



Analisis Potensi PBB-P2 Kawasan Industri Alak Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Kupang

Rhanny Stevanie Koamesah^{1*}, Aldarine Molidya², Rikhard Titing Christopher Bolang³

¹⁻³ Universitas Nusa Cendana, Indonesia

Email: rhannystevaniekoamesah@gmail.com^{*1}, aldarine.molidya@staf.undana.ac.id²,
rikhard.bolang@staf.undana.ac.id³

*Penulis korespondensi: rhannystevaniekoamesah@gmail.com

Abstract This study aims to analyze the effectiveness and contribution of Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2) from the warehouse sector in the Alak Industrial Area toward Local Own-Source Revenue (PAD) of Kupang City during the 2021–2025 period. The research employed a quantitative descriptive approach using secondary data obtained from the Regional Revenue Agency (Bapenda) of Kupang City and the Directorate General of Fiscal Balance (DJPK). Data analysis was conducted through effectiveness and contribution ratio calculations. The results indicate that the effectiveness level of PBB-P2 collection in the warehouse sector was categorized as effective to highly effective, with effectiveness values reaching nearly 100% during 2023–2025. This finding reflects improved taxpayer compliance and better tax collection performance by the local government. However, the contribution of PBB-P2 from the warehouse sector to PAD remained very low, ranging from only 0.03% to 0.04% annually. These findings suggest that although tax collection performance has been effective, the fiscal capacity generated from the warehouse sector has not significantly strengthened the fiscal independence of Kupang City. Furthermore, the Alak Industrial Area possesses strategic potential as a logistics and industrial center. Therefore, the development of the area into a Special Industrial Zone is projected to expand the tax base, increase local tax revenues, and strengthen regional fiscal capacity sustainably.

Keywords: Fiscal Decentralization; Fiscal Effectiveness; Industrial Area; Local Own-Source Revenue; PBB-P2.

Abstrak Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis efektivitas dan kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) sektor pergudangan di Kawasan Industri Alak terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Kupang periode 2021–2025. Penelitian menggunakan pendekatan deskriptif kuantitatif dengan memanfaatkan data sekunder yang diperoleh dari Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Kupang dan Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan (DJPK). Analisis data dilakukan melalui perhitungan rasio efektivitas dan rasio kontribusi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tingkat efektivitas penerimaan PBB-P2 sektor pergudangan tergolong efektif hingga sangat efektif, dengan capaian mendekati 100% pada periode 2023–2025. Kondisi tersebut menunjukkan meningkatnya kepatuhan wajib pajak serta efektivitas pemungutan pajak oleh pemerintah daerah. Namun demikian, kontribusi PBB-P2 sektor pergudangan terhadap PAD Kota Kupang masih sangat rendah, yaitu hanya berkisar antara 0,03% hingga 0,04% per tahun. Temuan ini menunjukkan bahwa meskipun pemungutan pajak berjalan efektif, kapasitas fiskal yang dihasilkan dari sektor pergudangan belum mampu memperkuat kemandirian fiskal daerah secara signifikan. Selain itu, Kawasan Industri Alak memiliki potensi strategis sebagai pusat logistik dan industri di Kota Kupang. Oleh karena itu, pengembangan kawasan tersebut menjadi Kawasan Industri Khusus diperkirakan dapat memperluas basis pajak, meningkatkan penerimaan daerah, dan memperkuat kapasitas fiskal daerah secara berkelanjutan.

Kata Kunci: Desentralisasi Fiskal; Efektivitas Fiskal; Kawasan Industri; PBB-P2; Pendapatan Asli Daerah.

1. LATAR BELAKANG

Desentralisasi fiskal menempatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) sebagai indikator penting dalam mengukur tingkat kemandirian keuangan daerah. Pemerintah daerah dituntut mampu mengoptimalkan sumber-sumber penerimaan yang berasal dari potensi ekonomi lokal, khususnya sektor perpajakan daerah. Salah satu jenis pajak daerah yang memiliki potensi penerimaan cukup besar dan berkelanjutan adalah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). Pajak ini bersumber dari aset properti berupa tanah dan bangunan yang nilainya cenderung meningkat seiring pertumbuhan ekonomi, perkembangan kawasan, dan aktivitas industri (Hartati, 2023). Dalam konteks pembangunan daerah, optimalisasi PBB-P2 menjadi penting karena mampu memperkuat kapasitas fiskal daerah dan mendukung pembiayaan pembangunan secara berkelanjutan.

