

**ANALISIS TINGKAT KEPATUHAN WAJIB PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DALAM
MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH (STUDI KASUS DI KANTOR BADAN
PENDAPATAN DAERAH KABUPATEN TAKALAR)**

Abdul Muthalib¹, Sitti Hajerah Hasyim², Nur Afiah³

*Program Studi Akuntansi S1, Jurusan Ilmu Akuntansi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis,
Universitas Negeri Makassar
abdulmuthalib004@gmail.com*

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan menganalisis faktor-faktor yang memengaruhi tingkat kepatuhan wajib pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) serta mengevaluasi kontribusinya terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kabupaten Takalar. Penelitian menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif, didukung data kuantitatif berupa target dan realisasi penerimaan pajak tahun 2020–2024. Data dikumpulkan melalui wawancara dengan empat informan (tiga pegawai BAPENDA dan satu wajib pajak) dan dokumentasi, kemudian dianalisis secara deskriptif kualitatif dengan model interaktif Miles dan Huberman. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kepatuhan wajib pajak PBB-P2 dipengaruhi oleh empat faktor utama, yaitu keterlambatan distribusi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), rendahnya pemahaman wajib pajak mengenai perpajakan, kendala budaya serta keterbatasan akses informasi, dan perilaku wajib pajak yang cenderung menunggu teguran sebelum membayar. Selain itu, kontribusi PBB-P2 terhadap PAD Kabupaten Takalar selama 2020–2024 tergolong sangat rendah, berkisar antara 2,37% hingga 2,94%, dan kenaikan realisasi penerimaan secara nominal belum diikuti oleh kenaikan proporsi kontribusinya terhadap PAD. Temuan ini menegaskan perlunya penguatan pelayanan perpajakan, optimalisasi teknologi digital, dan peningkatan kesadaran masyarakat agar kontribusi PBB-P2 terhadap kemandirian fiskal daerah dapat ditingkatkan.

Kata Kunci: Kepatuhan Wajib Pajak; Pajak Bumi dan Bangunan; Pendapatan Asli Daerah

ABSTRACT

This study aims to analyze the factors influencing the compliance of Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2) taxpayers and to evaluate its contribution to Local Own-Source Revenue (PAD) in Takalar Regency. A descriptive qualitative approach was employed, supported by quantitative data on tax revenue targets and realization for 2020–2024. Data were collected through interviews with four informants (three BAPENDA staff and one taxpayer), and documentation, then analyzed using the interactive qualitative model of Miles and Huberman. The findings show that taxpayer compliance is influenced by four main factors: delays in the distribution of Tax Due Notification Letters (SPPT), limited taxpayer understanding of taxation, cultural barriers and limited access to information, and taxpayer behavior that tends to wait for reminders before paying. In addition, the contribution of PBB-P2 to Takalar's PAD during 2020–2024 remained very low, ranging from 2.37% to 2.94%, and the nominal increase in tax revenue realization was not followed by a proportional increase in its contribution to PAD. These findings underline the need to strengthen tax services, optimize digital technology, and raise public awareness so that the contribution of PBB-P2 to regional fiscal independence can be improved.

Keywords: Taxpayer Compliance; Land and Building Tax; Local Own-Source Revenue

1. PENDAHULUAN

Desentralisasi fiskal berdasarkan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 memberikan kewenangan yang lebih luas kepada pemerintah daerah untuk mengelola dan mengoptimalkan sumber pendapatannya secara mandiri melalui Pendapatan Asli Daerah (PAD). Di antara berbagai jenis pungutan daerah, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) memiliki posisi strategis karena bersifat stabil dan memiliki basis objek pajak yang luas, sehingga berpotensi besar mendukung kemandirian fiskal daerah (Zakiah, 2022; Rizkiansyah, 2026).

Data target dan realisasi penerimaan PBB-P2 di Kabupaten Takalar tahun 2020–2024 menunjukkan kondisi yang fluktuatif. Jumlah wajib pajak terdaftar terus bertambah dari 169.087 pada tahun 2020 menjadi 175.537 pada tahun 2024, namun jumlah wajib pajak yang benar-benar melakukan pembayaran justru menurun pada dua tahun terakhir. Realisasi penerimaan secara nominal meningkat, tetapi persentase pencapaian terhadap target belum konsisten, berkisar antara 79,84% hingga 89,26%. Kondisi ini mengindikasikan adanya kesenjangan antara potensi penerimaan pajak dan capaian aktual, yang diduga berkaitan erat dengan tingkat kepatuhan wajib pajak.

