

Analisis Kontribusi dan Efektivitas PBB-P2 dalam Meningkatkan PAD Kota Surabaya Tahun 2022-2024

**Galuh Refal Tianta^{1*}, Verysa Virgie Rahmadhani², Eka Nurul Amalia³, Salwa Apsyarini Nabilah⁴,
Revalia Cantika Sari Setiawan⁵, Nur Intan Agustriani Ginting⁶, Revienda Anita Fitrie⁷, Melda Fadiyah
Hidayat⁸**

^{1,2,3,4,5,6,7,8}S1 Administrasi Publik, Universitas Negeri Surabaya, Surabaya, Indonesia

Email: ¹24040674127@mhs.unesa.ac.id, ²24040674136@mhs.unesa.ac.id, ³24040674139@mhs.unesa.ac.id,

⁴24040674142@mhs.unesa.ac.id, ⁵24040674162@mhs.unesa.ac.id, ⁶24040674168@mhs.unesa.ac.id,

⁷reviendafitrie@unesa.ac.id, ⁸meldahidayat@unesa.ac.id

Email Penulis Korespondensi: ⁵24040674162@mhs.unesa.ac.id

Abstrak—Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) merupakan salah satu sumber penting dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Surabaya, namun kontribusinya belum optimal akibat rendahnya kepatuhan wajib pajak dan kondisi ekonomi yang fluktuatif. Penelitian ini bertujuan menganalisis kontribusi dan efektivitas penerimaan PBB-P2 terhadap PAD serta faktor-faktor yang memengaruhinya. Metode yang digunakan adalah deskriptif kualitatif dengan teknik pengumpulan data melalui wawancara, dokumentasi, dan studi kepustakaan dari Badan Pendapatan Daerah Kota Surabaya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kontribusi PBB-P2 tergolong sedang dan relatif stabil, meskipun mengalami sedikit penurunan, sementara efektivitasnya cukup baik karena realisasi mendekati target. Kendala utama yang dihadapi adalah rendahnya kepatuhan wajib pajak. Penelitian ini menyimpulkan bahwa PBB-P2 tidak hanya sebagai sumber penerimaan, tetapi juga sebagai instrumen strategis dalam meningkatkan efektivitas, transparansi, dan akuntabilitas pengelolaan PAD.

Kata Kunci: PBB-P2, Pendapatan Asli Daerah, Efektivitas, Kontribusi, Pajak Daerah

Abstract—Land and Building Tax for Rural and Urban Areas (PBB-P2) is an important source of local revenue (PAD) for the City of Surabaya, particularly in supporting regional development and public services. However, its contribution has not been optimal due to low taxpayer compliance and fluctuating economic conditions. This study aims to analyze the contribution and effectiveness of PBB-P2 revenue to PAD and identify the factors influencing it. The research employs a descriptive qualitative method, with data collected through interviews, documentation, and literature review from the Surabaya Regional Revenue Agency. The results indicate that the contribution of PBB-P2 is moderate and relatively stable, although it has slightly declined. In terms of effectiveness, PBB-P2 revenue is considered fairly good, as its realization is close to the target. The main obstacle identified is low taxpayer compliance. This study concludes that PBB-P2 functions not only as a source of local revenue but also as a strategic instrument in improving the effectiveness, transparency, and accountability of PAD management.

Keywords: PBB-P2, Local Own Source Revenue, Effectiveness, Contribution, Regional Tax

1. PENDAHULUAN

Pelaksanaan otonomi daerah tidak hanya menempatkan pemerintah daerah sebagai penyedia layanan publik, tetapi juga menuntut adanya kemandirian dalam pengelolaan keuangan. Dalam konteks ini, Pendapatan Asli Daerah (PAD) menjadi indikator utama untuk menilai sejauh mana suatu daerah mampu membiayai pembangunan tanpa ketergantungan yang tinggi terhadap pemerintah pusat. Semakin besar kontribusi PAD, maka semakin kuat pula kapasitas fiskal daerah dalam mendukung pembangunan yang berkelanjutan. Salah satu sumber utama PAD berasal dari pajak daerah, termasuk Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2), yang memiliki karakteristik basis pajak luas serta potensi penerimaan yang relatif stabil. Pajak ini dipungut atas kepemilikan atau pemanfaatan bumi dan bangunan sehingga objeknya jelas dan tidak mudah berpindah. Dalam perspektif ekonomi sektor publik, pajak properti dianggap sebagai instrumen yang efektif untuk dikelola oleh pemerintah daerah karena berkaitan langsung dengan wilayah administratif dan pelayanan publik [1]. Oleh karena itu, PBB-P2 memiliki peran strategis untuk mendukung kemandirian fiskal daerah serta memperkuat struktur keuangan daerah secara berkelanjutan dan berdaya saing tinggi di tingkat regional nasional.

Meskipun demikian, optimalisasi PBB-P2 dalam praktiknya tidak selalu berjalan optimal. Pemerintah daerah menghadapi berbagai macam tantangan, baik dari sisi internal maupun eksternal. Dari sisi internal, keterbatasan kapasitas kelembagaan, kualitas data objek pajak yang belum sepenuhnya akurat, serta sistem administrasi perpajakan yang belum terintegrasi secara maksimal menjadi hambatan utama. Sementara itu, dari sisi eksternal, kondisi ekonomi masyarakat serta tingkat kepatuhan wajib pajak turut memengaruhi realisasi penerimaan pajak. Dalam konteks desentralisasi fiskal, keberhasilan pengelolaan keuangan daerah sangat ditentukan oleh kesiapan institusi dan kemampuan dalam mengelola sumber pendapatan secara efektif [2]. Selain itu, perbedaan struktur ekonomi antar daerah juga menyebabkan adanya variasi dalam kapasitas fiskal, sehingga

pengelolaan PAD perlu disesuaikan dengan karakteristik lokal agar lebih optimal dan adaptif terhadap dinamika ekonomi daerah.

