

SKRIPSI

PENGARUH PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN TERHADAP PENINGKATAN PENDAPATAN ASLI DAERAH KOTA MAKASSAR



*Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana
Manajemen Jurusan Manajemen pada Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen
Lasharan Jaya*

Oleh

WATIANA

NIM: 2021 02 014

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN
SEKOLAH TINGGI ILMU MANAJEMEN LASHARAN JAYA
MAKASSAR
2025**

SKRIPSI
PENGARUH PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
TERHADAP PENINGKATAN PENDAPATAN ASLI DAERAH
KOTA MAKASSAR

Oleh:

WATIANA

No. Induk Mahasiswa : 2021 02 014

Konsentrasi : Manajemen Keuangan

Telah pertahankan dihadapan Tim penguji
Pada Tanggal, 11 Oktober 2025
dan telah diperbaiki

Makassar, 11 Oktober 2025

Pembimbing I



Arif Mashuri, SE, M.Ak
NIDN: 092 101 7101

Pembimbing II



Maulana, SE. MM
NIDN: 091 504 6701

SKRIPSI
PENGARUH PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
TERHADAP PENINGKATAN PENDAPATAN ASLI DAERAH
KOTA MAKASSAR

Oleh:

WATIANA

No. Induk Mahasiswa : 2021 02 014

Konsentrasi : Manajemen Keuangan

Telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji
Pada Tanggal, 11 Oktober 2025
dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Susunan Tim Penguji



Muhartam, S.S., MM

NIDN : 090 505 6906



Rilfan Kasi' Ranteta'dung, SE. MM

NIDN : 091 010 7908



Dr. Widiastuti, S.S., M.Hum

NIDN : 092 210 8603

Makassar, 11 Oktober 2025

Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen Lasharan Jaya

Ketua,



Dr. Hernita, SE., MM

NIDN : 090 308 7402

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini

Nama **Watiana**

Nomor Induk Mahasiswa **2021 02 014**

Saya menyatakan dengan sesungguhnya, bahwa skripsi yang saya susun sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Manajemen (S1) Jurusan Manajemen, seluruhnya adalah hasil karya saya sendiri

Adapun bagian-bagian tertentu dalam penulisan skripsi yang saya kutip dari hasil karya orang lain, dituliskan sumbernya, secara jelas sesuai dengan Norma kaidah etika penulisan ilmiah

Apabila dikemudian hari, ditemukan seluruh atau sebagian skripsi bukan hasil karya saya, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku

Makassar, 11 Oktober 2025

Pembuat Pernyataan




WATIANA
NIM. 2021 02 014

UNGKAPAN DEDIKASI

MOTTO HIDUP

“Tetaplah menjadi yang terbaik menurut versi dirimu sendiri, karena tanpa kamu sadari masih ada orang di sekitarmu yang ingin seperti kamu. Terkadang dirimu yang kamu anggap buruk belum tentu buruk dimata orang lain dan yang kamu anggap baik belum tentu juga baik di mata orang lain”.

ABSTRAK

Watiana, 202102014. Pengaruh Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kota Makassar. Skripsi. Manajemen Keuangan. STIM Lasharan Jaya. Dibimbing oleh Pembimbing I: Bapak Arif Mashuri, SE, M.Ak dan Bapak Maulana, SE.MM.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Pengaruh Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kota Makassar Tahun 2015-2024. Data yang digunakan dalam penelitian tersebut adalah data sekunder, yang didapat langsung dari Dinas Pendapatan Daerah Kota Makassar, dengan menggunakan metode analisis regresi linear sederhana, menggunakan SPSS versi 23.

Hasil dalam penelitian ini, dapat dikatakan bahwa Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan tidak adanya pengaruh yang signifikan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Makassar dengan data keuangan Tahun 2015-2024. Hasil yang diperoleh pada hipotesis jika t hitung sebesar 1.074 dan nilai sig. 0,311, maka diperoleh t hitung lebih kecil dari t tabel dengan nilai 2.262 atau dikatakan ($1,074 < 2.262$) dan nilai sig yang diperoleh ($0,311 > 0,05$).