Berbagai penelitian menunjukkan bahwa kontribusi PBB-P2 terhadap PAD mengalami peningkatan pada wilayah yang memiliki objek pajak strategis seperti kawasan industri, kawasan perdagangan, dan properti bernilai tinggi. Pertiwi dan Akbar (2022) menjelaskan bahwa kawasan industri memiliki potensi besar dalam meningkatkan penerimaan daerah karena tingginya nilai tanah dan bangunan yang menjadi objek pajak. Oleh sebab itu, kemampuan pemerintah daerah dalam mengelola penerimaan pajak berbasis properti menjadi salah satu indikator efektivitas pengelolaan keuangan daerah.

Pada tingkat daerah, kondisi PAD Kota Kupang selama periode 2021–2025 menunjukkan capaian yang berfluktuasi. Tahun 2022 menjadi satu-satunya periode ketika realisasi PAD berhasil melampaui target, sedangkan tahun-tahun lainnya masih berada di bawah target yang ditetapkan. Kondisi ini menunjukkan bahwa optimalisasi sumber penerimaan daerah masih menghadapi berbagai tantangan, khususnya dalam meningkatkan efektivitas pemungutan pajak daerah.

Tabel 1. Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Kupang Tahun 2021–2025.

Tahun	Anggaran PAD (Miliar Rp)	Realisasi (Miliar Rp)	Realisasi (%)
2021	182,76	166,27	90,97
2022	178,55	186,12	104,24
2023	210,06	175,24	83,42
2024	227,66	184,54	81,06
2025	331,26	252,76	76,30

Sumber: Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan, 2026

Fluktuasi PAD tersebut memperlihatkan bahwa pemerintah daerah masih perlu memperkuat strategi intensifikasi dan ekstensifikasi pajak daerah. Hal ini sejalan dengan kebijakan nasional di bidang perpajakan yang menekankan pentingnya transparansi, akurasi

data, dan kepastian hukum dalam pemungutan pajak. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan yang terakhir diubah melalui Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan (HPP) menegaskan bahwa pengelolaan perpajakan harus dilakukan secara efektif, adil, dan berbasis data yang akurat. Dalam konteks daerah, kebijakan tersebut menjadi landasan penting dalam penetapan dan pengelolaan PBB-P2, terutama pada objek pajak strategis seperti kawasan industri (Akbar dkk., 2024).

Kota Kupang sebagai pusat pertumbuhan ekonomi di Provinsi Nusa Tenggara Timur memiliki peran penting dalam pengembangan kawasan industri di wilayah timur Indonesia. Salah satu kawasan strategis yang dikembangkan pemerintah adalah Kawasan Industri Alak. Kawasan ini diarahkan menjadi pusat pertumbuhan ekonomi baru yang mampu mendukung investasi, memperkuat sektor industri pengolahan, serta meningkatkan daya saing daerah. Pengembangan kawasan industri tersebut sejalan dengan kebijakan pembangunan industri nasional dan rencana pembangunan industri daerah yang menempatkan sektor industri sebagai motor penggerak pertumbuhan ekonomi regional.

Keberadaan Kawasan Industri Alak memiliki implikasi fiskal yang penting bagi Pemerintah Kota Kupang, khususnya melalui penerimaan PBB-P2 atas objek tanah dan bangunan industri. Pertiwi dan Akbar (2022) menyatakan bahwa kawasan industri dapat menjadi sumber penerimaan daerah yang potensial karena tingginya aktivitas ekonomi dan nilai properti yang berkembang di kawasan tersebut. Oleh sebab itu, kontribusi PBB-P2 dari Kawasan Industri Alak menjadi penting untuk dikaji dalam kaitannya dengan optimalisasi PAD Kota Kupang.

Data penerimaan PBB-P2 Kota Kupang periode 2021–2025 menunjukkan pola yang fluktuatif. Meskipun pada beberapa tahun realisasi penerimaan mampu melampaui target, pada periode lainnya penerimaan masih berada di bawah target yang ditetapkan.

Tabel 2. Realisasi PBB-P2 Kota Kupang Tahun 2021–2025.

Tahun	Target (Rp)	Realisasi (Rp)	Persentase (%)
2021	18.500.000.001	16.847.709.907	91,06
2022	18.499.999.999	18.757.389.549	101,39
2023	20.500.000.000	18.361.250.148	89,56
2024	21.550.000.000	19.739.578.263	91,59
2025	21.550.000.000	22.059.531.779	102,36

Sumber: Bapenda Kota Kupang, 2026.