Dalam perspektif manajemen keuangan daerah, pengelolaan PAD yang baik harus didukung oleh sistem yang transparan, akuntabel, dan efisien [3]. Prinsip-prinsip tersebut penting untuk menciptakan kepercayaan publik serta memastikan bahwa pengelolaan keuangan daerah yang dilakukan oleh Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) berjalan dengan penuh tanggung jawab. Selain itu, efektivitas pemungutan pajak juga sangat dipengaruhi oleh tingkat kepatuhan wajib pajak serta kualitas administrasi perpajakan yang diterapkan [4]. Hal ini menunjukkan bahwa keberhasilan pengelolaan pajak daerah tidak hanya bergantung pada kebijakan yang dirumuskan, tetapi juga pada implementasi yang dilakukan di lapangan. Dengan demikian, optimalisasi PBB-P2 memerlukan pendekatan yang tidak hanya bersifat teknis, tetapi juga mempertimbangkan aspek kelembagaan dan perilaku wajib pajak secara menyeluruh.

Secara keseluruhan, Kota Surabaya sebagai salah satu kota metropolitan memiliki potensi ekonomi yang besar, terutama pada sektor perdagangan, jasa, dan properti yang berkaitan langsung dengan objek pajak PBB-P2. Pemerintah Kota Surabaya melalui Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) telah melakukan berbagai inovasi, seperti digitalisasi layanan perpajakan, peningkatan kualitas pelayanan, serta sosialisasi kepada masyarakat. Upaya-upaya tersebut bertujuan untuk meningkatkan kemudahan akses dan kepatuhan wajib pajak. Namun demikian, kontribusi PBB-P2 terhadap PAD masih berada pada kategori sedang dan cenderung mengalami penurunan secara persentase dalam beberapa tahun terakhir, meskipun secara nominal penerimaan terus meningkat. Kondisi ini menunjukkan adanya kesenjangan antara potensi dan realisasi penerimaan pajak yang perlu dikaji lebih lanjut secara mendalam.

Sejumlah penelitian terdahulu menunjukkan bahwa pajak daerah memiliki peran penting dalam meningkatkan PAD dan memperkuat kemandirian fiskal daerah [5]. Selain itu, efektivitas pemungutan pajak dipengaruhi oleh kualitas administrasi, sistem penilaian pajak, serta kemampuan pemerintah daerah dalam melakukan pengawasan [6]. Namun demikian, sebagian besar penelitian tersebut masih berfokus pada analisis kontribusi pajak daerah secara umum atau hanya mengkaji efektivitas pemungutan secara terpisah. Penelitian yang mengintegrasikan analisis kontribusi dan efektivitas PBB-P2 secara simultan dalam satu konteks daerah, khususnya pada level kota metropolitan seperti Surabaya, masih relatif terbatas. Hal ini menunjukkan adanya celah penelitian yang perlu diisi untuk memberikan pemahaman yang lebih komprehensif mengenai kinerja pengelolaan pajak daerah.

Berdasarkan kondisi tersebut, penelitian ini memiliki kebaruan dengan mengkaji secara bersamaan kontribusi dan efektivitas PBB-P2 dalam peningkatan PAD serta mengaitkannya dengan faktor-faktor kontekstual yang memengaruhi kinerjanya di Kota Surabaya. Pendekatan ini diharapkan dapat memberikan gambaran yang lebih utuh dibandingkan penelitian sebelumnya yang cenderung parsial. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kontribusi dan efektivitas PBB-P2 dalam peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kota Surabaya pada periode tahun 2022–2024 serta mengidentifikasi faktor-faktor yang memengaruhi kinerjanya. Hasil penelitian ini diharapkan tidak hanya memperkaya kajian akademik, tetapi juga menjadi dasar dalam merumuskan strategi optimalisasi penerimaan pajak daerah yang lebih tepat sasaran dan berkelanjutan.

2. METODOLOGI PENELITIAN

2.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan yakni penelitian bersifat kualitatif. Penelitian kualitatif merupakan metode penelitian yang digunakan untuk menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata, tertulis maupun lisan, dari individu serta perilaku yang diamati, dengan peneliti sebagai instrumen utama dan analisis data dilakukan secara induktif. Pendekatan kualitatif dipilih karena penelitian ini bertujuan untuk memahami dan menganalisis kontribusi serta efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Surabaya. Metode deskriptif digunakan untuk menggambarkan kondisi nyata berdasarkan data yang diperoleh, sehingga mampu memberikan gambaran yang jelas mengenai kinerja penerimaan PBB-P2 serta faktor-faktor yang mempengaruhinya.