Kata kunci: Pajak Bumi dan Bangunan, Pendapatan Asli Daerah, Kota Makassar

ABSTRACT

Watiana, 202102014. *The Influence of Land and Building Tax Revenue on the Increase of Local Own-Source Revenue in Makassar City. Thesis. Financial Management. STIM Lasharan Jaya. Supervised by: Mr. Arif Mashuri, SE, M.Ak and Mr. Maulana, SE, MM.*

This study aims to examine the effect of Land and Building Tax revenue on the increase of Local Own-Source Revenue in Makassar City for the period 2015-2024. The research utilized secondary data obtained directly from the Regional Revenue Agency of Makassar City. The analysis was conducted using a simple linear regression method with SPSS version 23.

The results indicate that Land and Building Tax revenue does not have a significant effect on the Local Own-Source Revenue of Makassar City based on financial data from 2015 to 2024. The hypothesis testing showed a t-value of 1.074 and a significance level of 0.311, where the t-value is less than the critical t-value of 2.262 ($1.074 < 2.262$), and the significance level is greater than 0.05 ($0.311 > 0.05$), indicating no statistically significant influence.

Keywords: *Land and Building Tax, Local Own-Source Revenue, Makassar City*

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Warhamatullahi Wabarakatuh dan Salam Sejahtera. Puji Syukur penulis panjatkan atas kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya, serta telah memberikan nikmat kesehatan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “Pengaruh Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Terhadap Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kota Makassar”. Skripsi ini disusun sebagai bentuk salah satu syarat untuk memenuhi salah satu persyaratan menyelesaikan Pendidikan Program Studi Ilmu Manajemen di Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen Lasharan Jaya. Dalam proses penyusunan skripsi ini terdapat beberapa hambatan, namun berkat bantuan dari berbagai pihak maka penelitian ini dapat terselesaikan dengan baik. Dan atas segala bantuan dan dukungan yang telah diberikan, maka penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih secara tulus kepada:

1. Ayah dan ibu tercinta, Pangloli dan Misi’ terima kasih atas segala cinta yang tidak pernah ada habisnya, Doa yang selalu engkau berikan kepadaku meski tak selalu terdengar, serta dukungan dan pengorbanan yang tak pernah kenal lelah atau pun sakit yang tak pernah kalian ungkapkan dengan kata, kalian relah menyimpan, memendam, dan merasakannya sendiri, meskipun rasa capek dan lelah itu sangatlah terlihat dengan jelas dari raut wajah kalian, dan setiap nafas yang kalian hembuskan terdengar sangat berat, namun kalian hanya terdiam dan menutupi semua itu dengan sebuah senyuman dan tawa, seolah-olah semuanya baik-baik saja. Aku sangat bersyukur punya orang tua seperti kalian, dan aku sangat mencintai kalian dengan sepenuh hati.

2. Untuk saudaraku, Kak Pasa' Pangloli, Kak Unianti, SE dan adek Rita Kombong. Terima kasih sudah jadi bagian dari perjalanan ini, di balik semua rasa lelah dan ingin menyerah, kalian hadir dengan cara yang tidak selalu ramai, tapi tetap terasa. Entah itu lewat saran, semangat kecil, atau sekadar senyuman hangat yang datang di waktu yang pas. Terima kasih karena pernah jadi tempat cerita, tempat minta tolong, bahkan tempat diam saat semuanya terlalu berat. Kalian bukan cuma kakak atau adek, tapi juga bagian dari energi yang bikin aku tetap lanjut sampai sejauh ini. Dan tak lupa penulis ucapkan banyak terima kasih kepada Alm. Kak Andarias Rerung Allo, yang semasa hidupnya selalu memberi motivasi besar, yang dimana awalnya penulis sudah tidak ingin melanjutkan Pendidikan tapi karena beliau selalu memberi saran dan dukungan hingga akhirnya penulis tersentuh dan ingin melanjutkan pendidikan sehingga saat ini.
3. Ibu Hj. Andi Nurlaela selaku ketua yayasan Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen Lasharan.
4. Bapak Alm Dr. H. Sahban Liba SE,.MM selaku ketua BPH STIM Lasharan Jaya, yang semasa hidupnya tiada hentinya memberikan semangat dan motivasi kepada kita semua.
5. Ibu Dr. Hernita, SE,.MM selaku ketua Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen Lasharan Jaya.
6. Bapak Guntur Suryo Putro, SE, MM selaku ketua I Bidang Akademik Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen Lasharan Jaya.
7. Bapak Amsal Sahban, SE, MM, Ph.D selaku ketua II Bidang Keuangan Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen Lasharan Jaya.

