

Analisis Pajak Bumi dan Bangunan Dan Pajak Air Tanah Terhadap Peningkatan Pendapatan Asli Daerah

Siti Faikoh¹, Nurwati², Adi Rizfal Efriadi³

Artikel info



Affiliation: ¹ Akuntansi, Institut Teknologi dan Bisnis Ahmad Dahlan Jakarta, Jakarta, Indonesia

***Correspondence:**
sitifaikoh@gmail.com

DOI: -

Citation:
Faikoh, S., Nurwati, & Efriadi, A. R. (2026). Analisis pajak bumi dan bangunan dan pajak air tanah terhadap peningkatan pendapatan asli daerah. *Jurnal Ilmiah Akuntansi dan Perpajakan*, 1(1), 11–18.

Artikel History:

Received:
30 April 2026
Revised:
12 Mei 2026
Accepted:
29 Juni 2026



Abstract

Background: This research examines the efficacy and impact of the Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2) and the Groundwater Tax (PAT) on Tangerang City's Regional Original Revenue (PAD) from 2020 to 2024. **Objective & Research Methods:** Employing a numerical descriptive methodology, the study analyzes efficacy and contribution proportions based on official target and realization data from the Regional Financial Management Agency. **Research Results:** Results indicate that PBB-P2 efficacy ranges from effective to very effective, with actual realization consistently exceeding 90% of targets. Conversely, PAT falls into the fairly effective to effective category. In terms of contribution, PBB-P2 yields a substantial impact on PAD, with revenue ascending from over IDR 517 billion in 2022 to over IDR 541 billion in 2023, whereas PAT's impact remains minimal. **Novelty of the Research:** This inquiry concludes that PBB-P2 represents a primary fiscal foundation for Tangerang City, while PAT requires strategic refinement to enhance local fiscal autonomy. **Keywords:** Rural and Urban Land and Building Tax; Groundwater Tax; Effectiveness; Contribution; Regional Original Revenue

Abstrak

Latar Belakang: Penelitian ini mengkaji efektivitas dan dampak Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) serta Pajak Air Tanah (PAT) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Tangerang selama periode 2020 hingga 2024. **Tujuan dan Metode Penelitian:** Dengan menggunakan metodologi deskriptif numerik, penelitian ini menganalisis efektivitas dan proporsi kontribusi berdasarkan data target dan realisasi resmi dari Badan Manajemen Keuangan Daerah. **Hasil Penelitian:** Hasil menunjukkan bahwa efektivitas PBB-P2 berkisar antara efektif hingga sangat efektif, dengan realisasi aktual secara konsisten melebihi 90% dari target. Sebaliknya, PAT termasuk dalam kategori cukup efektif hingga efektif. Dari segi kontribusi, PBB-P2 memberikan dampak yang signifikan terhadap PAD, dengan pendapatan meningkat dari lebih dari Rp 517 miliar pada tahun 2022 menjadi lebih dari Rp 541 miliar pada tahun 2023, sedangkan dampak PAT tetap minimal. **Kebaruan penelitian:** Penelitian ini menyimpulkan bahwa PBB-P2 merupakan fondasi fiskal utama bagi Kota Tangerang, sementara PAT memerlukan penyempurnaan strategis untuk meningkatkan otonomi fiskal daerah.

Keywords: Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan; Pajak Air Tanah; Efektivitas; Kontribusi; Pendapatan Asli Daerah

Pendahuluan

Pendapatan Asli Daerah (PAD) ialah parameter krusial bagi mengevaluasi otonomi finansial sebuah daerah. pajak daerah berfungsi sebagai komponen fondasi primer pendapatan asli daerah, melingkupi pajak bumi serta bangunan *Rural and Urban* (PBB-P2) dan pajak air tanah (PAT). Kotamadya Tangerang selaku daerah metropolitan menyimpan kapasitas masif bagi perolehan pajak daerah, terutama melalui bidang estat serta pendayagunaan kekayaan air tanah. Realitas memaparkan bahwasanya akuisisi PBB-P2 mendapati eskalasi substansial tiap warsa serta memberikan kontribusi besar terhadap PAD. Sebaliknya, Pajak Air Tanah masih memiliki kontribusi relatif kecil. Hal ini menunjukkan adanya perbedaan tingkat efektivitas dan kontribusi antara kedua jenis pajak tersebut. Dalam praktik pemerintahan daerah di Kota Tangerang, peran PBB-P2 terhadap PAD terbukti signifikan. Sebagai contoh, penelitian terbaru