Subjek penelitian (informan) ditentukan menggunakan teknik *purposive sampling*, yaitu dengan memilih pihak-pihak yang dianggap mengetahui dan terlibat langsung dalam pengelolaan PBB-P2, seperti aparatur Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Surabaya, petugas pemungut pajak, serta wajib pajak tertentu yang dianggap representatif. Instrumen utama dalam penelitian ini adalah peneliti sendiri yang didukung dengan pedoman wawancara semi-terstruktur, lembar observasi, serta dokumentasi sebagai instrumen pendukung. Pengumpulan data dilakukan melalui tiga teknik utama, yaitu wawancara mendalam (*in-depth interview*), observasi non-partisipan terhadap proses pemungutan dan pengelolaan PBB-P2, serta studi dokumentasi terhadap laporan realisasi penerimaan pajak daerah dan data statistik terkait PAD Kota Surabaya. Data yang diperoleh kemudian dianalisis menggunakan teknik analisis data kualitatif model interaktif Miles dan Huberman yang meliputi tiga tahapan, yaitu reduksi data, penyajian data, serta penarikan kesimpulan dan verifikasi. Proses analisis dilakukan

secara berkelanjutan sejak pengumpulan data berlangsung untuk memastikan konsistensi dan validitas temuan penelitian.

2.2 Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini terdiri dari data primer dan sekunder. Data primer diperoleh melalui wawancara dengan pihak Bapenda Kota Surabaya, mencakup informasi tingkat kepatuhan wajib pajak, strategi peningkatan penerimaan pajak, serta kendala yang dihadapi dalam proses pemungutan pajak. Sedangkan data sekunder diperoleh melalui studi dokumentasi dan studi literatur. Data dokumentasi berupa data target dan realisasi penerimaan PBB-P2 Kota Surabaya tahun 2022–2024. Selain itu, data sekunder juga diperoleh dari buku dan jurnal ilmiah yang relevan sebagai landasan teori dalam penelitian ini. Adapun data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder yang disajikan pada tabel berikut:

Tabel 1. Sumber dan Jenis Penelitian PBB-P2 Kota Surabaya

Sumber	Jenis Data	Variabel	Data yang diperoleh
Badan Pendapatan Daerah Kota Surabaya (2022-2024)	Data Sekunder	Target PBB-P2	Rp1.469.595.742.368 (2022) Rp1.650.643.170.116 (2023) Rp1.644.686.993.252 (2024)
		Realisasi PBB-P2	Rp1.383.793.705.392 (2022) Rp1.395.441.035.500 (2023) Rp1.414.510.194.132 (2024)
		Efektivitas PBB-P2	94,16% (2022) 84,53% (2023) 86,06% (2024)
	Data Primer	Tingkat kepatuhan wajib pajak	80 – 90%
		Tren Penerimaan	Peningkatan 1–2% setiap tahun
		Strategi peningkatan penerimaan	Sosialisasi, penagihan, dan layanan mobil keliling pajak
	Data Primer	Faktor penghambat	Kondisi ekonomi Masyarakat dan kepatuhan wajib pajak yang belum maksimal

2.3 Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui beberapa teknik, yaitu:

1. Wawancara
Wawancara dilakukan secara langsung dengan pihak terkait di Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Surabaya untuk memperoleh informasi yang mendalam mengenai pengelolaan, penerimaan, serta efektivitas PBB-P2.
2. Dokumentasi
Dokumentasi dilakukan dengan mengumpulkan dan menelaah dokumen resmi, seperti laporan pajak daerah, realisasi penerimaan, arsip, serta dokumen lain yang relevan dengan PPB-P2 di Kota Surabaya. Dokumentasi digunakan untuk melengkapi, memperkuat, dan memvalidasi data hasil wawancara agar informasi yang diperoleh lebih akurat dan dapat dipertanggungjawabkan.
3. Studi Literatur
Studi literatur dilakukan dengan mengkaji sumber yang relevan sebagai referensi, seperti jurnal ilmiah, buku, artikel, serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian untuk menganalisis data, memperkuat pembahasan, serta membandingkan hasil penelitian dengan temuan dari penelitian terdahulu.

2.4 Teknik Analisis Data

Data yang telah dikumpulkan kemudian diolah dan disajikan secara sistematis agar mudah dianalisis. Analisis dilakukan dengan membandingkan hasil wawancara dengan data dokumentasi, kemudian menafsirkan temuan tersebut secara deskriptif. Dengan cara ini, penelitian dapat memberikan gambaran yang lebih jelas mengenai peran PBB-P2 dalam meningkatkan PAD Kota Surabaya selama periode 2022–2024.

2.5 Lokasi dan Waktu Penelitian

Penelitian dilakukan di Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Surabaya sebagai instansi yang bertanggung jawab dalam pengelolaan PBB-P2. Waktu penelitian dilaksanakan pada bulan Maret tahun 2026 dengan menggunakan data penerimaan PBB-P2 periode 2022–2024.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Implementasi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kota Surabaya

Implementasi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kota Surabaya dilaksanakan oleh Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) sebagai aparaturnya yang bertanggung jawab dalam pengelolaan pajak di daerah. Pelaksanaan PBB-P2 ini dapat dianalisis menggunakan teori pajak daerah dan keadilan pajak [7], dimana PBB-P2 dipandang sebagai pajak yang bersifat objektif dan berfungsi tidak hanya sebagai sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD), tetapi juga sebagai instrumen distribusi beban pajak secara adil berdasarkan nilai ekonomi objek pajak. Dasar hukum dalam pelaksanaan PBB-P2 di Indonesia mengacu pada Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah [8]. Dalam regulasi tersebut menjelaskan bahwa PBB-P2 merupakan salah satu jenis pajak yang pengelolaannya dialihkan dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah. Pengalihan kewenangan ini bertujuan untuk membuat kemandirian fiskal daerah serta memperkuat kemampuan pemerintah daerah dalam menggali sumber PAD. Maka daripada itu, pemerintah daerah memiliki peran yang lebih besar dalam mengelola dan mengoptimalkan potensi pajak di wilayahnya masing-masing.

