

## Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kabupaten Serang

Listia Aulia Indy<sup>1</sup>, Ayu Septiana Putri<sup>2</sup>

<sup>1,2</sup> Universitas Pamulang, Indonesia

Email: dosen03022@unpam.ac.id<sup>1</sup>, dosen03363@unpam.ac.id<sup>2</sup>

---

**Abstract:** *This study aims to analyze the contribution of Land and Building Tax (PBB) to the Regional Original Income (PAD) of Serang Regency during the 2020–2024 period. The study uses secondary data collected through documentation methods, namely data retrieved from official local government reports, namely the Regional Government Financial Reports (LKPD), specifically the Budget Realization Report (LRA) and Notes to the Financial Report (CaLK) of Serang Regency for 2020–2024. The research approach uses a quantitative descriptive method, focusing on a comparative analysis of the realization of PBB revenues relative to total PAD over five years. The study population includes all data on the realization of PBB and PAD revenues, while the sample was obtained through a purposive sampling technique based on the criteria for the availability of relevant annual data during the study period, resulting in ten observations. The results show that the overall contribution of PBB to PAD of Serang Regency is still in the low category, as indicated by the percentage of contributions that are consistently below 20% during the study period.*

**Abstrak:** *Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Serang selama periode 2020–2024. Penelitian menggunakan data sekunder yang dikumpulkan melalui metode dokumentasi, yaitu pengambilan data dari laporan resmi pemerintah daerah berupa Laporan Keuangan Pemerintah Daerah (LKPD), khususnya Laporan Realisasi Anggaran (LRA) dan Catatan atas Laporan Keuangan (CaLK) Kabupaten Serang tahun 2020–2024. Pendekatan penelitian menggunakan metode deskriptif kuantitatif dengan fokus pada analisis perbandingan realisasi penerimaan PBB terhadap total PAD selama kurun waktu lima tahun. Populasi penelitian mencakup seluruh data realisasi penerimaan PBB dan PAD, sedangkan sampel diperoleh melalui teknik purposive sampling berdasarkan kriteria ketersediaan data tahunan yang relevan pada periode penelitian, sehingga menghasilkan sepuluh observasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kontribusi PBB terhadap PAD Kabupaten Serang secara keseluruhan masih berada pada kategori rendah, yang ditunjukkan oleh persentase kontribusi yang secara konsisten berada di bawah 20% selama periode penelitian.*

---

**Keywords:** *Land and Building Tax, Local Original Income, Contribution.*

### PENDAHULUAN

Kebijakan terkait otonomi daerah di Indonesia diterapkan oleh pemerintah daerah yang berfokus pada pengelolaan dan pengembangan wilayahnya masing-masing. Peraturan perundang-undangan yang mengatur perihal pelaksanaan otonomi daerah adalah Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Pemerintahan Daerah. Otonomi daerah sendiri dapat dipahami sebagai suatu mekanisme yang memberikan hak dan keleluasaan kepada pemerintah dan masyarakat di daerah untuk berpartisipasi

secara aktif dalam proses pengambilan keputusan serta merumuskan kebijakan lokal yang sesuai dengan kebutuhan dan potensi wilayahnya tanpa harus selalu bergantung pada kebijakan pemerintah pusat. Daerah otonom merupakan wilayah yang memperoleh pelimpahan kewenangan dari pemerintah pusat untuk mengatur dan mengurus berbagai urusan pemerintahan tertentu secara mandiri. Pemberian otonomi kepada pemerintah daerah bertujuan untuk memperluas ruang gerak daerah dalam mengelola urusan rumah tangganya sendiri, meningkatkan efisiensi tata kelola pemerintahan, serta mengurangi tingkat intervensi dari pemerintah pusat terhadap penyelenggaraan pemerintahan di daerah (Ibrahim et al., 2024). Otonomi daerah diharapkan mampu memperkuat kontribusi pemerintah daerah dalam mendukung pertumbuhan ekonomi nasional. Dalam konteks ekonomi modern yang semakin dinamis, peran aktif pemerintah daerah menjadi sangat penting, khususnya dalam mengidentifikasi potensi ekonomi lokal, mengoptimalkan pemanfaatan sumber daya, dan meningkatkan aktivitas ekonomi masyarakat di wilayahnya (Sachintania et al., 2021).