Pada tingkat wilayah, Kecamatan Alak sebagai lokasi Kawasan Industri Alak juga menunjukkan kondisi penerimaan PBB-P2 yang belum stabil. Tahun 2023 dan 2024

memperlihatkan penurunan realisasi penerimaan yang cukup signifikan dibandingkan target yang telah ditetapkan.

Tabel 3. Realisasi PBB-P2 Kecamatan Alak Tahun 2021–2025.

Tahun	Target (Rp)	Realisasi (Rp)	Persentase (%)
2021	3.537.274.009	3.075.460.987	86,94
2022	3.543.551.069	3.390.670.890	95,69
2023	3.881.852.345	2.496.105.062	65,48
2024	3.958.646.342	2.628.849.363	66,40
2025	3.958.646.342	3.359.311.859	84,86

Sumber: Bapenda Kota Kupang, 2026.

Data tersebut menunjukkan bahwa penerimaan PBB-P2 di Kecamatan Alak masih menghadapi tantangan dalam hal efektivitas pemungutan dan konsistensi penerimaan. Fluktuasi tersebut mengindikasikan bahwa masih terdapat persoalan terkait kepatuhan wajib pajak, pemutakhiran data objek pajak, serta penyesuaian nilai objek pajak terhadap perkembangan kawasan industri.

Penelitian sebelumnya umumnya membahas kontribusi PBB-P2 terhadap PAD secara umum, namun kajian yang secara khusus menganalisis kontribusi PBB-P2 pada kawasan industri masih relatif terbatas. Penelitian Intan Imam Sutanto dkk. (2025) menunjukkan bahwa efektivitas penerimaan PBB-P2 di Kabupaten Kendal masih tergolong rendah dibandingkan jenis pajak daerah lainnya. Penelitian Abdullah dan Rachman (2025) juga menemukan bahwa realisasi PBB-P2 di Kabupaten Gorontalo belum optimal akibat tingginya tunggakan pajak dan rendahnya kesadaran wajib pajak. Selain faktor kepatuhan, perubahan fungsi lahan dan perkembangan kawasan juga menjadi penyebab perlunya pemutakhiran data objek pajak secara berkala.

Dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Kupang, kawasan Alak ditetapkan sebagai kawasan industri, pergudangan, dan campuran. Kondisi ini menjadikan Alak sebagai wilayah yang memiliki potensi strategis dalam meningkatkan penerimaan daerah berbasis pajak properti. Selain itu, adanya rencana pembukaan entry point baru di Kota Kupang pada tahun 2026 semakin memperkuat posisi Kawasan Industri Alak sebagai kawasan potensial untuk dikembangkan menjadi Kawasan Industri Khusus (KIK).

Berdasarkan kondisi tersebut, penelitian ini menjadi penting untuk dilakukan guna menganalisis kontribusi PBB-P2 Kawasan Industri Alak terhadap PAD Kota Kupang serta mengevaluasi efektivitas penerimaan pajaknya. Penelitian ini juga bertujuan menilai implikasi fiskal apabila Kawasan Industri Alak dikembangkan menjadi Kawasan Industri Khusus. Dengan demikian, hasil penelitian diharapkan mampu memberikan kontribusi akademik dan

praktis dalam penguatan kebijakan perpajakan daerah serta optimalisasi PAD berbasis kawasan industri di Kota Kupang.

2. KAJIAN TEORITIS

Teori Desentralisasi Fiskal

Teori desentralisasi fiskal menjelaskan bahwa pemerintah pusat memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah untuk mengelola keuangan daerah dan menggali sumber pendapatan sendiri. Salah satu indikator keberhasilan desentralisasi fiskal adalah kemampuan daerah dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Dalam konteks ini, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) menjadi salah satu sumber penerimaan penting yang dapat memperkuat kapasitas fiskal daerah (Nurlaelah & Hapsari, 2019; Bolang, 2024).

Jayanti dkk. (2024) menjelaskan bahwa optimalisasi pajak daerah, khususnya PBB-P2, berperan dalam meningkatkan kemandirian fiskal daerah. Oleh karena itu, pengelolaan PBB-P2 yang baik dapat mendukung pembangunan daerah dan pelaksanaan otonomi daerah secara lebih efektif.