Selain itu, pengaturan mengenai hubungan keuangan antara pemerintah pusat dan daerah diperkuat melalui Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah [7] Undang-undang ini memberikan landasan yang lebih komprehensif dalam pengelolaan keuangan daerah, termasuk optimalisasi penerimaan pajak daerah seperti PBB-P2. Melalui regulasi ini, pemerintah daerah diberikan kewenangan yang lebih luas dalam mengelola sumber pendapatan daerah secara mandiri. Akan tetapi, pelaksanaannya tetap berada dalam kerangka pengawasan dan koordinasi dengan pemerintah pusat agar tetap sesuai dengan kebijakan nasional.

Berdasarkan landasan hukum tersebut, Pemerintah Kota Surabaya melalui Bapenda memiliki wewenang penuh dalam mengelola dan mengoptimalkan penerimaan PBB-P2 sebagai bagian dari PAD. Dalam struktur PAD, PBB-P2 memiliki kontribusi yang cukup signifikan, yakni sekitar 19,31% dari total pendapatan daerah. Hal ini menunjukkan bahwa PBB-P2 merupakan salah satu sumber pendapatan yang cukup strategis dalam mendukung pembiayaan pembangunan daerah. Oleh karena itu, pemerintah daerah terus berupaya efektivitas implementasi kebijakan ini melalui berbagai strategi yang berorientasi pada peningkatan kepatuhan wajib pajak.

Dalam pelaksanaannya, Bapenda Kota Surabaya melakukan berbagai strategi untuk meningkatkan penerimaan PBB-P2, salah satunya melalui kegiatan sosialisasi pembayaran pajak kepada masyarakat. Sosialisasi ini dilakukan secara aktif guna meningkatkan pemahaman masyarakat terkait kewajiban perpajakan serta pentingnya kontribusi pajak terhadap pembangunan daerah. Selain itu, pemerintah juga melakukan penagihan pajak kepada wajib pajak yang masih memiliki tunggakan sebagai upaya optimalisasi penerimaan. Tidak hanya itu, pemerintah Kota Surabaya juga mengembangkan inovasi pelayanan untuk mempermudah masyarakat dalam melakukan pembayaran pajak, seperti layanan mobil keliling yang menjangkau hingga tingkat RT dan RW. Program ini bertujuan untuk meningkatkan aksesibilitas dan kemudahan bagi wajib pajak dalam memenuhi kewajibannya. Melalui berbagai upaya tersebut, penerimaan PBB-P2 dalam lima tahun terakhir menunjukkan tren peningkatan sekitar 1-2% setiap tahunnya, dengan tingkat kepatuhan wajib pajak yang tergolong cukup tinggi, yaitu berkisar antara 80-90%. Meskipun masih terdapat beberapa kendala yang perlu diatasi untuk mencapai optimalisasi penerimaan secara berkelanjutan.

3.2 Sistem Pengelolaan dan Mekanisme Pemungutan PBB-P2

Setelah dilakukan pengalihan wewenang terkait pemungutan dan pengelolaan PBB-P2 dari pusat ke daerah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah Pasal 4 (ayat 2 dan ayat 3) [8], pemerintah daerah harus memberikan pelayanan yang efektif dan efisien agar berdampak bagi penerimaan pajak daerah. Saat ini, sistem administrasi perpajakan khususnya PBB-P2 sudah diubah ke sistem digital yaitu melalui SISMIOP (Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak). SISMIOP adalah sistem yang terintegrasi, berperan sebagai olah data dan informasi objek pajak secara komputerasi atau digitalisasi serta sebagai tata kelola kegiatan administratif perpajakan modern [9].

Pemungutan PBB-P2 Kota Surabaya dilaksanakan melalui mekanisme administrasi perpajakan daerah dengan tahapan operasional, sebagai berikut: (a) Penilaian objek pajak PBB-P2 melalui teknik Penilaian Massal atau Penilaian Individual. Berdasarkan Peraturan Walikota Surabaya Nomor 2 Tahun 2024 tentang Pedoman Teknis Penilaian Pajak Bumi Dan Bangunan Perkotaan Dan Perdesaan Pasal 5 s/d Pasal 8 [8], di mana dalam