Salah satu strategi yang ditempuh oleh pemerintah daerah dalam upaya mendorong pertumbuhan ekonomi regional adalah dengan meningkatkan pendapatan asli daerah yang bersumber dari berbagai potensi pendapatan lokal. Di antara berbagai sumber tersebut, pajak daerah merupakan komponen yang memiliki kontribusi signifikan terhadap peningkatan kapasitas fiskal daerah. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang dimaksud dengan pajak daerah adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung, dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Pajak daerah berperan sebagai instrumen utama dalam pembiayaan pembangunan dan peningkatan kualitas pelayanan publik serta upaya mewujudkan kesejahteraan masyarakat di tingkat daerah.

Pajak daerah yang dipungut oleh pemerintah daerah salah satunya adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang merupakan pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan. PBB yang dikelola oleh masing-masing pemerintah daerah memiliki potensi besar dalam meningkatkan pendapatan daerah. Sebagai salah satu sumber utama Pendapatan Asli Daerah (PAD), PBB berperan penting dalam memperkuat kapasitas fiskal daerah dan mendukung pembiayaan pembangunan. Untuk mencapai target penerimaan yang optimal, pemerintah daerah biasanya menetapkan sasaran realisasi pajak sebagai tolok ukur kinerja dalam pengelolaan pendapatan daerah. Ketika realisasi penerimaan PBB mampu melampaui target yang telah ditentukan, hal tersebut memberikan dampak positif terhadap peningkatan pendapatan dan kemandirian fiskal daerah. Oleh karena itu, pemerintah daerah dituntut untuk mengelola PBB secara efektif, efisien, dan berkelanjutan agar potensi penerimaannya dapat dimanfaatkan secara maksimal (Kasih & Sulistyowati, 2022).

Hasil penelitian terdahulu menunjukkan adanya variasi temuan empiris mengenai pengaruh dan kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD). Sejumlah studi menyimpulkan bahwa PBB memiliki pengaruh yang signifikan terhadap peningkatan PAD. Penelitian yang dilakukan oleh Manao (2022) menunjukkan bahwa peningkatan realisasi penerimaan PBB berimplikasi positif dan signifikan terhadap peningkatan PAD. Temuan tersebut mengindikasikan bahwa PBB merupakan salah satu komponen pajak daerah yang memiliki peran strategis dalam memperkuat kapasitas fiskal daerah. Dengan meningkatnya penerimaan dari sektor PBB, pemerintah daerah memiliki ruang fiskal yang lebih besar untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan daerah.

Namun demikian, tidak semua penelitian menghasilkan kesimpulan yang serupa. Beberapa studi justru menemukan bahwa PBB tidak berpengaruh signifikan terhadap PAD. Penelitian Tresnawati et al. (2023), Yanti dan Suhono (2024), Fadila et al. (2025) menunjukkan bahwa kontribusi PBB terhadap PAD relatif kecil atau tidak cukup kuat secara statistik untuk memengaruhi peningkatan PAD secara signifikan. Sejalan dengan hasil tersebut Ainiyah et al. (2020), Chandra et al. (2020), Ibrahim et al. (2024), Noviani dan Andhaniwati (2024), Simbolon (2021), dan Sulistiana et al. (2022) mengemukakan bahwa kontribusi PBB terhadap PAD masih tergolong sangat kurang, yang menunjukkan bahwa optimalisasi pemungutan PBB belum sepenuhnya tercapai. Selain itu, Ilela (2024) menemukan bahwa kontribusi PBB terhadap PAD di Kota Ambon bersifat fluktuatif dan berada dalam kategori kurang. Kondisi fluktuatif ini mengindikasikan adanya ketidakstabilan dalam realisasi penerimaan PBB dari tahun ke tahun. Meskipun demikian, penelitian tersebut juga menegaskan bahwa beberapa jenis pajak daerah dan retribusi daerah lainnya memiliki potensi yang besar dalam meningkatkan PAD, sehingga diperlukan strategi intensifikasi dan ekstensifikasi pajak oleh pemerintah daerah guna mengoptimalkan seluruh sumber penerimaan daerah.