8. Ibu Arfiany, SE, MM. selaku ketua III Bidang Kemahasiswaan Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen Lasharan Jaya.
9. Bapak Arif Mashuri, SE, M.Ak dan Bapak Maulana, SE. MM selaku dosen pembimbing yang selalu sabar memberikan bimbingan dan arahan serta kritik dan saran jika penulis mengalami kesalahan sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik. Dan juga Bapak Dr. H. Mukhtar Galib, S.sos. MM. Yang telah ikut membimbing penulis sehingga bisa menyelesaikan skripsi ini.
10. Bapak / Ibu Dosen dan seluruh Staff STIM Lasharan Jaya, selaku pengganti orang tua di kampus, yang telah senantiasa membimbing serta membantu kami dalam hal perkuliahan.
11. Juga kepada Saudari Elmilia Sangngin Rae' sekeluarga, Terima kasih banyak karena selalu membukakan pintuh rumahnya lebar-lebar yang menjadi tempat pelarian setiap penulis butuh dan menjadi tempat keluh kesah penulis, rumah yang penuh tawa dan memberi kehangatan saat semuanya terasa terlalu dingin buat penulis. Kalian adalah bagian dari semangat penulis teman/keluarga yang tidak hanya datang saat senang, tapi juga tinggal saat semuanya terasa berat.
12. Untuk keluarga Besar Peneliti, Terima kasih atas segala doa dan dukungannya kepada peneliti tanpa kalian peneliti tidak akan sampai di titik ini.
13. Dan ucapan terima kasih kepada seluruh rekan-rekan Mahasiswa(i) STIM Lasharan Jaya, Teman-teman seangkatan 2021 yang telah berjuang bersama -sama dalam mencapai gelar sarjana manajemen. Untuk semua bantuan yang telah diberikan, penulis mengucapkan banyak terimakasih,

semoga kebikan teman-teman sekalian mendapatkan balasan yang berlipat dari Tuhan Yang Maha Esa. Dengan segala kerendahan hati penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini jauh dari kata sempurna, untuk itu penulis dengan senantiasa membuka hati seluas-luasnya untuk menerima kritik dan saran dari pembaca guna untuk meningkatkan mutu penelitian ini. Akhir kata penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua, khususnya bagi Mahasiswa (i) STIM Lasharan Jaya dan Perusahaan atau Instansi terkait

14. Terakhir, Kepada Wanita sederhana yang memiliki keinginan cukup tinggi namun terkadang sulit untuk dimengerti, yaitu sang penulis karya tulis ini WATIANA. Seorang anak perempuan yang keras kepala, banyak mengeluh, yang sampai saat ini masih menjadi beban kedua orang tua, dan hanya ingin terlihat ceria dan baik-baik saja di depan banyak orang, namun sebenarnya mudah menangis. Terima kasih untuk segala perjuangan, kesabaran, dan ketekunan yang telah dilalui dalam setiap langkah yang penuh tantangan ini. Untuk itu saya ucapkan banya terima kasih kepada diri saya sendiri, karena sudah kuat dan bertahan sampai sejauh ini, dan melewati banyaknya rintangan dan tantangan yang datang. Jadilah versi terbaik menurut dirimu sendiri tanpa harus berpura-pura menjadi versi orang lain.

Wassalamuálaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.....Syalom.

Makassar, 11 Oktober 2025

Penulis



Watiana

202102014

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING	ii
LEMBAR PERSETUJUAN DOSEN PENGUJI.....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN.....	iv
UNGKAPAN DEDIKASI	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR TABEL	xv
DAFTAR GAMBAR	xvi
DAFTAR LAMPIRAN	xvii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Batasan Masalah	10
C. Rumusan Masalah.....	11
D. Tujuan Penelitian.....	11
E. Manfaat Penelitian	11
1) Manfaat Teoritis	11
2) Manfaat Praktis	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PIKIR	13
A. Landasan Teori.....	13