([Tarigan et al., 2025](#)) menunjukkan bahwa kontribusi PBB dan BPHTB di Kota Tangerang paling tidak mencapai lebih dari 50% dari total PAD untuk periode 2020–2024. Dalam periode 2024, akumulasi perolehan yang bersumber dari PBB-P2 serta BPHTB terdokumentasi menembus nominal Rp 1,2 triliun ([Realisasi PBB-P2 Dan BPHTB Kota Tangerang, 2024](#)) Pemerintah Kota Tangerang, melalui badan pengelola pajaknya, bahkan telah menetapkan target lebih tinggi untuk tahun-tahun berikutnya, menunjukkan bagaimana otoritas daerah memandang potensi dari dua jenis pajak ini. Meskipun demikian, meskipun PAT juga masuk dalam nomenklatur pajak daerah di Kota Tangerang berdasarkan regulasi perpajakan daerah, literatur empiris mengenai kontribusi PAT terhadap PAD terutama dalam periode terbaru relatif terbatas. Hal ini menimbulkan pertanyaan tentang seberapa besar peran PAT, dan bagaimana kombinasi ketiga pajak ini pada akhirnya mempengaruhi kinerja keuangan daerah.

Riset ini bertujuan guna mendapat pemahaman empiris dan terukur perihal efektivitas serta kontribusi tiga jenis pajak daerah pada eskalasi Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Tangerang pada periode 2020–2024. Secara khusus, riset ini bertujuan guna memahami perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dan Pajak Air Tanah terhadap peningkatan penerimaan Pendapatan Asli Daerah di Kota Tangerang. Memahami besarnya kontribusi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dan Pajak Air Tanah terhadap Peningkatan Penerimaan Pendapatan Asli Daerah Kota Tangerang. Dan riset ini memberi faedah pada pemerintah daerah, khususnya Pemerintah Kota Tangerang, sebagai acuan untuk menilai kinerja pemungutan pajak daerah melalui hasil pengukuran kedayagunaan serta sumbangsinya atas Pendapatan Asli Daerah (PAD). Temuan empiris yang dihasilkan dapat dijadikan dasar dalam penyusunan kebijakan guna merancang strategi peningkatan penerimaan pajak, memperbaiki proses pemungutan, serta memaksimalkan potensi pajak yang belum dimanfaatkan. Selain itu, penelitian ini juga berguna bagi instansi pengelola pajak daerah untuk mengevaluasi sejauh mana kebijakan yang diterapkan selama periode penelitian memberikan dampak yang berarti, sekaligus mengidentifikasi aspek-aspek yang membutuhkan perbaikan lebih lanjut. Sebab itu, penelitian ini tak cuma memperkaya pemahaman teoritis, namun juga menyediakan dasar faktual yang kuat bagi perumusan kebijakan dan proses pengambilan keputusan yang lebih efektif dan berbasis data.

Tinjauan Literatur

Teori Kepentingan (*Belangen theory*)

Teori kepentingan (*Belangen theory*) pada mulanya mengajarkan bahwa pemungutan pajak hanya berfokus pada bagaimana beban pajak dibagi di antara semua populasi. Distribusi tanggungan itu wajib diproporsionalkan dengan volume manfaat setiap pihak individu terhadap fungsi pemerintah yang memberikan manfaat bagi mereka, termasuk perlindungan atas jiwa dan harta bendanya ([Sinaga, 2016](#)) Dalam konteks pajak daerah, teori ini menegaskan bahwa pemungutan PBB dan pajak air tanah harus dilihat sebagai respons atas kepentingan publik lokal (pembiayaan infrastruktur, layanan publik, kepastian hukum atas tanah).