Kepatuhan wajib pajak dipahami sebagai kesediaan individu maupun badan hukum untuk memenuhi ketentuan perpajakan secara sukarela tanpa tekanan, pemeriksaan, atau ancaman sanksi (Saydidah & Seventeen, 2025). Penelitian terdahulu memperlihatkan hasil yang beragam mengenai keterkaitan kepatuhan wajib pajak dengan penerimaan

PBB. Muammalah dkk. (2021) di Bandung menemukan bahwa peningkatan kepatuhan tetap mampu menjaga stabilitas penerimaan pajak meski di tengah tekanan ekonomi pandemi, sementara Ishak dkk. (2022) di Kota Kendari menemukan penurunan kepatuhan akibat rendahnya kesadaran masyarakat. Riyanto dkk. (2024) menegaskan bahwa sosialisasi dan digitalisasi layanan pajak turut menentukan keberhasilan pengelolaan PBB. Ketiga temuan tersebut menegaskan bahwa kepatuhan wajib pajak merupakan faktor kunci yang menentukan kontribusi PBB terhadap PAD, namun faktor-faktor spesifik yang membentuk kepatuhan tersebut dapat berbeda antarwilayah bergantung pada konteks lokal.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini difokuskan pada dua hal, yaitu: (1) menganalisis faktor-faktor yang memengaruhi tingkat kepatuhan wajib pajak PBB-P2 di Kabupaten Takalar berdasarkan data target dan realisasi penerimaan pajak, dan (2) mengevaluasi kontribusi kepatuhan wajib pajak PBB-P2 terhadap peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Takalar. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan dasar evaluasi bagi BAPENDA Kabupaten Takalar dalam merancang strategi peningkatan kepatuhan wajib pajak sekaligus memperkaya kajian akademik mengenai perpajakan daerah.

3. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif untuk menggali secara mendalam faktor-faktor yang memengaruhi kepatuhan wajib pajak PBB-P2 dan keterkaitannya dengan PAD di Kabupaten Takalar, didukung data kuantitatif berupa persentase kepatuhan

dan kontribusi PBB-P2 terhadap PAD sebagai informasi pendukung, tanpa pengujian hubungan kausal secara statistik. Penelitian dilaksanakan di Kantor BAPENDA Kabupaten Takalar selama enam bulan pada tahun 2026.

Sumber data terdiri atas data primer melalui wawancara dan data sekunder berupa laporan target dan realisasi penerimaan PBB-P2. Informan penelitian ditentukan secara purposive dan berjumlah empat orang, sebagaimana disajikan pada Tabel 2.

Tabel 2. Informan Penelitian

No	Jabatan	Kode	Alasan Pemilihan
1	Staf Bidang Penagihan dan Pengendalian Pendapatan Daerah	IF-01	Memiliki pengetahuan langsung mengenai penagihan dan pengendalian penerimaan PBB-P2
2	Staf Bidang Pembukuan dan Sistem Informasi Pendapatan Daerah	IF-02	Memiliki akses terhadap data realisasi penerimaan pajak
3	Staf Bidang Perencanaan, Pengembangan dan Evaluasi Pendapatan	IF-03	Terlibat langsung dalam penyusunan target dan evaluasi capaian PAD
4	Wajib Pajak	IF-04	Wajib pajak yang telah melakukan pembayaran PBB-P2 sehingga dapat memberikan informasi berdasarkan pengalaman

Instrumen utama penelitian adalah pedoman wawancara semiterstruktur, dilengkapi observasi dan studi dokumentasi terhadap laporan resmi target dan realisasi PBB-P2. Kepatuhan wajib pajak diukur mengacu pada Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-389/PJ/2020, yaitu persentase jumlah wajib pajak yang membayar dibandingkan jumlah wajib pajak terdaftar pada tahun yang sama. Analisis data menggunakan model interaktif Miles dan Huberman dalam Sugiyono (2017), yang mencakup reduksi data, penyajian data, serta penarikan dan verifikasi kesimpulan secara berkelanjutan hingga mencapai titik jenuh.