1. Pengertian Pajak.....	13
2. Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan.....	18
3. Pendapatan Asli Daerah	28
B. Penelitian Terdahulu.....	39
C. Kerangka Pikir	40
D. Hipotesis.....	44
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	45
A. Lokasi dan Waktu Penelitian.....	45
B. Jenis dan Sumber Data	45
C. Teknik Pengumpulan Data.....	46
D. Populasi dan Sampel	47
E. Teknik Analisis Data	47
1. Uji Asumsi Klasik	48
2. Uji Hipotesis.....	48
F. Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel.....	50
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	52
A. Hasil Penelitian.....	52
1. Gamaran Umum Lokasi Penelitian.....	52
2. Srtuktur Oragnisasi	57
3. Teknik Penyajian data.....	61
a. Deskripsi Data	61
b. Analisis Deskriptif Variabel	62
c. Analisis Statistik Inferensial	63
1. Uji Prasyarat (Uji Asumsi Klasik).....	63
a) Uji Normalitas.....	63

b) Uji Heteroskedastisitas	65
c) Uji Multikolinearitas	65
2. Analisis Regresi Linear Sederhana.....	66
3. Pengujian Hipotesis	68
a. Uji t (Hipotesis Parsial).....	68
b. Uji Koefisien Determinasi (R^2)	69
B. PEMBAHASAN.....	70
BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN.....	72
A. Kesimpulan.....	72
B. Saran.....	72
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	
RIWAYAT HIDUP	

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Target dan Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan	7
Tabel 1.2 Target dan Realisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD)	8
Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu	39
Tabel 4.1 Target dan Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan	60
Tabel 4.2 Target dan Realisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD)	61
Table 4.3 Hasil Deskriptif	62
Table 4.4 Hasil Uji Normalitas	63
Table 4.5 Hasil Uji Heteroskedastisitas	65
Tabel 4.6 Hasil Uji Multikolinearitas	65
Tabel 4.7 Hasil Analisis Regresi Linear Sederhana	66
Table 4.8 Uji t (Hipotesis Persial)	68
Tabel 4.9 Hasil Koefisien Determinasi (R^2)	69

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kerangka Pikir.....	40
Gambar 4.1 Struktur Organisasi Badan Pendapatan Daerah.....	57

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Surat Izin Penelitian

Lampiran 2 Data Mentah Penerimaan PBB Dan Realisasi PAD

Lampiran 3 Data Realisasi Tahunan PBB dan PAD, 2015-2024

Lampiran 4 Hasil Uji SPSS

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah sumber keuangan penting yang memungkinkan pemerintah daerah menjalankan fungsi pengelolaan, pembangunan, dan pelayanan publik secara mandiri dan berkelanjutan (Handriani, 2024). PAD menggambarkan kapasitas fiskal daerah dalam memenuhi kebutuhannya secara mandiri tanpa harus bergantung pada transfer fiskal dari pemerintah pusat. Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, PAD meliputi pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah tersendiri, dan penghasilan lain yang sah. Optimalisasi PAD merupakan tujuan strategis untuk meningkatkan kemandirian keuangan daerah (Trisnasari, R., & Sunaningsih, S.N. 2022).

Salah satu komponen utama PAD adalah pajak daerah, termasuk pajak bumi dan bangunan (PBB) yang memberikan kontribusi signifikan terhadap pendapatan daerah. PBB adalah pajak atas kepemilikan atau penggunaan tanah dan/atau bangunan yang diselenggarakan oleh suatu pemerintah daerah. Pajak ini obyektif karena dipungut pada subjeknya, bukan subjeknya, oleh karena itu potensinya sangat penting untuk mendukung kemandirian finansial di wilayah tersebut. (Rahmalia, 2023)

Pasca penerapan desentralisasi fiskal, pemerintah daerah diberikan kewenangan yang lebih besar dalam mengelola penerimaan PBB di pedesaan dan perkotaan (PBB-P2). Sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Desember 2009, PBB-P2 sepenuhnya menjadi kewenangan pemerintah

kabupaten/kota sejak tahun 2014. Hal ini memberikan peluang sekaligus tantangan bagi pemerintah daerah untuk meningkatkan penerimaan pajak melalui peningkatan database subjek dan objek PBB serta meningkatkan efisiensi pemungutan pajak. (Nengseh, L. F. dan Rodhiyah, I. 2024).