Di sisi lain, terdapat pula penelitian yang menunjukkan hasil yang lebih positif terkait kontribusi PBB terhadap PAD. Hartati et al. (2023) serta Nisa dan Arif (2022) menyimpulkan bahwa kontribusi PBB berada pada kategori sedang, yang berarti bahwa PBB telah memberikan sumbangan yang cukup berarti terhadap PAD meskipun belum dominan. Lebih lanjut, Jumliadi et al. (2023) menemukan bahwa kontribusi PBB tergolong cukup baik, sedangkan Nainggolan (2022) mengategorikannya sebagai baik. Bahkan, Mubarok (2025) dan Sachintania et al. (2021) menyimpulkan bahwa kontribusi PBB terhadap PAD berada dalam kategori sangat baik, yang menunjukkan bahwa PBB menjadi salah satu sumber pendapatan daerah yang signifikan dalam struktur PAD di daerah yang diteliti.

Beragamnya hasil penelitian terdahulu memperlihatkan bahwa temuan empiris mengenai peran dan kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) masih menunjukkan inkonsistensi. Sebagian studi menemukan bahwa PBB memberikan kontribusi yang

signifikan terhadap peningkatan PAD, sementara penelitian lainnya menunjukkan bahwa peran tersebut relatif terbatas dan belum optimal. Ketidaksamaan hasil ini mengindikasikan bahwa kontribusi PBB tidak dapat digeneralisasi secara seragam pada seluruh daerah, melainkan sangat dipengaruhi oleh konteks dan karakteristik masing-masing wilayah.

Dengan demikian, inkonsistensi temuan empiris tersebut menunjukkan perlunya penelitian lanjutan yang terfokus dan spesifik pada wilayah tertentu. Pendekatan ini penting agar analisis yang dilakukan mampu menangkap dinamika lokal secara lebih mendalam, sehingga diperoleh gambaran yang komprehensif dan akurat mengenai kontribusi PBB terhadap PAD dalam suatu daerah tertentu. Berdasarkan fenomena tersebut, penelitian ini diarahkan untuk menganalisis kontribusi PBB terhadap PAD di Kabupaten Serang selama periode 2020–2024. Pemilihan periode tersebut mempertimbangkan dinamika ekonomi daerah, termasuk tantangan dan pemulihan pascapandemi, yang berpotensi memengaruhi penerimaan pajak daerah. Melalui analisis ini, diharapkan dapat diperoleh bukti empiris mengenai sejauh mana peran PBB dalam mendukung peningkatan PAD dan memperkuat kemandirian fiskal daerah. Selain itu, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi dasar pertimbangan bagi pemerintah daerah dalam merumuskan strategi dan kebijakan yang lebih efektif untuk optimalisasi penerimaan pajak daerah di masa yang akan datang.

## **METODE**

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan metode analisis deskriptif yang memanfaatkan data sekunder berupa laporan keuangan pemerintah daerah Kabupaten Serang dengan fokus pada data realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Tujuan penelitian adalah untuk mengukur tingkat kontribusi PBB terhadap PAD sekaligus mengidentifikasi kecenderungan perkembangan penerimaan PBB dari waktu ke waktu. Pendekatan deskriptif digunakan untuk memberikan gambaran sistematis mengenai kondisi penerimaan PBB dan PAD, mengidentifikasi pola hubungan antarvariabel, serta memperjelas peran PBB dalam struktur PAD daerah. Populasi penelitian mencakup seluruh data realisasi penerimaan PBB dan PAD Kabupaten Serang yang tercantum dalam Laporan Realisasi Anggaran (LRA) selama periode 2020 hingga 2024, yang merepresentasikan kinerja penerimaan daerah dalam kurun waktu tersebut. Sampel penelitian berupa data tahunan selama lima tahun terakhir (2020–2024) dengan total sepuluh observasi yang terdiri atas dua variabel utama, yaitu penerimaan PBB dan PAD pada setiap tahun pengamatan, sehingga memungkinkan analisis kontribusi secara komprehensif. Dalam penelitian ini terdapat dua variabel utama, yaitu variabel independen (X) yaitu Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan variabel dependen (Y) yaitu Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang berasal dari pajak atas kepemilikan, penguasaan, dan/atau pemanfaatan bumi dan bangunan. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, PBB Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) menjadi salah satu pajak daerah yang sepenuhnya dikelola oleh pemerintah daerah. Dalam penelitian ini, kontribusi PBB didefinisikan sebagai besarnya peranan penerimaan PBB terhadap total Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Serang dalam satu periode anggaran tertentu. Pengukuran variabel ini dilakukan menggunakan rumus:

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

Tingkat kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) menggunakan kriteria sebagai berikut:

Tabel 1. Klasifikasi Pengukuran 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: Depdagri, Kepmendagri No. 690.900.327 Tahun 1996

Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan seluruh pendapatan yang diperoleh daerah dari sumber-sumber ekonomi lokal, yang penggunaannya ditujukan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan daerah. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah, PAD terdiri dari pajak daerah, retribusi daerah, dan hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, serta lain-lain pendapatan asli daerah yang sah. Dalam penelitian ini, PAD diukur berdasarkan jumlah realisasi PAD Kabupaten Serang dalam satu tahun anggaran. Sumber data diperoleh dari Laporan Keuangan Pemerintah Daerah (LKPD) Kabupaten Serang.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil analisis rata-rata kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kabupaten Serang selama tahun 2020 hingga 2024 dirangkum dalam tabel berikut.

Tabel 2. Kontribusi PBB terhadap PAD Kabupaten Serang Tahun 2020-2024

Tahun	Realisasi PBB	Realisasi PAD	Persentase	Kriteria
2020	Rp81.142.742.052	Rp701.215.210.764	11,57%	Kurang
2021	Rp94.974.565.245	Rp714.755.548.820	13,29%	Kurang
2022	Rp114.777.804.779	Rp785.538.251.336	14,61%	Kurang
2023	Rp121.371.253.563	Rp878.927.795.941	13,81%	Kurang
2024	Rp127.896.663.315	Rp944.295.326.625	13,54%	Kurang
Rata-rata			13,36%	Kurang

Sumber: Data diolah peneliti

Berdasarkan data pada tabel tersebut, dapat diketahui bahwa kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Serang selama periode 2020–2024 masih tergolong rendah. Hal ini terlihat dari persentase kontribusi PBB yang secara konsisten berada di bawah 20% dari total PAD. Secara umum, kontribusi yang berada pada kisaran tersebut menunjukkan bahwa PBB belum menjadi sumber utama dalam pembentukan PAD dan perannya dalam struktur pendapatan daerah masih relatif terbatas.

Pada tahun 2020, realisasi penerimaan PBB tercatat sebesar Rp81.142.742.052 dengan total realisasi PAD sebesar Rp701.215.210.764. Dari jumlah tersebut diperoleh persentase kontribusi sebesar 11,57%, yang merupakan kontribusi terendah selama periode penelitian. Rendahnya kontribusi pada tahun ini dapat dipengaruhi oleh berbagai faktor, salah satunya kondisi perekonomian yang masih terdampak oleh pandemi COVID-19. Pada masa tersebut, aktivitas ekonomi masyarakat mengalami penurunan sehingga berdampak pada kemampuan masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakan daerah, termasuk pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan.

Selanjutnya, pada tahun 2021 terjadi peningkatan realisasi penerimaan PBB menjadi Rp94.974.565.245 dengan realisasi PAD sebesar Rp714.755.548.820. Peningkatan penerimaan PBB tersebut menyebabkan kontribusi PBB terhadap PAD naik menjadi 13,29%. Meskipun terjadi peningkatan dibandingkan tahun sebelumnya, persentase kontribusi tersebut masih berada dalam kategori kurang. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun terjadi perbaikan dalam penerimaan PBB, peningkatan tersebut belum cukup signifikan untuk meningkatkan proporsinya terhadap total PAD. Pada tahun 2022, realisasi penerimaan PBB kembali mengalami peningkatan yang cukup signifikan yaitu sebesar Rp114.777.804.779 dengan realisasi PAD sebesar Rp785.538.251.336. Kondisi ini menyebabkan kontribusi PBB terhadap PAD meningkat menjadi 14,61%, yang merupakan kontribusi tertinggi selama periode penelitian. Peningkatan tersebut dapat mengindikasikan adanya perbaikan dalam pengelolaan dan pemungutan PBB oleh pemerintah daerah, serta meningkatnya kesadaran masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakan daerah. Namun demikian, meskipun menjadi nilai

tertinggi dalam periode penelitian, tingkat kontribusi tersebut masih berada di bawah 20%, sehingga tetap dikategorikan sebagai kontribusi yang kurang optimal.