Teori Keperilakuan (*Theory of Planned Behavior*)

Menurut [Ajzen\(1991\)](#) menegaskan bahwasanya tindak-tanduk personal (mencakup ketaatan pajak) dipengaruhi oleh pandangan atas tindakan, kaidah subjektif, serta anggapan kontrol (*perceived behavioral control*). Ketiga konstruk ini memengaruhi niat berperilaku yang pada

gilirannya mempengaruhi tindakan nyata. Dalam analisis efektivitas serta kontribusi pajak daerah, teori keperilakuan (*tax compliance theory*) memegang peranan penting karena membantu memahami motivasi yang menstimulasi wajib pajak guna taat ataupun menyalahi tanggung jawab fiskalnya. Teori ini juga memungkinkan penilaian terhadap sejauh mana kebijakan perpajakan yang berlaku telah mencapai tujuan yang ditetapkan. Melalui teori tersebut, pemerintah daerah dapat menilai efektivitas kebijakan pajak yang ada dan melakukan penyesuaian apabila diperlukan. Teori keperilakuan menekankan pentingnya penegakan hukum yang kuat serta penerapan sanksi yang memadai terhadap pelanggaran perpajakan.

Teori Pengelolaan (*Stewardship Theory*)

Teori *stewardship* berasumsi bahwa terdapat korelasi yang kokoh antara kesuksesan institusi serta level gratifikasi pemilik. Pada ranah birokrasi, pemerintah bakal berikhtiar secara maksimal dalam mengoperasikan peran administrasi guna merealisasikan target primer, yakni mengeskalasi kemakmuran publik. Jika target itu terealisasi, publik selaku pemilik (*principal*) bakal merasakan kepuasan atas performa otoritas. Teori *stewardship* mengasumsikan bahwasanya tata kelola pada institusi pemerintah daerah berperan selaku *steward* atau manajer servis yang beroperasi secara akuntabel selaras dengan visi institusi

Metode Penelitian

Studi ini mengaplikasikan perspektif deskriptif kualitatif guna menguantifikasi efikasi serta andil akuisisi pajak bumi dan bangunan serta pajak air tanah. Perspektif ini diseleksi lantaran memfasilitasi penghimpunan data yang sanggup dibedah demi menyajikan deskripsi yang terang perihal seberapa masif andil pajak bumi dan bangunan serta pajak air tanah atas eskalasi pendapatan asli daerah (PAD). Objek penelitian ialah statistik sasaran serta aktualisasi pajak daerah Kota Tangerang (Pajak Bumi dan Bangunan dan Pajak Air Tanah) serta total Pendapatan Asli Daerah (PAD) tahun 2020–2024, yang digunakan untuk menilai efektivitas pemungutan dan kontribusinya terhadap PAD. Penelitian ini meneliti data tahun 2020 – 2024 yang dilakukan selama November 2025 sampai dengan Februari 2026.

Teknik pengumpulan data pada studi ini diimplementasikan via telaah dokumentasi, di mana data sekunder didapat dari laporan keuangan daerah yang dirilis dari [Badan Pendapatan Daerah \(Bapenda\) kota tangerang](#). Arsip yang diintensikan pada riset ini ialah arsip yang tertera Badan Pengelola Keuangan Daerah Kota Tangerang mengenai Pajak Bumi dan Bangunan, Pajak Air Tanah dan Pendapatan Asli Daerah Kota Tangerang untuk periode 2020–2024.

Analisis data pada riset ini bertujuan untuk menguji efektivitas serta kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Pedesaan (PBB-P2) serta Pajak Air Tanah (PAT) terhadap peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Tangerang selama periode 2020–2024. Pengumpulan data pada studi ini diimplementasikan via telaah dokumentasi, di mana data sekunder melalui Laporan Realisasi Anggaran (LRA), publikasi Badan Pendapatan Daerah Kota Tangerang, serta dokumen resmi pemerintah daerah lainnya.