Kota Makassar sebagai salah satu kota metropolitan di Indonesia mempunyai potensi pendapatan PBB yang besar, apalagi dengan pesatnya pertumbuhan sektor real estate dan pembangunan infrastruktur. Namun potensi tersebut belum sepenuhnya karena masih banyak kendala dalam pelaksanaan pendataan dan pendataan PBB, antara lain keakuratan data perpajakan, tingkat kesadaran wajib pajak, dan efektivitas sistem administrasi perpajakan daerah (Asnur, A., & Komaedi, K. 2025).

Penerimaan PBB di Kota Makassar berfluktuasi dalam beberapa tahun terakhir, hal ini menunjukkan tidak stabilnya kontribusi pajak ini terhadap PAD. Berdasarkan data dari badan pendapatan daerah (Bapenda) Kota Makassar pada tahun 2022, kontribusi PBB terhadap PAD berada pada kisaran 10-12%, namun masih jauh dari potensi yang benar-benar dapat digali. Hal ini menunjukkan perlunya peningkatan dan perluasan strategi pengelolaan PBB untuk mengoptimalkan pendapatan daerah (Asmaniar, A. 2023).

Faktor utama yang mempengaruhi optimalisasi penerimaan PBB adalah efisiensi pendataan subjek pajak tidak lengkap atau tidak dimuktahirkan secara berkala, maka dasar pemungutan pajak menjadi terbatas. Hal tersebut ditegaskan oleh Winanto, A, Rahman, R.S. (2024) bahwa pengumpulan data subjek pajak yang akurat dan lengkap memberikan landasan penting bagi pemungutan PBB yang efektif dan berkeadilan. Selain itu, pemanfaatan

teknologi informasi dalam sistem pendataan perpajakan juga menjadi faktor pendukung yang penting.

Selain aspek teknis pendataan, keterlibatan dan kesadaran masyarakat dalam memenuhi kewajiban pembayaran PBB sangat berpengaruh. Banyak wajib pajak yang masih belum mengetahui atau bahkan mengetahui tentang kewajiban ini. Sosialisasi yang tidak merata, rendahnya pemahaman terhadap fungsi perpajakan, dan rendahnya kepercayaan terhadap pengelolaan dana masyarakat menjadi kendala dalam meningkatkan kepatuhan wajib pajak. Menurut Judijanto, L. (2024), tingkat kepatuhan pajak sangat dipengaruhi oleh persepsi terhadap pelayanan pemerintah daerah dan transparansi.

Memaksimalkan penerimaan PBB juga bergantung pada efisiensi sistem pembayaran dan insentif yang ditawarkan kepada wajib pajak. Dalam banyak kasus, tindakan penegakan hukum seperti denda tidak serta merta meningkatkan pembayaran pajak dan bahkan menurunkan kepercayaan. Disisi lain, menawarkan insentif seperti diskon atau fasilitas pembayaran dapat mendorong kepatuhan secara sukarela. Hal ini sesuai dengan pandangan Herlinanur, N., Apriyani, R (2025), bahwa sistem perpajakan yang adil dan efisien akan meningkatkan legitimasi dan kepatuhan masyarakat.

Penelitian mengenai dampak penerimaan PBB terhadap PAD penting dilakukan agar pemerintah daerah dapat mengetahui sejauh mana kontribusi pajak tersebut terhadap keuangan daerah dan menentukan strategi yang paling tepat untuk mengelolanya. Lebih lanjut, penelitian ini diharapkan mampu memberikan rekomendasi kebijakan berdasarkan data empiris untuk memperkuat kapasitas keuangan daerah, terutama dalam konteks tingginya

ketergantungan terhadap dana transfer dari pemerintah pusat. (Nurmuthmainnah, W.2020).

Dengan melakukan analisis empiris terhadap hubungan antara penerimaan PBB dan PAD di Kota Makassar, skripsi ini berupaya memberikan landasan teori keuangan daerah dan perpajakan daerah. Penelitian ini akan menggunakan metode kuantitatif untuk mengukur sejauh mana variabel penerimaan PBB mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap PAD. Temuan dalam penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan bagi badan pendapatan daerah Kota Makassar dalam menyusun strategi penguatan PAD melalui pengelolaan PBB yang lebih optimal.