Teori Pertumbuhan Ekonomi Regional

Teori pertumbuhan ekonomi regional menjelaskan bahwa pembangunan ekonomi cenderung terpusat pada wilayah tertentu yang memiliki keunggulan seperti infrastruktur, aksesibilitas, dan kawasan industri. Kawasan industri dipandang sebagai pusat pertumbuhan ekonomi karena mampu menarik investasi, menciptakan lapangan kerja, dan meningkatkan aktivitas ekonomi daerah.

Dalam penelitian ini, Kawasan Industri Alak dipandang sebagai wilayah strategis yang berpotensi meningkatkan penerimaan PBB-P2 dan PAD Kota Kupang. Fadila dan Anwar (2025) menjelaskan bahwa pengembangan kawasan industri dapat memperkuat pertumbuhan ekonomi daerah dan meningkatkan kapasitas fiskal pemerintah daerah.

Teori Kepatuhan Pajak

Teori kepatuhan pajak menjelaskan bahwa wajib pajak harus taat dalam melaksanakan kewajiban perpajakan sesuai aturan yang berlaku. Kepatuhan pajak dipengaruhi oleh kesadaran wajib pajak, pengetahuan perpajakan, kualitas pelayanan, dan penegakan hukum.

Graha dkk. (2024) menjelaskan bahwa kesadaran dan pengetahuan perpajakan berpengaruh signifikan terhadap kepatuhan wajib pajak. Sementara itu, Pratiwi dkk. (2024) menegaskan bahwa kepatuhan wajib pajak memiliki pengaruh langsung terhadap peningkatan

penerimaan pajak. Dalam konteks penelitian ini, tingkat kepatuhan masyarakat berpengaruh terhadap realisasi penerimaan PBB-P2 di Kota Kupang dan Kecamatan Alak.

Pendapatan Asli Daerah (PAD)

Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan penerimaan daerah yang bersumber dari potensi ekonomi lokal, seperti pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah, dan lain-lain pendapatan yang sah. PAD menjadi indikator penting untuk mengukur tingkat kemandirian fiskal daerah (Molidya dkk., 2022).

Pajak daerah, termasuk PBB-P2, merupakan salah satu komponen utama PAD. Mardiasmo (2021) menjelaskan bahwa pajak daerah digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan daerah. Oleh karena itu, peningkatan penerimaan PBB-P2 akan berpengaruh terhadap peningkatan PAD Kota Kupang.

Kontribusi PBB-P2 terhadap PAD

PBB-P2 merupakan salah satu jenis pajak daerah yang memberikan kontribusi terhadap PAD. Pajak ini dikenakan atas kepemilikan dan pemanfaatan tanah serta bangunan di wilayah perdesaan dan perkotaan.

Kontribusi PBB-P2 terhadap PAD dapat diukur melalui perbandingan antara realisasi penerimaan PBB-P2 dengan total PAD. Semakin besar kontribusinya, semakin penting peran PBB-P2 dalam struktur penerimaan daerah. Sakinah dan Sugijanto (2021) menjelaskan bahwa pengelolaan PBB-P2 yang efektif dapat meningkatkan penerimaan PAD meskipun kontribusinya belum sepenuhnya optimal.

Target dan Realisasi PBB-P2

Target PBB-P2 merupakan rencana penerimaan pajak yang ditetapkan pemerintah daerah berdasarkan potensi objek pajak. Sedangkan realisasi PBB-P2 adalah jumlah penerimaan yang benar-benar diterima dalam satu periode anggaran.

Novitasari dan Fery (2025) menjelaskan bahwa target penerimaan harus disusun berdasarkan kondisi riil objek pajak agar dapat dicapai secara efektif. Rendahnya realisasi penerimaan biasanya dipengaruhi oleh lemahnya pendataan objek pajak, rendahnya kepatuhan wajib pajak, dan kurang optimalnya sistem administrasi pajak (Saputro & Riesmiyantiningtias, 2024).

Efektivitas Penerimaan PBB-P2

Efektivitas penerimaan PBB-P2 menunjukkan tingkat keberhasilan pemerintah daerah dalam mencapai target penerimaan pajak. Efektivitas dihitung dengan membandingkan realisasi penerimaan dengan target yang telah ditetapkan.

Semakin tinggi tingkat efektivitas, semakin baik kinerja pengelolaan pajak daerah. Novitasari dan Fery (2025) menjelaskan bahwa efektivitas penerimaan dipengaruhi oleh kualitas pendataan objek pajak, kepatuhan wajib pajak, dan sistem administrasi perpajakan.