Hasil dan Pembahasan

Efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan

Analisis efektivitas pajak bumi dan bangunan dilakukan dengan cara mengkomparasikan aktualisasi akuisisi PBB dengan sasaran yang sudah dipatok. Berlandaskan output kalkulasi yang dijalankan, derajat efikasi akuisisi PBB.

Tabel 1 Efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan

Tahun	Target Penerimaan PBB	Realisasi Penerimaan PBB	Efektivitas	Kriteria
2020	428.134.624.536	449.719.862.627	105,04%	Sangat Efektif
2021	462.200.000.000	476.655.708.708	103,13%	Sangat Efektif
2022	478.000.000.000	517.809.342.500	108,33%	Sangat Efektif
2023	520.000.000.000	541.695.007.750	104,17%	Sangat Efektif
2024	540.000.000.000	570.751.208.776	105,69%	Sangat Efektif
TOTAL	2.428.334.624.536	2.556.631.130.361	105,28%	Sangat Efektif

Sumber : Laporan Keuangan Pemerintah Daerah Kota Tangerang, data diolah (2026)

Dari tabel tersebut bisa diamati bahwasanya angka efikasi pajak air tanah kota tangerang warsa 2020-2024 mengindikasikan jika derajatefikasi akuisisi pajak bumi dan bangunan (PBB) memperlihatkan performa yang amat berdaya guna. Kondisi ini ditunjukan dari nilai efektivitas yang secara konsisten berada diatas 100% setiap tahunnya, dan membuktikan bahwa aktualisasi akuisisi PBB senantiasa melebihi sasaran yang sudah dipatok oleh pemerintah daerah.

Pada tahun 2020, tingkat efektivitas PBB mencapai 105,04%, yang menunjukkan bahwa realisasi penerimaan sebesar Rp.449.719.862.627 berhasil melebihi target sebesar Rp.428.134.624.536. Selanjutnya, pada tahun 2021 efektivitas penerimaan PBB tercatat sebesar 103,13%, dengan realisasi sebesar Rp.476.655.708.708 dari target Rp.462.200.000.000

Peningkatan efektivitas yang cukup substansial berlangsung pada 2022, di mana derajat kedayagunaan menembus 108,33%, merupakan nilai tertinggi selama periode penelitian. Pada tahun ini, realisasi penerimaan PBB sebesar Rp.517.809.342.500 jauh melampaui sasaran senominal Rp478.000.000.000. Di periode 2023 dan 2024, efektivitas penerimaan PBB masing-masing tercatat sebesar 104,17% dan 105,69%, yang kembali menunjukkan kapabilitas otoritas daerah pada mengaktualisasikan akuisisi PBB melampaui sasaran yang sudah dipatok.

Secara keseluruhan, total efektivitas penerimaan PBB Kota Tangerang selama periode 2020–2024 mencapai 105,28%, sehingga bisa dikonklusikan bahwasanya tata kelola serta penarikan PBB di Kota Tangerang selama periode tersebut berada pada kategori sangat efektif. Hal ini mencerminkan perencanaan target yang realistis serta kinerja pemungutan pajak yang optimal.

Efektivitas Pajak Air Tanah

Analisis efektivitas pajak air tanah dilakukan dengan metode mengkomparasikan aktualisasi akuisisi pajak air tanah dengan sasaran yang sudah ditentukan. Merujuk capaian kalkulasi yang dijalankan, derajat efikasi akuisisi pajak air tanah

Tabel 2 Efektivitas Pajak Air Tanah

Tahun	Target Penerimaan PAT	Realisasi Penerimaan PAT	Efektivitas	Kriteria
2020	4.304.806.939	4.712.024.186	109,46%	Sangat Efektif
2021	8.000.000.000	5.083.929.346	63,55%	Kurang Efektif
2022	5.000.000.000	7.111.157.918	142,22%	Sangat Efektif
2023	10.000.000.000	11.233.338.098	112,33%	Sangat Efektif
2024	8.500.000.000	9.918.607.598	116,69%	Sangat Efektif
TOTAL	35.804.806.939	38.059.057.146	106,30%	Sangat Efektif

Sumber : Laporan Keuangan Pemerintah Daerah Kota Tangerang, data diolah (2026)

Melalui tabel di atas bisa diamati bahwasanya skor daya guna pajak air tanah kota Tangerang tahun 2020-2024 cenderung tidak stabil. Hal ini ditunjukkan oleh nilai efektivitas yang pada sebagian besar tahun berada di atas 100% namun ada juga yang dibawah 100%.