Pajak bumi dan pajak bangunan merupakan pajak obyektif, artinya pungutan pajak dilakukan menurut subjek pajaknya tanpa memperhitungkan status subjek yang sebenarnya. Oleh karena itu, keberhasilan pemungutan pajak sangat ditentukan oleh keabsahan data yang berkaitan dengan subjek pajak. Sebagaimana dikemukakan oleh Mardiasmo (2018), PBB yang dikelola secara profesional dengan dukungan data yang valid dapat menjadi alat keuangan yang penting bagi pemerintah daerah dalam membiayai pembangunan daerah. Oleh karena itu sistem informasi pengelolaan pajak daerah perlu terus diperbaharui.

Selain potensi pendapatan, keunggulan PBB juga terletak pada stabilitas karena nilai tanah dan perumahan relatif tidak terpengaruh oleh fluktuasi ekonomi dalam jangka pendek. Oleh karena itu, PBB merupakan sumber pendapatan yang dapat diandalkan di wilayah tersebut, bahkan dalam situasi perekonomian yang tidak stabil. Karakteristik PBB yang tahan krisis menjadikannya sumber pendapatan daerah yang strategis bagi negara-negara

berkembang, termasuk Indonesia, dengan mendorong otonomi keuangan di tingkat daerah.

Di Kota Makassar, peningkatan aktivitas perekonomian, pengembangan hunian vertikal, dan perluasan kawasan komersial diharapkan dapat berjalan seiring dengan peningkatan fasilitas PBB. Namun pada kenyataannya masih banyak subjek pajak yang tidak mencatat atau salah mencatat sehingga berdampak pada rendahnya kemampuan penagihan sebenarnya. Bapenda Kota Makassar (2023) melaporkan bahwa lebih dari 15% badan pajak aktif belum terupdate data faktual dan hukum selama lima tahun terakhir. Hal ini menunjukkan adanya ketimpangan antara pembangunan ekonomi dan kemampuan pengumpulan data perpajakan.

Kesenjangan antara potensi penerimaan PBB dan potensinya juga disebabkan oleh keterbatasan sumber daya manusia dan teknologi dalam perusahaan pajak daerah. Pemanfaatan aplikasi digital seperti e-PBB, meskipun sudah diterapkan, masih menghadapi tantangan dalam integrasi data antar instansi terkait seperti Departemen Perencanaan dan BPN. Menurut Sari, A. R. & S.H, M. S. (2024), koordinasi antar lembaga dan pemanfaatan Big Data menjadi kunci dalam reformasi sistem perpajakan daerah secara efektif dan efisien.

Sebagai kota besar dengan jumlah penduduk lebih dari 1 juta jiwa, Makassar mempunyai tantangan tersendiri dalam melakukan pengawasan dan pengendalian entitas pajak yang tersebar di berbagai wilayah. Keberadaan kawasan padat penduduk dan kawasan industri memerlukan pendekatan yang berbeda dalam strategi pengumpulan PBB. Pemerintah harus menyesuaikan

tarif dan insentif berdasarkan karakteristik daerah agar tidak menimbulkan beban yang tidak semestinya, sekaligus memastikan kontribusi yang optimal.

Tingkat ketaatan wajib pajak terhadap pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tidak hanya ditentukan oleh sanksi administrasi, tetapi juga oleh tingkat kepercayaan terhadap pemerintah dan persepsi terhadap penggunaan dana masyarakat. Menurut Nugroho, M. A. (2024), tingkat kepatuhan sukarela akan meningkat jika masyarakat yakin bahwa pajak yang dibayarkan mempunyai dampak nyata terhadap pelayanan dan pembangunan. Transparansi dan akuntabilitas dalam penggunaan PAD menjadi elemen penting dalam meningkatkan kesadaran masyarakat akan perpajakan.

Upaya dalam peningkatan penerimaan PBB harus dibarengi dengan edukasi berkelanjutan dan kesadaran masyarakat akan pentingnya peran pajak dalam pembangunan daerah. Ketidaktahuan terhadap hak dan kewajiban wajib pajak seringkali menjadi penyebab utama rendahnya pembayaran PBB, terutama pada pemilik tanah non-komersial dan masyarakat berpendapatan menengah ke bawah (Nuryakin, R.A., S.E, M., dan CHRP, C. 2025). Pajak bumi dan bangunan mempunyai peranan yang strategis dalam pembangunan daerah karena dana yang terkumpul digunakan untuk membiayai kebutuhan daerah, seperti infrastruktur, kesehatan, pendidikan dan pelayanan publik lainnya (Dalisawintri, SE., Noor, HM., & Irawan, B. 2025).