Uji kredibilitas data dilakukan melalui triangulasi sumber dan triangulasi teknik.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Perkembangan Kepatuhan Wajib Pajak dan Kontribusi PBB-P2 terhadap PAD

Tabel 3 menyajikan gambaran perkembangan jumlah wajib pajak, tingkat kepatuhan, realisasi penerimaan, dan kontribusi PBB-P2 terhadap PAD Kabupaten Takalar selama tahun 2020–2024.

Tabel 3. Kepatuhan Wajib Pajak dan Kontribusi PBB-P2 terhadap PAD Kabupaten Takalar, 2020–2024

Tahun	WP Terdaftar	WP Membayar	Kepatuhan (%)	Realisasi PBB-P2 (Rp)	Kontribusi thd PAD (%)
2020	169.087	148.848	88,03	4.260.128.793	2,94
2021	170.942	152.923	89,46	4.393.729.025	2,56
2022	171.626	161.397	94,04	4.790.688.275	2,88
2023	173.111	155.047	89,57	5.355.475.983	2,81
2024	175.537	145.041	82,63	5.307.092.327	2,37

Sumber: BAPENDA Kabupaten Takalar, 2025–2026 (data diolah)

Tabel 3 memperlihatkan bahwa tingkat kepatuhan sempat mencapai titik tertinggi pada tahun 2022 (94,04%), namun tidak diikuti oleh capaian realisasi terhadap target pada tahun yang sama, yang justru menurun akibat kenaikan target dari Rp5 miliar menjadi Rp6 miliar. Kepatuhan kemudian menurun pada dua tahun berikutnya hingga 82,63% pada 2024, sejalan dengan berkurangnya jumlah wajib pajak yang membayar meskipun jumlah wajib pajak terdaftar terus bertambah. Di sisi lain, kontribusi PBB-P2 terhadap PAD justru menunjukkan tren menurun, dari 2,94% (2020) menjadi 2,37% (2024), meskipun realisasi penerimaan meningkat secara nominal. Kondisi ini terjadi karena pertumbuhan

PAD dari sektor lain berlangsung lebih cepat dibandingkan pertumbuhan penerimaan PBB-P2. Merujuk kriteria Lestari dan Syafruddin (2022), kontribusi pada rentang 0–10% dikategorikan sangat rendah, sehingga seluruh capaian kontribusi PBB-P2 Kabupaten Takalar selama periode penelitian berada dalam kategori tersebut.

4.2 Faktor-Faktor yang Memengaruhi Kepatuhan Wajib Pajak PBB-P2

Hasil wawancara dan dokumentasi mengidentifikasi empat faktor utama yang memengaruhi kepatuhan wajib pajak PBB-P2 di Kabupaten Takalar, sebagaimana dirangkum pada Tabel 4.

Tabel 4. Ringkasan Faktor yang Memengaruhi Kepatuhan Wajib Pajak PBB-P2

Faktor	Bukti Wawancara	Data Pendukung
Keterlambatan distribusi SPPT	IF-01 menyatakan SPPT sering terlambat diterima wajib pajak	Jumlah WP membayar turun dari 161.397 (2022) menjadi 145.041 (2024)
Rendahnya pemahaman perpajakan	IF-01 dan IF-04 menyatakan masyarakat belum memahami pentingnya pajak	Kepatuhan turun dari 94,04% menjadi 82,63%
Kendala budaya dan informasi	IF-02 menjelaskan sosialisasi belum merata	Banyak wilayah masih bergantung pada kolektor desa
Perilaku wajib pajak	IF-04 mengaku membayar setelah diingatkan	Tahun 2024 terdapat selisih ± 30.496 WP yang belum membayar

Keterlambatan distribusi SPPT. Distribusi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) yang dilakukan secara berjenjang melalui kolektor dan aparat desa masih sering mengalami keterlambatan. IF-01 menyampaikan bahwa “pembagian SPPT dilakukan melalui kolektor dan aparat desa, tetapi dalam pelaksanaannya sering terjadi keterlambatan sehingga SPPT tidak sampai tepat waktu ke wajib pajak.” Kondisi ini sejalan dengan pandangan Rahayu (2017) bahwa kualitas pelayanan yang baik—mencakup kemudahan akses, kejelasan informasi, dan ketepatan waktu—mendorong kepatuhan sukarela. BAPENDA telah menghadirkan aplikasi pembayaran digital PARENTA sebagai inovasi layanan, namun pemanfaatannya belum optimal karena keterbatasan pemahaman teknologi dan minimnya pendampingan lanjutan kepada wajib pajak.