Pada tahun 2023, realisasi penerimaan PBB tercatat sebesar Rp121.371.253.563 dengan realisasi PAD sebesar Rp878.927.795.941. Walaupun secara nominal penerimaan PBB mengalami peningkatan dibandingkan tahun sebelumnya, persentase kontribusi PBB terhadap PAD justru mengalami sedikit penurunan menjadi 13,81%. Penurunan ini menunjukkan bahwa pertumbuhan PAD secara keseluruhan lebih besar dibandingkan pertumbuhan penerimaan PBB. Dengan kata lain, peningkatan PAD pada tahun tersebut lebih banyak dipengaruhi oleh sumber-sumber pendapatan daerah lainnya di luar PBB.

Pada tahun 2024, realisasi penerimaan PBB kembali meningkat menjadi Rp127.896.663.315 dengan total realisasi PAD sebesar Rp944.295.326.625. Namun demikian, persentase kontribusi PBB terhadap PAD kembali mengalami sedikit penurunan menjadi 13,54%. Kondisi ini menunjukkan bahwa meskipun penerimaan PBB terus meningkat secara nominal setiap tahunnya, peningkatan tersebut tidak selalu diikuti oleh peningkatan proporsi kontribusinya terhadap PAD secara keseluruhan.

Secara keseluruhan, rata-rata kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Serang selama periode 2020–2024 hanya mencapai 13,36%. Jika dibandingkan dengan kriteria penilaian kontribusi, nilai tersebut masih termasuk dalam kategori kurang. Hal ini menunjukkan bahwa PBB belum berperan secara optimal sebagai salah satu sumber utama pendapatan daerah. Padahal, sebagai salah satu jenis pajak daerah yang potensial, PBB seharusnya dapat memberikan kontribusi yang lebih besar terhadap peningkatan PAD.

Temuan ini konsisten dengan beberapa penelitian terdahulu menunjukkan bahwa kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah masih berada pada kategori kurang karena persentasenya relatif kecil dibandingkan sumber pendapatan daerah lainnya. Penelitian yang dilakukan oleh Prawitra dan Lutfi (2021) menunjukkan bahwa kontribusi PBB-P2 terhadap PAD Provinsi DKI Jakarta pernah berada pada angka 17,33%, sehingga termasuk dalam kategori kurang. Selain itu, penelitian oleh (Simbolon, 2021) mengenai kontribusi PBB terhadap PAD Kota Tangerang juga menemukan bahwa kontribusi PBB masih relatif kecil dan belum menjadi sumber utama dalam struktur PAD. Penelitian lain yang dilakukan oleh (Subintarto & Wahyudi, 2023) di Kabupaten Manggarai Barat menunjukkan bahwa meskipun tingkat efektivitas pemungutan PBB cukup baik, kontribusinya terhadap PAD masih rendah sehingga belum memberikan peranan yang signifikan dalam meningkatkan pendapatan daerah. Temuan serupa juga disampaikan oleh (Ass et al., 2025) yang menyatakan bahwa kontribusi PBB-P2 terhadap PAD Kabupaten Maros masih belum optimal. Secara keseluruhan, berbagai penelitian tersebut menunjukkan bahwa meskipun Pajak Bumi dan Bangunan memiliki potensi sebagai salah satu sumber penerimaan daerah, kontribusinya terhadap Pendapatan Asli Daerah di berbagai

wilayah masih tergolong rendah sehingga diperlukan upaya optimalisasi dalam pengelolaan dan pemungutannya.