Rasio Kontribusi PBB-P2 terhadap PAD

Rasio kontribusi PBB-P2 terhadap PAD digunakan untuk mengetahui besarnya peran penerimaan PBB-P2 dalam total PAD daerah. Rasio ini dihitung dengan membandingkan realisasi PBB-P2 terhadap total PAD.

Kontribusi yang tinggi menunjukkan bahwa PBB-P2 menjadi sumber penerimaan penting bagi daerah. Sebaliknya, kontribusi yang rendah menunjukkan perlunya optimalisasi sistem pemungutan dan diversifikasi sumber PAD lainnya (Novitasari & Fery, 2025).

Strategi Optimalisasi PBB-P2

Optimalisasi PBB-P2 merupakan upaya pemerintah daerah untuk meningkatkan penerimaan pajak melalui perbaikan pendataan objek pajak, sistem administrasi, dan pelayanan perpajakan.

Saputro dan Riesmiyantiningtias (2024) menjelaskan bahwa pendataan objek pajak yang akurat menjadi faktor penting dalam meningkatkan efektivitas penerimaan pajak. Selain itu, pemanfaatan teknologi informasi juga dapat meningkatkan kemudahan pembayaran dan kepatuhan wajib pajak (Pardede & Ekklesia, 2024).

Implikasi Kebijakan PBB-P2 terhadap Pembangunan Daerah

Kebijakan PBB-P2 memiliki pengaruh terhadap pembangunan daerah karena penerimaan pajak digunakan untuk membiayai infrastruktur dan pelayanan publik. Putri dan Candradewini (2025) menjelaskan bahwa pengelolaan PBB-P2 yang baik dapat memperkuat PAD dan mendukung pembangunan ekonomi daerah.

Dalam konteks Kawasan Industri Alak, optimalisasi PBB-P2 menjadi penting karena kawasan industri memiliki objek pajak bernilai tinggi dan berpotensi meningkatkan penerimaan daerah secara signifikan. Dengan demikian, kebijakan PBB-P2 dapat menjadi salah satu strategi untuk memperkuat kapasitas fiskal dan pembangunan daerah Kota Kupang.

3. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan metode deskriptif asosiatif. Pendekatan ini dipilih karena penelitian berfokus pada analisis kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Kupang berdasarkan data numerik penerimaan pajak dan realisasi PAD. Penelitian dilakukan pada Kawasan Industri Alak, Kecamatan Alak, Kota Kupang, yang dalam RTRW Kota Kupang

ditetapkan sebagai kawasan pergudangan, industri, dan campuran. Kawasan ini dipilih karena memiliki aktivitas ekonomi yang cukup tinggi dan berpotensi menjadi sumber penerimaan fiskal daerah melalui sektor PBB-P2.

Data penelitian menggunakan data sekunder yang diperoleh dari Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Kupang, Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan (DJPK) Kementerian Keuangan Republik Indonesia, dokumen RTRW Kota Kupang, serta regulasi terkait pajak daerah. Data yang dianalisis meliputi realisasi PAD Kota Kupang tahun 2021–2025, target dan realisasi PBB-P2 Kecamatan Alak, serta data objek pajak sektor pergudangan di Kawasan Industri Alak. Variabel penelitian terdiri atas Pendapatan Asli Daerah (PAD) sebagai variabel dependen dan PBB-P2 sebagai variabel independen. PAD diukur melalui realisasi penerimaan daerah dan kontribusi PBB-P2 terhadap total PAD. Sementara itu, variabel PBB-P2 diukur melalui target dan realisasi penerimaan, tingkat efektivitas penerimaan, rasio kontribusi terhadap PAD, serta potensi fiskal Kawasan Industri Alak.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui dokumentasi dan studi kepustakaan. Dokumentasi digunakan untuk memperoleh laporan penerimaan pajak, data PAD, dokumen tata ruang wilayah, dan regulasi perpajakan daerah. Studi kepustakaan dilakukan dengan menelaah buku, jurnal ilmiah, dan penelitian terdahulu yang berkaitan dengan PAD, PBB-P2, efektivitas pajak, dan kebijakan fiskal daerah. Populasi penelitian adalah seluruh objek PBB-P2 sektor pergudangan di Kelurahan Alak, Kecamatan Alak, Kota Kupang yang berjumlah 35 objek pajak. Karena jumlah populasi relatif kecil, penelitian menggunakan teknik sensus, sehingga seluruh populasi dijadikan sampel penelitian. Teknik ini digunakan agar hasil penelitian dapat menggambarkan kondisi penerimaan pajak secara lebih akurat dan menyeluruh.