melakukan Penilaian Massal, NJOP tanah dihitung berdasarkan NIR (Nilai Indikasi Rata-Rata) yang terdapat pada setiap ZNT (Zona Nilai Tanah), sedangkan NJOP bangunan dihitung berdasarkan DBKB (Daftar Biaya Komponen Bangunan) menggunakan program komputer konstruksi umum (CAV). Penilaian Individual diterapkan untuk objek pajak umum yang bernilai tinggi (tertentu), baik objek pajak khusus, ataupun objek pajak umum yang telah dinilai dengan CAV namun hasilnya tidak mencerminkan nilai yang sebenarnya karena keterbatasan aplikasi program; (b) Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) berdasarkan Peraturan Walikota Surabaya Nomor 2 Tahun 2024 tentang Pedoman Teknis Penilaian Pajak Bumi Dan Bangunan Perkotaan Dan Perdesaan Pasal 10 [9] dilakukan dengan cara Kepala Bapenda menyampaikan nilai jual Bumi dan/atau Bangunan hasil Penilaian Lapangan dan /atau Penilaian Kantor kepada Walikota untuk ditetapkan menjadi NJOP; (c) Penerbitan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) berdasarkan Peraturan Walikota Surabaya Nomor 72 Tahun 2023 tentang Bentuk Dan Isi Formulir Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Dan Surat Setoran Pajak Daerah Pajak Bumi Dan Bangunan Perkotaan Pasal 2 [9] digunakan untuk memberitahukan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan yang terutang kepada Wajib Pajak; (d) Berdasarkan Peraturan Walikota Surabaya Nomor 33 Tahun 2024 Pasal 31 tentang Pelaksanaan Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Bidang Pajak Daerah [10] pembayaran pajak oleh wajib pajak bisa dilakukan secara *offline* melalui loket pembayaran Bapenda dan Mal Pelayanan publik Siola dengan membawa fisik SPPT dan NOP (Nomor Objek Pajak), Bank umum, badan/ lembaga keuangan, Kantor Pos, dan Mobil Keliling PBB yang dijadwalkan oleh Bapenda atau secara *online* melalui website pbb.surabaya.go.id dengan memasukkan NOP (Nomor Objek Pajak), kemudian ikuti langkah pembayaran menggunakan *Mobile Banking* atau *E-Wallet*; (e) Penerbitan bukti pembayaran sebagai bukti telah melunasi tagihan berupa SSPD, slip, dan resi/ struk [10]; (f) Pengenaan sanksi keterlambatan pembayaran berupa denda keterlambatan, penagihan dengan surat teguran, pemasangan stiker peringatan pembayaran, serta penyitaan dan lelang aset [13].

3.3 Kontribusi PBB-P2 Terhadap PAD

Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) memiliki peran yang cukup signifikan sebagai salah satu sumber penerimaan pajak daerah dan menjadi salah satu indikator penting dalam menilai kemandirian fiskal daerah [11]. PBB-P2 dipungut atas kepemilikan, penguasaan, atau pemanfaatan bumi dan bangunan, sehingga memiliki basis pajak yang luas dan relatif tetap serta stabil dibandingkan jenis pajak lainnya [11]. Perhitungan kontribusi penerimaan PBB-P2 terhadap PAD seringkali digunakan sebagai indikator untuk menilai tingkat kemandirian fiskal suatu daerah dalam membiayai pembangunan dan pelayanan publik tanpa ketergantungan yang tinggi terhadap transfer dari pemerintah pusat [12]. Namun demikian, tingkat kontribusi penerimaan PBB-P2 terhadap PAD tidak terlepas dari sejauh mana efektivitas pengelolaan pajak tersebut oleh pemerintah daerah [13]. Faktor-faktor seperti kualitas pendataan objek dan subjek pajak, ketepatan dalam proses penilaian nilai jual objek pajak (NJOP), serta strategi pemungutan dan penagihan pajak sangat menentukan besarnya penerimaan pajak [14]. Pada daerah yang memiliki potensi properti tinggi, seperti wilayah perkotaan PBB-P2 dapat memberikan kontribusi yang besar terhadap PAD. Sebaliknya pada daerah dengan keterbatasan aktivitas ekonomi dan nilai properti yang relatif rendah, kontribusi penerimaan PBB-P2 terhadap PAD akan cenderung lebih kecil [15]. Berdasarkan data primer yang diperoleh dari Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Surabaya, analisis kontribusi penerimaan PBB-P2 terhadap PAD dapat dihitung dengan membandingkan realisasi penerimaan PBB-P2 terhadap total realisasi PAD dalam periode tertentu, sehingga nantinya dapat memberikan gambaran empiris mengenai peran pajak tersebut dalam mendukung kapasitas fiskal daerah. Berikut adalah klasifikasi kriteria kontribusi, rumus, dan perhitungan kontribusi PBB-P2 terhadap PAD Kota Surabaya dalam tiga tahun terakhir:

Tabel 2. Klasifikasi 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: [19]

Rumus Perhitungan Kontribusi PBB-P2

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

*Sumber: [20]***Tabel 3.** Kontribusi Penerimaan PBB-P2 Kota Surabaya Tahun 2022-2025

Tahun	Realisasi Penerimaan PBB-P2	Realisasi PAD	Kontribusi (%)	Kriteria Kontribusi
2022	1.383.793.705.392	5.314.695.257.794	26,03	Sedang
2023	1.395.441.035.500	5.771.818.530.452	24,17	Sedang
2024	1.414.510.194.132	6.114.385.907.598	23,13	Sedang
Total Rata-Rata			24,44	Sedang

Sumber: Data Badan Pendapatan Daerah Kota Surabaya (2022-2024), diolah

Berdasarkan tabel 2 di atas mengenai kontribusi penerimaan PBB-P2 terhadap PAD Kota Surabaya tahun 2022-2024, dapat dilihat bahwa PBB-P2 memberikan kontribusi yang relatif stabil namun cenderung mengalami penurunan persentase setiap tahunnya. Pada tahun 2022, realisasi penerimaan PBB-P2 Kota Surabaya mencapai Rp1.383.793.705.392 dengan realisasi PAD sebesar Rp5.314.695.257.794, sehingga menghasilkan kontribusi sebesar 26,03% yang termasuk dalam kriteria sedang. Pada tahun 2023, terjadi peningkatan realisasi penerimaan PBB-P2 menjadi Rp1.395.441.035.500 dan PAD menjadi Rp5.771.818.530.452, meskipun begitu persentase kontribusi PBB-P2 justru mengalami penurunan menjadi 24,17%. Penurunan ini berlanjut pada tahun 2024, dimana realisasi penerimaan PBB-P2 kembali meningkat menjadi Rp1.414.510.194.132 dan PAD mencapai Rp6.114.385.907.598, namun kontribusinya turun lagi menjadi 23,13%.