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) memiliki potensi besar sebagai sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) karena dikenakan atas kepemilikan dan pemanfaatan tanah serta bangunan yang terus berkembang. Namun, potensi tersebut belum tergali secara optimal akibat keterbatasan identifikasi objek pajak, kurangnya pemetaan wilayah, serta belum optimalnya pembaruan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Banyak objek pajak yang belum terdaftar atau belum diperbarui nilainya sehingga menyebabkan sebagian potensi penerimaan belum dapat dimanfaatkan secara maksimal. Oleh karena itu, diperlukan upaya identifikasi dan pemetaan objek pajak yang lebih komprehensif agar kontribusi PBB terhadap PAD dapat meningkat. Selain itu, permasalahan utama juga terletak pada belum optimalnya pendataan dan pemutakhiran basis data wajib pajak. Data yang tidak akurat dan tidak diperbarui secara berkala dapat menimbulkan ketidaksesuaian antara kondisi riil objek pajak dengan data administrasi. Perubahan kepemilikan, fungsi bangunan, atau munculnya objek baru sering kali belum tercatat dengan baik. Untuk mengatasi hal ini, pemerintah daerah perlu melakukan pembaruan data secara berkala, integrasi data antarinstansi, serta pemanfaatan teknologi informasi agar perhitungan potensi PBB menjadi lebih akurat.

Tingkat kepatuhan wajib pajak juga menjadi faktor penting dalam menentukan besarnya penerimaan PBB. Rendahnya kepatuhan dapat disebabkan oleh kurangnya pemahaman masyarakat, persepsi manfaat pajak yang belum dirasakan, serta keterbatasan akses layanan pembayaran. Faktor sosial ekonomi juga memengaruhi kemampuan membayar pajak. Oleh karenanya, diperlukan peningkatan sosialisasi, kemudahan layanan pembayaran, serta pemberian insentif bagi wajib pajak patuh guna meningkatkan kesadaran dan kepatuhan masyarakat. Di samping itu, efektivitas sistem pemungutan dan pengawasan pajak daerah turut memengaruhi optimalisasi penerimaan PBB. Permasalahan seperti keterbatasan SDM, rendahnya pemanfaatan teknologi, serta lemahnya pengawasan terhadap penunggak pajak menyebabkan pemungutan tidak maksimal. Pemerintah daerah perlu meningkatkan kualitas administrasi perpajakan, memperkuat kapasitas SDM, serta mengembangkan sistem digital untuk meningkatkan efisiensi dan pengawasan.

Kebijakan penetapan NJOP juga berpengaruh terhadap penerimaan PBB. NJOP yang belum mencerminkan nilai pasar karena jarang diperbarui dapat menyebabkan potensi penerimaan tidak optimal. Kendala dalam pembaruan NJOP biasanya terkait keterbatasan data dan pertimbangan sosial ekonomi masyarakat, sehingga pemerintah cenderung berhati-hati dalam menaikkan nilai tersebut. Di sisi lain, kondisi ekonomi daerah turut menentukan besarnya penerimaan PBB. Daerah dengan pertumbuhan ekonomi rendah cenderung memiliki aktivitas pembangunan yang terbatas, sehingga penambahan objek pajak baru juga sedikit. Selain itu, rendahnya pendapatan masyarakat dapat

mengurangi kemampuan membayar pajak. Keterbatasan sumber daya manusia dalam pengelolaan pajak daerah juga menjadi hambatan. Kurangnya aparatur yang kompeten menyebabkan pendataan, penilaian, dan pengawasan pajak tidak berjalan optimal. Oleh karena itu, peningkatan kapasitas dan kompetensi SDM menjadi langkah penting dalam optimalisasi penerimaan PBB. Secara keseluruhan, rendahnya kontribusi PBB terhadap PAD disebabkan oleh berbagai faktor yang saling berkaitan, mulai dari aspek potensi pajak, administrasi, kebijakan, hingga kondisi ekonomi. Oleh karena itu, diperlukan upaya komprehensif melalui perbaikan sistem administrasi, pemanfaatan teknologi, peningkatan SDM, serta kebijakan yang lebih efektif agar penerimaan PBB dapat dioptimalkan dan memberikan kontribusi lebih besar terhadap PAD.

