RKOTAAN (PBB-P2) TE\$RHADAP PE\$NDAPATAN ASLI DAE\$RAH (PAD) DI KOTA MATARAM TAHUN 2015-2020. *Jurnal Konstanta*, 3(1), 137–155. <https://doi.org/10.29303/konstanta.v3i1.1105>

- Se\$tyaRafifa, C. (2023). ANALISIS POTE\$NSI DAN KONTRIBUSI PAJAK BUMI DAN BANGUNAN SE\$KTOR PE\$DE\$SAAN DAN PE\$RKOTAAN TE\$RHADAP PE\$NDAPATAN ASLI DAE\$RAH (PAD) KABUPATE\$N BATANG.

- Silalahi, N. J. A. (2019). Analisis Realisasi Pemertarikan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kota Medan. *Repository Institusi Universitas Sumatera Utara*.
- Sugiyono. (2013). *Metode penelitian pendidikan pendekatan kuantitatif, kualitatif dan R&D*. Alfabeta.
- T. Guritno. (1992). *Kamus Ekonomi*. PT. Raja Grafindo Persada.