Secara perhitungan rata-rata kontribusi penerimaan PBB-P2 terhadap PAD Kota Surabaya selama periode tiga tahun terakhir adalah sebesar 24,44% dan berada dalam kriteria sedang. Hal tersebut menunjukkan bahwa meskipun secara nominal penerimaan PBB-P2 mengalami peningkatan setiap tahunnya, namun, laju pertumbuhan PAD secara keseluruhan lebih tinggi dibandingkan pertumbuhan PBB-P2, sehingga persentase kontribusinya setiap tahun cenderung menurun. Kondisi ini mengindikasikan bahwa struktur PAD Kota Surabaya semakin beragam dengan meningkatnya kontribusi dari sumber-sumber pendapatan lain, seperti pajak daerah lainnya atau retribusi daerah. Meskipun begitu, PBB-P2 tetap menjadi salah satu komponen penting dalam PAD.

3.4 Efektivitas PBB-P2 di Kota Surabaya

Efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dapat diukur dengan cara membandingkan antara realisasi penerimaan dengan target yang telah ditetapkan oleh pemerintah daerah dalam satu periode tertentu. Perbandingan tersebut dinyatakan dalam bentuk persentase. Apabila persentase efektivitas mencapai 100%, dikatakan bahwa kinerja pemungutan pajak sudah berjalan dengan baik karena target yang ditetapkan sudah mampu dicapai. Sebaliknya, apabila persentase efektivitas masih jauh dibawah target, maka hal tersebut menunjukkan bahwa masih terdapat kendala dalam proses pemungutan pajak. Berdasarkan data dari Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Surabaya, PBB-P2 merupakan salah satu komponen penting dalam PAD.

Tabel 4. Indikator Efektivitas

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

Sumber: [16]

Dalam perspektif desentralisasi fiskal, tingginya kontribusi PBB-P2 mencerminkan kemampuan pemerintah daerah dalam mengelola sumber pendapatan yang berasal dari wilayahnya sendiri. Pendapat ini didukung oleh Mardiasmo, yang menyatakan bahwa efektivitas pemungutan pajak daerah menjadi salah satu indikator penting dalam menilai kinerja keuangan daerah [17]. Maka dapat dikatakan, tingginya kontribusi dan efektivitas PBB-P2 di Kota Surabaya menunjukkan bahwa pemerintah daerah telah cukup optimal dalam mengelola potensi pajaknya. Sejalan dengan itu, penelitian [18]. juga menyebutkan bahwa optimalisasi pajak daerah merupakan salah satu indikator keberhasilan pemerintah daerah dalam mengelola potensi ekonomi yang dimiliki secara mandiri [18].

Rumus Perhitungan Efektivitas PBB-P2

$$\text{Efektivitas} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan Pendapatan}}{\text{Target Pendapatan}} \times 100\%$$

Sumber: [20]

Tabel 5. Efektivitas Penerimaan PBB-P2 Kota Surabaya Tahun 2022-2024

Tahun	Target	Realisasi Penerimaan PBB-P2	Efektivitas (%)	Kriteria Efektivitas
2022	1.469.595.742.368	1.383.793.705.392	94,16%	Efektif
2023	1.650.643.170.116	1.395.441.035.500	84,53%	Cukup Efektif
2024	1.644.686.993.252	1.414.510.194.132	86,06%	Cukup Efektif
Total Rata-Rata			88,25%	Cukup Efektif

Sumber: Data Badan Pendapatan Daerah Kota Surabaya (2022-2024), diolah

Berdasarkan data efektivitas penerimaan PBB-P2 Kota Surabaya tahun 2022-2024, terlihat bahwa tingkat efektivitas mengalami fluktuasi. Pada tahun 2022, efektivitas mencapai 94,16% dan termasuk dalam kategori “Efektif”, yang menunjukkan bahwa realisasi penerimaan hampir mencapai target yang telah ditetapkan. Namun, pada tahun 2023 efektivitas menurun menjadi 84,53% yang masuk dalam kategori “Cukup Efektif”. Meskipun penurunan ini terjadi secara nominal, realisasi penerimaan mengalami peningkatan dibandingkan tahun sebelumnya. Selanjutnya, pada tahun 2024 efektivitas kembali mengalami peningkatan menjadi 86,06%, tetapi masih berada dalam kategori “Cukup Efektif”. Secara keseluruhan, rata-rata efektivitas selama tiga tahun tersebut sebesar 88,25%, sehingga dapat disimpulkan bahwa pengelolaan PBB-P2 di Kota Surabaya tergolong “Cukup Efektif”. Fluktuasi efektivitas tersebut menunjukkan bahwa terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi naik turunnya capaian penerimaan pajak. Apabila dibandingkan dengan standar efektivitas yang dimana tingkat efektivitas sebesar 90% ke atas dikategorikan sebagai “Efektif”, maka capaian Kota Surabaya yang berada pada rata-rata 88,25% masih tergolong dalam kategori “Cukup Efektif”, yang artinya, meskipun kinerja pengelolaan pajak sudah berjalan dengan baik, masih terdapat selisih antara target dengan realisasi. Selisih tersebut menunjukkan bahwa masih ada potensi penerimaan pajak yang belum dimaksimalkan oleh pemerintah daerah.