Tabel 1.1
Target dan Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan

Tahun	Target Penerimaan PBB	Realisasi Penerimaan PBB	Persentase (%)
2015	122.000.000.000	132.514.034.928	98%
2016	150.000.000.000	154.166.898.178	95%
2017	150.000.000.000	146.511.050.430	76%
2018	155.000.000.000	146.511.050.430	103%
2019	215.000.000.000	163.576.273.985	100%
2020	164.000.000.000	169.595.405.141	93%
2021	180.000.000.000	180.010.692.403	83%
2022	230.000.000.000	213.143.189.013,00	98%
2023	283.015.000.000,00	235.512.230.307,98	109%
2024	265.000.000.000,00	258.988.093.326,00	103%

Sumber data: Badab Pendapatan Asli Daerah Kota Makassar

Berdasarkan data tahun 2015 hingga tahun 2024, realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Makassar secara umum menunjukkan tren yang cukup stabil dan positif terhadap tujuan yang telah ditetapkan. Beberapa tahun menunjukkan hasil di atas 100% seperti tahun 2018 (103%), 2023 (109%) dan 2024 (103%), menunjukkan bahwa upaya Pemerintah dalam mengoptimalkan pemungutan pajak cukup efektif. Namun terdapat juga tahun-tahun yang tingkat penyelesaiannya lebih rendah dari yang direncanakan, seperti tahun 2017 (76%) dan 2021 (83%), yang menunjukkan kemungkinan adanya kendala dalam penagihan atau menurunnya tingkat kepatuhan wajib pajak. Secara keseluruhan, kinerja PBB relatif baik dan menjadi bagian penting dalam menopang Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Makassar.

Tabel 1.2
Target dan Realisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD)

Tahun	Target PAD	Realisasi PAD	Persentase (%)
2015	904.432.575.000	655.362.121.024	87%
2016	1.193.018.343.000	879.579.142.506	79%
2017	1.086.139.148.000	949.677.704.216	80%
2018	1.194.753.148.000	947.371.868.404	102%
2019	1.340.000.000.000	1.073.061.660.653	93%
2020	850.672.543.763	868.699.900.035	87%
2021	1.005.025.000.000	930.261.385.437	91%
2022	1.377.704.800.000	1.195.233.080.591	81%
2023	1.500.065.000.000,00	1.372.233.692.974,98	72%
2024	1.760.000.000.000,00	1.427.945.289.208,41	74%

Sumber data: Badan Pendapatan Asli Daerah Kota Makassar

Data awal pencapaian Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Makassar pada tahun 2015 hingga tahun 2024 menunjukkan adanya fluktuasi dalam pencapaian target yang telah ditetapkan. Meskipun pada tahun 2018 pencapaian PAD melebihi target (102%), sebagian besar sisa tahunnya mencapai kurang dari 100% bahkan cenderung menurun dalam beberapa tahun terakhir. Tahun 2023 dan 2024 mencatat angka terendah masing-masing sebesar 72% dan 74%, menunjukkan adanya tantangan dalam memaksimalkan pendapatan PAD, baik dari sisi manajemen maupun kondisi perekonomian yang mempengaruhi kemampuan membayar masyarakat. Namun kinerja di atas 80% dalam sebagian besar tahun masih mencerminkan kinerja yang cukup konsisten dalam menjaga kontribusi PAD terhadap keuangan daerah.

Pengembangan sistem pemungutan PBB secara digital dan real-time dapat menjadi solusi jangka panjang untuk meningkatkan efisiensi administrasi perpajakan. Dengan memanfaatkan teknologi seperti geospasial dan sistem informasi geografis dan geospasial (GIS), pemerintah daerah dapat memperbarui peta objek pajak dengan lebih akurat dan cepat. Menurut DAN, B.P. dan INDONESIA, R. (2020), mengintegrasikan teknologi informasi ke dalam pajak daerah dapat meningkatkan pendapatan hingga 20% dalam kurun waktu 2 tahun jika dilakukan dengan baik.