### **KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil penelitian mengenai kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Serang selama periode 2020–2024, dapat disimpulkan bahwa peran PBB sebagai salah satu instrumen penerimaan daerah masih relatif rendah dan belum menunjukkan fungsi yang optimal dalam menopang kemandirian fiskal daerah. Hal ini tercermin dari proporsi kontribusi PBB yang secara konsisten berada di bawah 20% terhadap total PAD setiap tahunnya, sehingga mengindikasikan bahwa PBB belum menjadi sumber pendapatan yang dominan dalam struktur penerimaan daerah. Secara konseptual, rendahnya kontribusi tersebut menunjukkan bahwa kapasitas fiskal daerah masih sangat bergantung pada sumber-sumber pendapatan lain, baik yang berasal dari jenis pajak daerah lainnya maupun komponen pendapatan non-pajak, sehingga tingkat otonomi fiskal belum sepenuhnya tercapai.

### **UCAPAN TERIMA KASIH**

Penulis menyampaikan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan dukungan dan kontribusi dalam penyusunan artikel ini, khususnya rekan kerja serta pihak terkait atas saran, kritik, dan diskusi ilmiah. Apresiasi juga ditujukan kepada keluarga dan teman atas dukungan moral dan motivasi selama proses penelitian. Penulis berharap kebaikan tersebut mendapat balasan yang setimpal serta artikel ini dapat memberikan manfaat akademik dan menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya.

### **DAFTAR PUSTAKA**

- Ainiyah, G. Z., Pratama, Y. A., & Pradikha, E. (2020). Analisis Efisiensi, Efektivitas dan Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Banjarnegara. *Jurnal Riset Keuangan dan Akuntansi (JRKA)*, 7(2), 1–12.
- Alexandro, R. (2020). Kontribusi Retribusi Daerah terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Palangka Raya. *Jurnal Penelitian Dan Pengembangan Sains Dan Humaniora*, 4(2), 118–125.

- Anggraini, D., Andika, R., & Mulyani, F. (2024). Analisis Kontribusi Pajak Daerah Dalam Upaya Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kota Padang Tahun 2019-2023. *Jurnal Ekonomi Dan Bisnis (JEBS)*, 4(4), 682–688.
- Ass, S. B., Mentari Putri, A., Hafid Burhami, A., & Nurjaya, M. (2025). Analisis Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dan Kontribusinya Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Maros. *POINT: Jurnal Ekonomi & Manajemen*, 7(1), 118–129.
- Chandra, C. A., Sabijono, H., & Runtu, T. (2020). Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Pbb-P2) terhadap Penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kota Gorontalo Tahun 2016-2018. *Going Concern : Jurnal Riset Akuntansi*, 15(3), 290–298.
- Creswell, John W & J. David Creswell. 2018. *Research Design Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches Fifth Edition*. SAGE Publications, Inc.
- Fadila, N., Kusumastuti, R., & Hernando, R. (2025). The Efficiency, Effectiveness, and Contribution of Rural and Urban Land and Building Tax (Pbb P-2) on Local Original Revenue (PAD) in Jambi City 2019-2023. *Jurnal Akuntansi Dan Keuangan Universitas Jambi*, 10(01), 15–23. <https://doi.org/10.22437/jaku.v10i01.45895>
- Hartati, I., Nuridah, S., & Audina, B. P. (2023). Analisis Efektivitas dan Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Karawang Tahun 2018-2022. *INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research*, 3(5), 6568–6583.
- Ibrahim, I., Bakri, A. A., & Nurfadila. (2024). Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Luwu. *Center of Economic Student Journal*, 7(2), 79–88.
- Ilela, F. (2024). Analisis Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Ambon. *Journal of Accounting Issues*, 1(1), 20–26. <https://ejournal-polnam.ac.id/index.php/JAI>
- Jumliadi, Puspitasari, R., & Abidin, Z. (2023). Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah. *Zabags International Journal Of Economy*, 1(1), 8–12. <https://doi.org/10.61233/zijec.v1i1.65>
- Kasih, M. W. R., & Sulistyowati, E. (2022). Pengaruh Pajak Daerah dan Retribusi Daerah terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Surabaya. *Jurnal Pendidikan Tambusai*, 6(2), 11869–11876. <https://surabaya.go.id>.
- Manao, S. (2022). Pengaruh Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Nias Selatan. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Nias Selatan*, 5(2), 281–292.