3.4 Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Implementasi PBB-P2

Berdasarkan data efektivitas penerimaan PBB-P2 Kota Surabaya tahun 2022-2024, terlihat bahwa tingkat efektivitas mengalami fluktuasi. Fluktuasi ini menunjukkan bahwa capaian efektivitas tidak hanya dipengaruhi oleh realisasi penerimaan, tetapi dipengaruhi berbagai faktor lain. Salah satu faktor yang mendukung efektivitas penerimaan PBB-P2 adalah adanya upaya dari pemerintah daerah dalam melakukan sosialisasi serta penagihan pajak. Pemerintah secara rutin melakukan sosialisasi kepada masyarakat mengenai pentingnya pembayaran pajak serta menyediakan layanan mobil keliling di tingkat RT dan RW untuk mempermudah proses pembayaran. Selain itu, tingkat kepatuhan wajib pajak juga menjadi faktor pendukung yang berada pada kisaran 80-90%. Tingkat kepatuhan wajib pajak berdampak pada peningkatan realisasi penerimaan PBB-P2 yang tercatat mengalami kenaikan sekitar 1-2% setiap tahunnya, menunjukkan bahwa kesadaran masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakan cukup baik dan berkontribusi terhadap stabilitas penerimaan daerah.

Di sisi lain, terdapat beberapa faktor yang menghambat optimalisasi efektivitas PBB-P2. Salah satu faktor tersebut adalah kondisi perekonomian masyarakat yang tidak stabil, sehingga mempengaruhi kemampuan wajib pajak dalam membayar pajak tepat waktu. Meskipun tingkat kepatuhan sudah cukup tinggi, namun belum mencapai 100%, sehingga masih terdapat potensi penerimaan pajak yang belum teridentifikasi secara maksimal. Faktor lain yang juga berpengaruh adalah penetapan target penerimaan yang cenderung meningkat setiap tahunnya. Target yang tinggi memang bertujuan untuk mendorong peningkatan pendapatan daerah, namun dapat menyebabkan persentase efektivitas terlihat menurun apabila realisasi tidak mampu mengimbangi kenaikan tersebut, seperti yang terjadi pada tahun 2023.

Efektivitas pajak daerah tidak hanya diukur dari tercapainya target, tetapi dari kemampuan pemerintah dalam menjaga stabilitas dan pertumbuhan penerimaan pajak. Meskipun tingkat efektivitas PBB-P2 di Kota Surabaya belum konsisten berada pada kategori “Efektif”, namun dalam peningkatan realisasi menunjukkan bahwa kinerja pengelolaan pajak tetap berada pada arah positif. Kesimpulannya, efektivitas PBB-P2 di Kota Surabaya dipengaruhi oleh kombinasi antara faktor internal, seperti kinerja pemerintah daerah dan tingkat kepatuhan wajib pajak, serta faktor eksternal, seperti kondisi perekonomian masyarakat dan kebijakan penetapan target.

4. KESIMPULAN

PBB-P2 merupakan pilar penting PAD Kota Surabaya meskipun persentasenya cenderung menurun akibat meningkatnya pendapatan dari sektor lain. Pajak ini tetap menjadi instrumen krusial dalam mendanai infrastruktur dan layanan publik. Tingginya efektivitas pemungutan menunjukkan bahwa pengelolaan PBB-P2 telah berjalan optimal melalui inovasi layanan dan administrasi. Kajian ini memberikan data empiris yang dapat menjadi bahan evaluasi bagi kebijakan fiskal di tingkat daerah. Hasil temuan menekankan bahwa optimalisasi PAD tidak hanya ditentukan oleh target penerimaan, tetapi juga dipengaruhi oleh integritas tata kelola, validitas data objek pajak, serta kepatuhan wajib pajak. Penelitian ini masih terbatas pada penggunaan pendekatan deskriptif kualitatif dengan periode analisis yang terbatas. Oleh karena itu, riset mendatang sebaiknya mengeksplorasi metode campuran (*mixed methods*) dengan cakupan waktu lebih luas serta mengkaji pengaruh digitalisasi layanan, sistem sanksi, dan kepuasan masyarakat. Sebagai langkah strategis, pemerintah daerah perlu melakukan pembaruan data secara berkala, memperkuat edukasi digital, dan menerapkan sistem pengingat otomatis untuk meningkatkan penerimaan secara berkelanjutan.

UCAPAN TERIMAKASIH

Penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan artikel ini, khususnya kepada dosen mata kuliah Desentralisasi Fiskal atas arahan dan masukan yang diberikan, serta kepada instansi terkait atas data dan informasi yang telah dibagikan. Semoga artikel ini bermanfaat bagi pembaca.