Analisis data dilakukan menggunakan analisis deskriptif kuantitatif. Tahapan analisis meliputi pengelompokan data berdasarkan target dan realisasi penerimaan PBB-P2 setiap tahun, analisis efektivitas penerimaan PBB-P2, analisis kontribusi PBB-P2 terhadap PAD, serta analisis prospektif mengenai potensi peningkatan penerimaan daerah apabila Kawasan Industri Alak dikembangkan menjadi Kawasan Industri Khusus (KIK).

Efektivitas penerimaan PBB-P2 dihitung menggunakan rumus:

$$Efektivitas = \frac{Realisasi\ PBB - P2}{Target\ PBB - P2} \times 100\% \dots(i)$$

Sedangkan kontribusi PBB-P2 terhadap PAD dihitung dengan rumus:

$$Kontribusi = \frac{Penerimaan\ PBB - P2}{Total\ PAD} \times 100\% \dots(ii)$$

Hasil perhitungan kemudian dianalisis secara deskriptif dengan menghubungkan kondisi empiris penerimaan pajak di Kecamatan Alak, kebijakan fiskal daerah, dan potensi pengembangan kawasan industri terhadap peningkatan kapasitas fiskal Kota Kupang.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Penerimaan PBB-P2 Pergudangan Kawasan Industri Alak

Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) sektor pergudangan di Kawasan Industri Alak mengalami perkembangan yang relatif stabil selama periode 2021–2025. Jumlah objek pajak tercatat tetap sebanyak 35 gudang setiap tahun, sehingga perubahan penerimaan lebih dipengaruhi oleh tingkat realisasi pembayaran pajak dan kebijakan penetapan target penerimaan.

Tabel 4. Realisasi Penerimaan PBB-P2 Pergudangan Kawasan Industri Alak Tahun 2021–2025.

Tahun	Jumlah Objek Pajak	Target (Rp)	Realisasi (Rp)
2021	35 Gudang	65.191.268	59.443.164
2022	35 Gudang	65.055.476	59.340.316
2023	35 Gudang	80.557.838	80.557.838
2024	35 Gudang	80.373.740	80.330.769
2025	35 Gudang	80.308.637	80.308.637

Sumber: Bapenda Kota Kupang, 2026.

Pada tahun 2021 dan 2022, realisasi penerimaan belum sepenuhnya mencapai target yang ditetapkan pemerintah daerah. Namun, sejak tahun 2023 hingga 2025, realisasi penerimaan mampu mencapai bahkan mendekati target secara penuh. Kondisi tersebut menunjukkan adanya peningkatan efektivitas pemungutan serta kepatuhan wajib pajak pada sektor pergudangan di Kawasan Industri Alak.

Efektivitas Penerimaan PBB-P2

Efektivitas penerimaan PBB-P2 digunakan untuk mengukur tingkat keberhasilan pemerintah daerah dalam mencapai target penerimaan pajak. Tingkat efektivitas dihitung dengan membandingkan realisasi penerimaan terhadap target penerimaan setiap tahun.

Tabel 5. Efektivitas PBB-P2 Pergudangan Kawasan Industri Alak Tahun 2021–2025.

Tahun	Target (Rp)	Realisasi (Rp)	Efektivitas	Kriteria
2021	65.191.268	59.443.164	91,18%	Efektif
2022	65.055.476	59.340.316	91,19%	Efektif
2023	80.557.838	80.557.838	100%	Sangat Efektif
2024	80.373.740	80.330.769	99,94%	Sangat Efektif
2025	80.308.637	80.308.637	100%	Sangat Efektif

Sumber: Diolah Peneliti, 2026.

Berdasarkan tabel tersebut, efektivitas penerimaan PBB-P2 menunjukkan tren yang semakin baik. Pada tahun 2021 dan 2022 efektivitas berada pada kisaran 91%, sedangkan sejak tahun 2023 efektivitas meningkat hingga mencapai hampir 100%. Kondisi ini menunjukkan bahwa pemungutan pajak pada sektor pergudangan di Kawasan Industri Alak telah berjalan optimal.

Dalam perspektif teori kepatuhan pajak, tingginya efektivitas tersebut menunjukkan meningkatnya kesadaran dan kepatuhan wajib pajak dalam memenuhi kewajiban perpajakan. Temuan ini berbeda dengan penelitian Intan Imam Sutanto dkk. (2025) dan Abdullah serta Rachman (2025) yang menemukan bahwa efektivitas penerimaan PBB-P2 di beberapa daerah masih rendah akibat tingginya tunggakan pajak dan rendahnya kepatuhan wajib pajak. Sebaliknya, pada Kawasan Industri Alak, realisasi penerimaan yang hampir selalu mencapai target menunjukkan bahwa sektor pergudangan memiliki tingkat kepatuhan fiskal yang relatif baik.