Rendahnya pemahaman wajib pajak tentang perpajakan. Sebagian besar wajib pajak belum mengetahui secara jelas besaran pajak, prosedur, maupun batas waktu pembayaran. IF-01 menyatakan bahwa “wajib pajak sering menunda pembayaran pajak karena mereka belum memahami pentingnya pajak sebagai sumber pendapatan daerah.” Temuan ini memperkuat pandangan Rahayu (2017) bahwa literasi perpajakan berbanding lurus dengan kepatuhan, sehingga rendahnya pemahaman menjadi akar masalah yang menghambat optimalisasi penerimaan PBB-P2.

Kendala budaya dan keterbatasan akses informasi. Norma sosial yang menganggap penundaan pembayaran sebagai hal wajar, ditambah sosialisasi yang belum menjangkau wilayah pedesaan secara merata, memperburuk

kondisi kepatuhan. IF-02 menyampaikan bahwa “sistem informasi perpajakan belum sepenuhnya terintegrasi secara digital sehingga proses pelayanan masih bergantung pada mekanisme manual.” Kondisi ini konsisten dengan Rahayu (2017) yang menempatkan sosialisasi sebagai determinan penting kesadaran dan pemahaman wajib pajak.

Perilaku wajib pajak. Wajib pajak cenderung membayar setelah menerima teguran, bukan atas inisiatif sendiri. IF-04 menuturkan, “saya biasanya membayar pajak kalau sudah mendekati batas waktu atau setelah ada pemberitahuan. Saya jarang mencari informasi sendiri tentang pajak dan biasanya menunggu informasi dari petugas atau pemerintah desa.” Perilaku reaktif ini konsisten dengan temuan Ishak dkk. (2022) di Kota Kendari bahwa rendahnya kesadaran menjadi penyebab utama belum optimalnya penerimaan PBB.

Sebagai respons atas keempat hambatan tersebut, BAPENDA Kabupaten Takalar memperluas sosialisasi perpajakan hingga ke wilayah terpencil serta mengembangkan aplikasi PARENTA untuk memudahkan pembayaran digital. IF-03 menegaskan, “kami terus melakukan sosialisasi kepada masyarakat mengenai pentingnya membayar pajak serta memperkenalkan penggunaan aplikasi PARENTA agar masyarakat dapat melakukan pembayaran dengan lebih mudah dan cepat.” Namun demikian, efektivitasnya masih perlu ditingkatkan melalui pendampingan penggunaan teknologi yang lebih intensif, sejalan dengan temuan Riyanto dkk. (2024) bahwa digitalisasi layanan pajak baru efektif apabila diikuti sosialisasi yang memadai.

4.3 Diskusi

Secara keseluruhan, kualitas pelayanan perpajakan, tingkat pemahaman dan kesadaran wajib pajak, serta perilaku wajib pajak secara bersama-sama membentuk pola kepatuhan yang belum stabil di Kabupaten Takalar. Pola ini berdampak langsung pada rendahnya kontribusi PBB-P2 terhadap PAD, yang tetap berada pada kategori sangat rendah (di bawah 10%) sepanjang 2020–2024 menurut kriteria Lestari dan Syafruddin (2022). Temuan ini sejalan dengan Ishak dkk. (2022) yang juga mencatat tingkat kepatuhan rendah (43,86%–52,21%) di Kota Kendari akibat rendahnya kesadaran wajib pajak, tetapi berbeda dari Muammalah dkk. (2021) di Bandung yang menemukan kepatuhan meningkat hingga kategori sangat patuh (89,92%–101,76%) seiring perbaikan pelayanan. Perbandingan ini menegaskan bahwa kepatuhan wajib pajak sangat dipengaruhi oleh konteks lokal—kualitas layanan, literasi pajak, dan budaya masyarakat setempat—sehingga strategi peningkatan kepatuhan perlu disesuaikan dengan karakteristik masing-masing daerah.

Penelitian ini memiliki keterbatasan pada cakupan data agregat (tanpa rincian NJOP, jumlah objek pajak aktif, atau tunggakan per wilayah) dan jumlah informan yang terbatas pada tiga pegawai BAPENDA dan satu wajib pajak, sehingga temuan belum sepenuhnya merepresentasikan seluruh karakteristik wajib pajak PBB-P2 di Kabupaten Takalar. Penggunaan metode wawancara juga berpotensi mengandung unsur subjektivitas dari pengalaman dan persepsi masing-masing informan.