REFERENCES

- [1] S. A. K. Khoirunurrofik, 'Desentralisasi Fiskal dan Kinerja Tata Kelola Pemerintahan: Bukti Empiris dari Tingkat Kabupaten Kota di Indonesia', *JURNAL EKONOMI DAN KEBIJAKAN PEMBANGUNAN*, vol. 13, no. 1, pp. 15-29, Jun. 2024, doi: 10.29244/jekp.13.1.2024.15-29.
- [2] L. Judijanto, 'TRANFORMASI DIGITAL DALAM ADMINISTRASI PAJAK DAERAH: ANALISIS EFISIENSI PELAYANAN DAN KEPATUHAN WAJIB PAJAK'.
- [3] T. Kaban, L. B. Gurusinga, and H. Sutanto, 'Optimalisasi ketercapaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kota Medan', *Benefit: Journal of Business, Economics, and Finance*, vol. 3, no. 2, pp. 2176-2185, 2025.
- [4] Z. R. D. K. Syahputra, 'Optimalisasi Pendapatan Asli Daerah Provinsi Jawa Barat Sebagai Upaya Mewujudkan Kemandirian Fiskal', *JURNAL PAJAK INDONESIA (Indonesian Tax Review)*, vol. 6, no. 1, pp. 47-59, Jun. 2022, doi: 10.31092/jpi.v6i1.1545.
- [5] M. P. D. D. T. Della Nabila, 'Mengungkap Faktor-Faktor Penentu Optimalisasi PBB-P2 di Kabupaten Sumbawa: Pendekatan Kualitatif dan Kebijakan Fiskal', *Jurnal Ilmiah Global Education*, vol. 6, no. 2, pp. 650-657, Jun. 2025, doi: 10.55681/jige.v6i2.3774.
- [6] A. F. Rafshanjani, A. R. Naufal, H. D. Hakim, and S. M. Ramadhan, 'Teori/Konsep Pajak Bumi Dan Bangunan Perkotaan Dan Pedesaan (PBB-P2)', *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, vol. 11, no. 8. C, pp. 1-7, 2025.
- [7] R. Aprianty, R. L. E. S. Manajemen, R. D. Aprianty, and R. Lambey, 'EVALUASI SISTEM MANAJEMEN INFORMASI OBJEK PAJAK (SISMIOP) TERHADAP PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DI KOTA BITUNG EVALUATION OF TAX OBJECT MANAGEMENT INFORMATION SYSTEM (SISMIOP) TOWARD THE INCOME OF EARTH AND BUILDING TAX IN BITUNG CITY', *Jurnal EMBA*, vol. 781, no. 1, pp. 781-790, 2016.
- [8] P. K. Surabaya, 'Peraturan Walikota Surabaya Nomor 2 Tahun 2024 tentang Pedoman Teknis Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan'. 2024.
- [9] P. K. Surabaya, 'Peraturan Walikota Surabaya Nomor 72 Tahun 2023 tentang Bentuk Dan Isi Formulir Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Dan Surat Setoran Pajak Daerah Pajak Bumi Dan Bangunan Perkotaan'. 2023.
- [10] P. K. Surabaya, 'Peraturan Walikota (Perwali) Kota Surabaya Nomor 33 Tahun 2024 tentang Pelaksanaan Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2023 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah Bidang Pajak Daerah'. 2024.
- [11] A. S. P. P. H. Adi, 'Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Dari Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) Terhadap Pendapatan Asli (PAD) (Survei pada 35 Kabupaten dan Kota di Jawa Tengah Pada Tahun 2014-2018)', *Journal of Economic, Bussines and Accounting (COSTING)*, vol. 7, no. 4, pp. 10656-10665, Jul. 2024, doi: 10.31539/costing.v7i4.3312.

- [12] A. W. Anita, A. D. Nurlaila, T. Adilla, and U. I. Kadiri-Kediri, *PENDAPATAN ASLI DAERAH (PAD) KOTA KEDIRI*. JUMBA: Jurnal Manajemen.
- [13] I. I. Sutanto, L. S. Lutfi, S. A. DP, and Samto, 'Analisis Efektivitas dan Kontribusi BPHTB, PBJT Tenaga Listrik, dan PBB-P2 Terhadap PAD Kabupaten Kendal (Studi Empiris pada Bapenda Kendal tahun 2019-2023)', *E-logis : Jurnal Ekonomi Logistik*, vol. 7, no. 1, pp. 99-119, Jul. 2025, doi: 10.70375/e-logis.v7i1.137.
- [14] H. J. N. T. Rezeki, 'EFEKTIVITAS PAJAK BUMI BANGUNAN PERDESAAN PERKOTAAN (PBB-P2) TERHADAP PENDAPATAN ASLI DAERAH (PAD) KABUPATEN KUBU RAYA'. [Online]. Available: www.jurnal.akuntansi.upb.ac.id
- [15] S. Abdullah, E. Rachman, and Nggilu, 'ANALISIS KONTRIBUSI PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB-P2) DALAM MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH (PAD) DI KABUPATEN GORONTALO', *Journal of Governance and Public Administration*, vol. 2, no. 4, pp. 984-992, Sep. 2025, doi: 10.70248/jogapa.v2i4.2780.
- [16] S. B. Ass, A. H. B. Alfika Mentari Putri, M. Nurjaya, and M. Mustafa, 'Analisis Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dan Kontribusinya Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Maros', *POINT: Jurnal Ekonomi dan Manajemen*, vol. 7, no. 1, pp. 118-129, Jun. 2025, doi: 10.46918/6h145k55.
- [17] M. B. A. Mardiasmo and P. E. R. P. A. J. A. K. A. N. -Edisi T. P. Andi, 2016.
- [18] J. Kamala, S. A. Salsa, and dan W. P. Nurilawati, 'Optimalisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD) dalam Meningkatkan Pelayanan Publik', *JURNAL ILMIAH EKONOMI DAN MANAJEMEN*, vol. 3, no. 7, pp. 120-128, Jul. 2025, doi: 10.61722/jiem.v3i7.5789.