- Mubarok, A. R. (2025). Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Sukabumi (2021-2023). *SENAKOTA – Seminar Nasional Ekonomi dan Akuntansi*, 1–7.
- Nainggolan, E. P. (2022). Pajak Bumi dan Bangunan Dalam Perspektif Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kota Medan. *Balance: Jurnal Akuntansi Dan Manajemen*, 1(1), 1–6.
- Nisa', F., & Arif, M. (2022). Analisis Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah di Kota Medan (Tahun 2016-2020). *VISA: Journal of Visions and Ideas*, 3(1), 22–29.
- Noviani, S. A., & Andhaniwati, E. (2024). Efektivitas dan Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Bojonegoro Tahun 2018-2022. *Al-Kharaj : Jurnal Ekonomi, Keuangan & Bisnis Syariah*, 6(3), 2939–2951. <https://doi.org/10.47467/alkharaj.v6i3.4816>
- Prawitra, D., & Lutfi, A. (2021). Analisis Pengelolaan PBB-P2 di Provinsi DKI Jakarta Tahun 2015-2019. *Jurnal Sekuritas (Saham, Ekonomi, Keuangan, dan Investasi)*, 4(3), 220–239.
- Puspitasari, E., Sari, P., Badriah, E., & Kartika, R. (2019). Seberapa Besar Kontribusi Pajak Daerah terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD)? *Jawara: Jurnal Wawasan dan Riset Akuntansi*, 7(1), 37–48.
- Sachintania, A., Fujianti, D., & Gunardi. (2021). Analisis Efektivitas dan Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) terhadap Pendapatan Asli Daerah Kab. Bandung. *Jurnal E-Bis (Ekonomi-Bisnis)*, 5(2), 561–572. <https://doi.org/10.37339/e-bis.v5i2.747>
- Simbolon, S. (2021). Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Pajak Bumi Dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Tangerang. *Akuntoteknologi : Jurnal Ilmiah Akuntansi Dan Teknologi*, 13(2), 1–15. <https://jurnal.ubd.ac.id/index.php/akunto>
- Subintarto, B. Y., & Wahyudi, A. (2023). Efektivitas dan Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Pada Daerah Kabupaten Manggarai Barat. *Money: Journal of Financial and Islamic Banking*, 1(2), 64–71.
- Sugiyono. (2022). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D* (4th ed.). Alfabeta.
- Sulistiana, E., Alkautsar, M., & Hamdah, D. F. L. (2022). Analisis Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) dan Kontribusinya terhadap Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Garut. *Jurnal Wacana Ekonomi*, 21(2), 89–97. [www.jurnal.uniga.ac.id](http://www.jurnal.uniga.ac.id)
- Syahadat, Y. A., & Ramadhan, D. (2022). Analisis Kontribusi Pajak dan Retribusi Terhadap Pendapatan Asli Daerah. *AKUA: Jurnal Akuntansi dan Keuangan*, 1(3), 341–350. <https://doi.org/10.54259/akua.v1i3.997>

- Tresnawati, R., Herawati, S. D., & Arsalan, S. (2023). Pengaruh Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dan Kesadaran Wajib Pajak Terhadap Pendapatan Asli Daerah (Studi Kasus pada BAPENDA UPT Kota Bandung Utara Tahun 2017–2021). *EKUILNOMI: Jurnal Ekonomi Pembangunan*, 5(2), 276–284. <https://doi.org/10.36985/ekuilnomi.v5i2.700>
- Tyas, N. W., Kristiyanti, L., & Darmanto. (2025). Analisis Kontribusi dan Efektivitas Pajak dan Retribusi Daerah terhadap Pendapatan Asli Daerah: Studi Kasus di BPKPAD Kota Sukoharjo. *Jurnal Ilmiah Keuangan Akuntansi Bisnis*, 4(1), 684–690. <https://doi.org/10.53088/jikab.v4i1.117>
- Yanti, P. F. O., & Suhono. (2024). Pengaruh Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Bumi Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) terhadap Pendapatan Asli Daerah DKI Jakarta Tahun 2017–2022. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, 10(5), 701–709. <https://doi.org/10.5281/zenodo.10544683>