5. KESIMPULAN

Kepatuhan wajib pajak PBB-P2 di Kabupaten Takalar dipengaruhi oleh keterlambatan distribusi SPPT, rendahnya

pemahaman wajib pajak, kendala budaya dan keterbatasan akses informasi, serta perilaku wajib pajak yang cenderung menunggu teguran sebelum membayar. BAPENDA telah merespons melalui sosialisasi dan layanan digital PARENTA, namun efektivitasnya masih perlu ditingkatkan. Kontribusi PBB-P2 terhadap PAD Kabupaten Takalar selama 2020–2024 tergolong sangat rendah (2,37%–2,94%), dan peningkatan realisasi penerimaan secara nominal belum diikuti peningkatan proporsi kontribusinya karena pertumbuhan PAD dari sektor lain berlangsung lebih cepat.

DAFTAR PUSTAKA

- Halim, A., Bawono, I. R., & Dara, A. (2020). *Perpajakan: Konsep, Aplikasi, Contoh, dan Studi Kasus* (Ed. 3). Jakarta: Salemba Empat.
- Hanafi, A. M., Riyanto, W. H., & Kusuma, H. (2021). Analisis Sumber-Sumber Pendapatan Asli Daerah Di Kota Blitar. *Jurnal Ilmu Ekonomi JIE*, 5(1), 1–11.
<https://doi.org/10.22219/jie.v5i1.13728>
- Ishak, A., Hadisantoso, E., & Nursin. (2022). Analisis Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (Studi kasus di kantor BAPENDA Kota Kendari). *Jurnal Akuntansi dan Keuangan (JAK)*, 7(2).
- Lestari, I., & Syafruddin, S. (2022). Analisis Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap Pendapatan Daerah Kabupaten Sumbawa. *Jurnal Ekonomi & Bisnis*, 10(3), 361–369.
<https://doi.org/10.58406/jeb.v10i3.1047>
- Mardiasmo. (2016). *Perpajakan Edisi 2016*. Yogyakarta: CV Andi Offset.

- Mardiasmo. (2019). *Perpajakan* Edisi 2019. Yogyakarta: CV Andi Offset.
- Muammalah, A., Ninditha, S. R., & Gunardi. (2021). Analisis Tingkat Kepatuhan Wajib Pajak Terhadap Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Dimasa Pandemi Covid-19 Pada Bapenda Bandung. *Media Ekonomi*, 29(2), 85–98. <https://doi.org/10.25105/me.v29i2.10721>
- Rahayu, S. K. (2017). *Perpajakan (Konsep dan Aspek Formal)*. Bandung: Penerbit Rekayasa Sains.
- Riyanto, A., Hutaeruk, M. R., & Dewi, N. (2024). Analisis Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah. *Journal Geoekonomi*. <https://doi.org/10.36277/geoekonomi.v15i1.2024.446>
- Rizkiansyah, D. (2026). Peranan Badan Pendapatan Daerah Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Pada Sektor Pajak Hiburan Di Kota Bandung. *Jurnal Praxis Idealis*, 02(03). <https://doi.org/10.36859/jp.v2i3.5368>
- Saydidah, Q., & Seventeen, W. L. (2025). Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Tingkat Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Pelaporan Pajak. *Miftah: Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam*, 3(1), 10–20. <https://doi.org/10.61231/miftah.v3i1.340>
- ugiyono. (2017). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Sugiyono. (2023). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Wardani, D. K., & Rumiyaun. (2017). Pengaruh Pengetahuan Wajib Pajak, Kesadaran Wajib Pajak, Sanksi Pajak Kendaraan Bermotor, dan Sistem Samsat Drive Thru Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Kendaraan Bermotor. *Jurnal Akuntansi*, 5(1). <https://doi.org/10.24964/ja.v5i1.253>
- Zakiah, K. (2022). Pengaruh Kinerja Keuangan Pemerintah Daerah Dan Pendapatan Asli Daerah Terhadap Indeks Kemandirian Fiskal Daerah Tahun 2016–2020. *Jurnal Budget*, 7(2), 364–378. <https://doi.org/10.22212/jbudget.v7i2.137>
- Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-389/PJ/2020 tentang Rencana Strategis Direktorat Jenderal Pajak Tahun 2020–2024. Jakarta: Direktorat Jenderal Pajak.
- Peraturan Daerah Kabupaten Takalar Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Takalar: Pemerintah Kabupaten Takalar.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.