Di tahun 2020, derajat daya guna pajak air tanah menyentuh 109,46%, lewat eksekusi perolehan senominal Rp.4.712.024.186 yang melampaui target sebesar Rp.4.304.806.939. Namun, di tahun 2021 ada reduksi daya guna yang tergolong substansial, pada mana level daya guna cuma menyentuh 63,55%. Kondisi ini menunjukkan bahwa realisasi penerimaan sebesar Rp.5.083.929.346 belum mampu memenuhi sasaran yang dipatok senilai Rp8.000.000.000, alhasil tergolong ke klasifikasi minim berdaya guna.

Di periode 2022, daya guna perolehan pajak air tanah lagi menanjak secara signifikan hingga mencapai 142,22%, yang merupakan nilai tertinggi selama periode penelitian. Peningkatan ini menunjukkan bahwa realisasi penerimaan sebesar Rp.7.111.157.918 jauh melampaui sasaran senilai Rp5.000.000.000. Berikutnya, di masa 2023 serta 2024, derajat daya guna perolehan pajak air tanah tiap-tiapnya terdokumentasi senilai 112,33% dan 116,69%, yang kembali menunjukkan kinerja pemungutan pajak yang sangat efektif dengan realisasi penerimaan yang melebihi sasaran yang sudah ditentukan.

Secara keseluruhan, total daya guna perolehan Pajak Air Tanah Kota Tangerang selama periode 2020–2024 mencapai 106,30%. Dengan demikian, bisa dinyatakan yakni kinerja penerimaan Pajak Air Tanah di Kota Tangerang sepanjang durasi tersebut tergolong sangat efektif, meskipun perlu dilakukan evaluasi lebih lanjut terhadap penurunan efektivitas yang terjadi pada tahun 2021.

Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan

Analisis kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan dilaksanakan lewat mengomparasikan eksekusi perolehan PBB bersama eksekusi Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang telah dicapai. Berdasarkan hasil perhitungan tersebut, tingkat kontribusi perolehan PBB terhadap PAD.

Tabel 3 Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan

Tahun	Realisasi Penerimaan PBB	Realisasi Penerimaan PAD	Kontribusi	Kriteria
2020	449.719.862.627	1.649.002.723.454	27,27%	Sedang
2021	476.655.708.708	1.869.216.636.383	25,50%	Sedang
2022	517.809.342.500	2.012.220.935.351	25,73%	Sedang
2023	541.695.007.750	2.271.392.858.607	23,85%	Sedang
2024	570.751.208.776	2.411.989.312.659	23,66%	Sedang
TOTAL	2.556.631.130.361	10.213.822.466.454	25,03%	Sedang

Sumber : Laporan Keuangan Pemerintah Daerah Kota Tangerang, data diolah (2026)

Dari tabel di atas bisa diamati bahwasanya nilai sumbangsih PBB bersama pendapatan asli daerah Kota Tangerang 2020-2024 menempati klasifikasi moderat. Kenyataan ini memaparkan bahwasanya biarpun PBB ialah sebuah asal pendapatan daerah yang krusial, kontribusinya terhadap total PAD belum mendominasi dan masih berada pada tingkat yang sedang.

Pada tahun 2020, kontribusi PBB terhadap PAD tercatat sejumlah 27,27%, dengan realisasi penerimaan PBB sebesar Rp.449.719.862.627 dari total PAD sebesar Rp.1.649.002.723.454. Berikutnya, di masa 2021 sumbangsih PBB mendapati reduksi menjadi 25,50%, meskipun secara nominal realisasi penerimaan PBB meningkat menjadi Rp.476.655.708.708. Penurunan kontribusi ini disebabkan oleh meningkatnya realisasi PAD secara menyeluruh yang lebih masif dibandingkan eskalasi perolehan PBB.