Selain itu, efektivitas yang tinggi juga menunjukkan keberhasilan pemerintah daerah dalam mengelola administrasi perpajakan, termasuk pendataan objek pajak dan pengawasan pembayaran pajak. Temuan ini mendukung pendapat Akbar dkk. (2024) yang menyatakan bahwa keakuratan data dan transparansi administrasi menjadi faktor penting dalam meningkatkan efektivitas pemungutan pajak daerah.

Kontribusi PBB-P2 terhadap PAD Kota Kupang

Kontribusi PBB-P2 terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) digunakan untuk mengetahui seberapa besar peranan penerimaan PBB-P2 sektor pergudangan dalam struktur PAD Kota Kupang. Hasil perhitungan kontribusi menunjukkan bahwa meskipun efektivitas penerimaan tergolong tinggi, kontribusi PBB-P2 pergudangan terhadap PAD masih sangat kecil.

Tabel 6. Kontribusi PBB-P2 Pergudangan terhadap PAD Kota Kupang Tahun 2021-2025

Tahun	Realisasi PBB-P2 (Rp)	Realisasi PAD (Rp)	Kontribusi	Kriteria
2021	59.443.164	166.270.000.000	0,03575%	Sangat Kurang
2022	59.340.316	186.120.000.000	0,03189%	Sangat Kurang
2023	80.557.838	175.240.000.000	0,04597%	Sangat Kurang
2024	80.330.769	184.540.000.000	0,04353%	Sangat Kurang
2025	80.308.637	252.760.000.000	0,03178%	Sangat Kurang

Sumber: Diolah Peneliti, 2026.

Data tersebut menunjukkan bahwa kontribusi PBB-P2 pergudangan terhadap PAD Kota Kupang hanya berada pada kisaran 0,03%–0,04%. Persentase tersebut tergolong sangat rendah apabila dibandingkan dengan total PAD Kota Kupang yang mencapai ratusan miliar rupiah setiap tahun.

Rendahnya kontribusi ini menunjukkan bahwa meskipun pemungutan pajak telah berjalan efektif, kapasitas fiskal sektor pergudangan masih terbatas. Dalam perspektif teori desentralisasi fiskal, kondisi tersebut mengindikasikan bahwa PBB-P2 pergudangan belum mampu menjadi sumber utama dalam memperkuat kemandirian fiskal daerah. Temuan ini sejalan dengan penelitian Putri dan Adi (2022) yang menyatakan bahwa kontribusi PBB-P2 terhadap PAD di berbagai daerah masih belum optimal meskipun penerimaannya relatif stabil.

Selain itu, teori pertumbuhan ekonomi regional menjelaskan bahwa kawasan industri seharusnya mampu menjadi pusat pertumbuhan ekonomi dan memperluas basis penerimaan daerah. Namun, hasil penelitian menunjukkan bahwa sektor pergudangan di Kawasan Industri Alak belum memberikan dampak fiskal yang signifikan terhadap PAD Kota Kupang. Hal ini menunjukkan bahwa aktivitas ekonomi di kawasan tersebut masih terbatas dan belum berkembang secara optimal.

Relevansi Kawasan Industri Alak terhadap Kemandirian Fiskal Daerah

Kawasan Industri Alak memiliki posisi strategis sebagai kawasan pergudangan dan logistik di Kota Kupang. Tingkat efektivitas penerimaan pajak yang tinggi menunjukkan bahwa kawasan ini memiliki potensi fiskal yang cukup baik dari sisi administrasi dan kepatuhan wajib pajak. Namun, rendahnya kontribusi terhadap PAD menunjukkan bahwa basis penerimaan pajak dari sektor pergudangan masih relatif kecil. Dalam kerangka teori desentralisasi fiskal, kondisi ini menunjukkan bahwa Kawasan Industri Alak belum mampu memberikan kontribusi signifikan terhadap kemandirian fiskal Kota Kupang. Meskipun demikian, kawasan ini tetap memiliki relevansi strategis karena dapat menjadi sumber penerimaan yang stabil apabila dikembangkan lebih lanjut.