Temuan tersebut menimbulkan permasalahan, yaitu ketidaksesuaian antara potensi penerimaan PBB dengan realisasinya yang pada akhirnya berdampak pada kontribusinya terhadap PAD. Jika dibiarkan, hal ini dapat menyebabkan ketidakstabilan keuangan di daerah dan menghambat pencapaian tujuan pembangunan. Oleh karena itu, perlu dilakukan analisis kuantitatif yang mendalam untuk mengetahui pengaruh pendapatan PBB terhadap peningkatan pendapatan asli daerah Kota Makassar.

Penelitian Dwiastuti,(2024) menunjukkan bahwa, pajak bumi dan bangunan berpengaruh positif dan signifikan terhadap peningkatan pendapatan asli daerah, dengan meningkatnya kepatuhan wajib pajak memberikan kontribusi yang lebih besar terhadap peningkatan penerimaan pajak daerah. Penelitian juga dilakukan oleh (Rahmawati, 2022) yang menyatakan bahwa pajak bumi dan bangunan merupakan salah satu komponen utama PAD dan memberikan kontribusi nyata dalam pembiayaan pembangunan daerah .

Penelitian ini penting karena kontribusi empirisnya dalam menilai pengaruh penerimaan PBB terhadap pendapatan asli daerah di Kota Makassar. Dengan mengetahui sejauh mana pengaruh PBB terhadap PAD, maka

pemerintah daerah dapat lebih akurat menentukan prioritas kebijakan fiskal dan mengalokasikan anggaran pada bidang-bidang strategis. Penelitian ini juga relevan dengan agenda reformasi perpajakan daerah yang membutuhkan data terbuka dan pengambilan keputusan berbasis bukti (evidence based policy).

Secara keseluruhan, analisis sebelumnya menunjukkan bahwa penerimaan PBB berperan penting dalam mendukung pembiayaan daerah. Namun, agar pajak bumi dan bangunan dapat menjadi sumber penerimaan yang optimal, diperlukan perbaikan sistem mulai dari pendataan subjek pajak, peningkatan kepatuhan hingga penggunaan teknologi informasi. Oleh karena itu, untuk mengetahui secara empiris sejauh mana kontribusi tersebut, penulis mengangkat penelitian berjudul "**Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Terhadap Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kota Makassar**". Kajian ini diharapkan dapat memberikan gambaran yang jelas mengenai peran strategis PBB dalam memperkuat kemandirian keuangan daerah dan menjadi salah satu faktor pertimbangan dalam perumusan kebijakan pajak daerah ke depan.

B. Batasan Masalah

Penelitian ini hanya sebatas menganalisis pengaruh Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Makassar, periode tahun 2015 sampai dengan tahun 2024. Penelitian berfokus pada data realisasi penerimaan PBB per tahun dibandingkan dengan total PAD yang dihimpun Pemerintah Kota Makassar. Penelitian ini tidak membahas jenis pajak daerah lainnya, aspek belanja daerah, atau faktor eksternal lainnya yang dapat mempengaruhi PAD.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka peneliti mengangkat permasalahan yang ingin diteliti, “Apakah pajak bumi dan bangunan mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap peningkatan pendapatan asli daerah Kota Makassar?”.

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan pada penelitian ini adalah “Untuk mengetahui apakah Pajak Bumi dan Bangunan berpengaruh signifikan Terhadap Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kota Makassar”

E. Manfaat Penelitian

1) Manfaat Teoritis

Penelitian ini akan menjadi acuan akademis untuk mendukung teori yang menyatakan bahwa penerimaan pajak daerah khususnya PBB berpengaruh terhadap peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Selain itu, penelitian ini dapat menjadi referensi bagi peneliti yang ingin meneliti pertanyaan serupa di masa yang akan datang.

2) Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi kepada Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Makassar dalam mengevaluasi efektivitas penerimaan pajak bumi dan bangunan sebagai salah satu sumber utama PAD. Hasil penelitian ini juga dapat menjadi landasan dalam menyusun strategi kenaikan pajak daerah untuk kemandirian fiskal daerah. Bagi pemerintah daerah, temuan ini dapat digunakan untuk mengambil kebijakan yang lebih tepat sasaran guna memaksimalkan pendapatan pajak, serta meningkatkan kesadaran masyarakat akan pentingnya membayar pajak.