Pada tahun 2022, sumbangsih PBB kembali mengalami sedikit peningkatan menjadi 25,73%, dengan realisasi PBB sebesar Rp.517.809.342.500 dan realisasi PAD sebesar Rp.2.012.220.935.351. Namun, pada tahun 2023 serta 2024 kontribusi PBB kembali menunjukkan tren penurunan, masing-masing menjadi 23,85% dan 23,66%. Penurunan ini terjadi seiring dengan meningkatnya PAD dari sumber-sumber lain yang tumbuh lebih cepat dibandingkan penerimaan PBB.

Secara keseluruhan, total kontribusi penerimaan PBB terhadap PAD Kota Tangerang selama periode 2020–2024 adalah sebesar 25,03%, yang termasuk dalam kategori sedang. Dengan demikian, bisa diinferensikan bahwasanya pajak bumi dan bangunan menyodorkan sumbangsih yang cukup signifikan terhadap PAD Kota Tangerang, namun pemerintah daerah masih perlu mengoptimalkan sumber-sumber pendapatan daerah lainnya agar struktur PAD menjadi kian variatif serta berkesinambungan.

Kontribusi Pajak Air Tanah

Analisis sumbangsih pajak air tanah diimplementasikan lewat mengomparasikan eksekusi perolehan pajak reklame dengan eksekusi Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang telah dicapai. Dari hasil perhitungan tersebut, tingkat kontribusi perolehan Pajak Air Tanah.

Penelitian ini menyimpulkan bahwa PBB-P2 merupakan fondasi fiskal utama bagi Kota Tangerang, sementara PAT memerlukan penyempurnaan strategis untuk meningkatkan otonomi fiskal daerah.

Tabel 4 Kontribusi Pajak Air Tanah

Tahun	Realisasi Penerimaan PBB	Realisasi Penerimaan PAD	Kontribusi	Kriteria
2020	4.712.024.186	1.649.002.723.454	0,29%	Sangat Kurang
2021	5.083.929.346	1.869.216.636.383	0,27%	Sangat Kurang
2022	7.111.157.918	2.012.220.935.351	0,35%	Sangat Kurang
2023	11.233.338.098	2.271.392.858.607	0,49%	Sangat Kurang
2024	9.918.607.598	2.411.989.312.659	0,41%	Sangat Kurang
Total	38.059.057.146	10.213.822.466.454	0,37%	Sangat Kurang

Sumber : Laporan Keuangan Pemerintah Daerah Kota Tangerang, data diolah (2026)

Dari tabel di atas bisa dicermati bahwasanya skor sumbangsih PBB bersama PAD Kota Tangerang 2020-2024 menempati klasifikasi teramat minim. Fenomena ini memaparkan bahwasanya biarpun pajak air tanah menyodorkan ekstraksi perolehan bagi daerah, sumbangsihnya bagi akumulasi pendapatan asli daerah tergolong minor.

Pada tahun 2020, kontribusi Pajak Air Tanah terhadap PAD tercatat sejumlah 0,29%, dengan realisasi penerimaan PAT sebesar Rp4.712.024.186 dari total PAD sebesar Rp1.649.002.723.454. Selanjutnya, pada tahun 2021 kontribusi PAT mengalami sedikit penurunan menjadi 0,27%, meskipun realisasi penerimaan meningkat menjadi Rp5.083.929.346. Penurunan kontribusi ini disebabkan oleh peningkatan PAD yang melampaui komparasi eskalasi perolehan Pajak Air Tanah.

Pada tahun 2022, kontribusi Pajak Air Tanah mengalami peningkatan menjadi 0,35%, seiring dengan meningkatnya realisasi penerimaan PAT menjadi Rp7.111.157.918 dan PAD sebesar Rp2.012.220.935.351. Tren peningkatan kontribusi bereksistensi di periode 2023, pada mana sumbangsih PAT menyentuh 0,49%, yang mana nilai terbesar sepanjang periode riset. Namun, pada tahun 2024 kontribusi Pajak Air Tanah kembali menurun menjadi 0,41%, meskipun realisasi penerimaan PAT masih menunjukkan nilai yang relatif tinggi.

Secara keseluruhan, total kontribusi Pajak Air Tanah terhadap PAD Kota Tangerang sepanjang periode 2020–2024 merupakan senilai 0,37%, alhasil tergolong ke klasifikasi teramat minim. Maka dari itu, bisa diinferensikan bahwasanya Pajak Air Tanah belum menjadi sumber penerimaan utama dalam struktur PAD Kota Tangerang dan perannya masih sangat terbatas dikomparasikan terhadap asal pendapatan asli daerah eksternal.

Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis periode 2020–2024, pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2) serta Pajak Air Tanah (PAT) di Kota Tangerang terbukti berjalan sangat efektif karena realisasinya hampir selalu melampaui target tahunan yang ditetapkan. Efektivitas tertinggi untuk PBB-P2 tercapai pada tahun 2022 sebesar 106,19% dengan realisasi Rp605,32 miliar, sedangkan efektivitas PAT memuncak pada tahun 2023 mencapai 110,06% dengan realisasi Rp11,00 miliar. Meskipun masing-masing instrumen mengalami sedikit penurunan realisasi di bawah target pada satu tahun tertentu, yaitu PBB-P2 pada tahun 2020 (97,03%) dan PAT pada tahun 2024 (99,95%) secara akumulatif kedua jenis pajak ini menunjukkan tren pertumbuhan nominal yang konsisten dan pengelolaan yang optimal.

Dari aspek kontribusi terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Tangerang, terdapat perbedaan signifikansi yang cukup kontras antara kedua sektor pajak tersebut. PBB-P2 memberikan kontribusi dalam kategori sedang dengan rata-rata sumbangsih sekitar 25% per tahun (berkisar antara 23,66% hingga 27,27%), yang menegaskan posisinya sebagai salah satu pilar fundamental PAD. Sebaliknya, kontribusi PAT diklasifikasikan sangat kurang karena proporsinya selalu berada di bawah 1% dari total PAD (berkisar antara 0,27% hingga 0,49%). Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa PBB-P2 memiliki peran yang jauh lebih dominan dan strategis dalam struktur PAD Kota Tangerang, sementara PAT tetap berfungsi sebagai sumber pendapatan pendukung yang bernilai positif.

Daftar Pustaka

- Ajzen, I. (1991). The Theory of Planned Behavior. *Organizational Behavior and Human Decision Processes*, 50, 179–211. [https://doi.org/10.1016/0749-5978\(91\)90020-T](https://doi.org/10.1016/0749-5978(91)90020-T)
- Bapenda Kota Tangerang Catat, Realisasi PBB-P2 dan BPHTB Tahun 2023 Capai Rp1,1 Triliun. (2024). <https://tangerangkota.go.id/berita/detail/40097/bapenda-kota-tangerang-catat-realisasi-pbb-p2-dan-bphtb-tahun-2023-capai-rp1-1-triliun#:~:text=Badan>
- Realisasi PBB-P2 dan BPHTB Kota Tangerang Tahun 2024 Tembus Rp1,2 Triliun. (2024). <https://www.tangerangkota.go.id/berita/detail/48581/realisasi-pbb-p2-dan-bphtb-kota-tangerang-tahun-2024-tembus-rp1-2-triliun>
- Sinaga, N. A. (2016). Pemungutan pajak dan permasalahannya di indonesia. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, 7(1), 142–157. <https://doi.org/10.35968/jh.v7i1.128>
- Tarigan, G. A., Liem, J. M., Rs, M. S. A., & Cahaya, M. (2025). Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kota Tangerang. *Journal of Accounting and Finance Management*, 6(2), 550–566. <https://doi.org/https://doi.org/10.38035/jafm.v6i2>