Dari perspektif teori pertumbuhan ekonomi regional, Kawasan Industri Alak berpotensi menjadi pusat pertumbuhan ekonomi baru di Kota Kupang. Akan tetapi, potensi tersebut belum sepenuhnya terealisasi karena aktivitas ekonomi yang berkembang masih didominasi oleh sektor pergudangan dan logistik, sehingga dampak fiskalnya terhadap PAD masih terbatas.

Prospek Fiskal Kawasan Industri Alak sebagai Kawasan Industri Khusus (KIK)

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengembangan Kawasan Industri Alak menjadi Kawasan Industri Khusus (KIK) berpotensi meningkatkan kapasitas fiskal Kota Kupang. Dengan status KIK, kawasan ini diperkirakan akan menarik lebih banyak investasi industri, memperluas aktivitas ekonomi, dan meningkatkan jumlah objek pajak daerah.

Pengembangan kawasan industri akan memperluas basis penerimaan PBB-P2 karena bertambahnya bangunan industri, fasilitas produksi, dan aktivitas komersial lainnya. Selain itu, penerimaan dari jenis pajak daerah lain seperti pajak restoran, pajak reklame, dan pajak parkir juga berpotensi meningkat.

Dalam perspektif teori desentralisasi fiskal, pengembangan Kawasan Industri Alak menjadi KIK dapat memperkuat kemandirian fiskal daerah melalui peningkatan PAD yang lebih berkelanjutan. Sementara itu, teori pertumbuhan ekonomi regional menjelaskan bahwa kawasan industri khusus mampu menciptakan pusat pertumbuhan ekonomi baru yang dapat mendorong investasi, menciptakan lapangan kerja, dan meningkatkan aktivitas ekonomi masyarakat. Dengan demikian, pengembangan Kawasan Industri Alak menjadi KIK dapat menjadi strategi penting bagi Pemerintah Kota Kupang dalam memperkuat kapasitas fiskal daerah dan mendorong pembangunan ekonomi regional secara berkelanjutan.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) sektor pergudangan di Kawasan Industri Alak selama periode 2021–2025 tergolong tinggi, terutama pada tahun 2023–2025 dengan tingkat efektivitas yang mendekati 100%. Kondisi ini menunjukkan adanya kepatuhan wajib pajak yang cukup baik serta efektivitas pemungutan pajak oleh pemerintah daerah. Namun demikian, kontribusi PBB-P2 terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Kupang masih sangat rendah, yaitu hanya berkisar antara 0,03% hingga 0,04% per tahun, sehingga belum mampu memberikan pengaruh signifikan terhadap kemandirian fiskal daerah. Kawasan Industri Alak memiliki relevansi strategis sebagai pusat pergudangan dan logistik, tetapi kapasitas fiskalnya masih terbatas karena basis objek pajak yang belum berkembang secara

luas. Oleh karena itu, pengembangan Kawasan Industri Alak menjadi Kawasan Industri Khusus (KIK) dinilai memiliki prospek fiskal yang lebih besar karena dapat memperluas aktivitas ekonomi, meningkatkan jumlah objek pajak, dan memperkuat penerimaan daerah secara berkelanjutan.

Saran

Pemerintah Kota Kupang, khususnya Badan Pendapatan Daerah (Bapenda), perlu melakukan pemutakhiran data objek pajak secara berkala serta memperkuat sistem administrasi dan pengawasan pemungutan PBB-P2 agar potensi penerimaan pajak dapat dioptimalkan. Selain itu, pemerintah daerah perlu mendorong pengembangan Kawasan Industri Alak menjadi Kawasan Industri Khusus (KIK) guna memperluas basis pajak melalui peningkatan aktivitas industri, perdagangan, dan jasa pendukung lainnya. Integrasi kebijakan fiskal dengan perencanaan tata ruang juga perlu diperkuat agar pengembangan kawasan industri berjalan searah dengan strategi peningkatan PAD dan pembangunan ekonomi daerah. Dengan langkah tersebut, diharapkan kapasitas fiskal dan tingkat kemandirian keuangan Kota Kupang dapat meningkat secara lebih optimal dan berkelanjutan.

DAFTAR REFERENSI

- Akbar, R., Kertabudi, I. S., & Rohmah, L. (2024). Peran penilai PBB-P2 dalam meningkatkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah Wilayah Menteng Jakarta Pusat. *Jurnal Pajak Vokasi (JUPASI)*, 6(1), 23–34. <https://doi.org/10.31334/jupasi.v6i1.4351>
- Bolang, R. T. C. (2024). Fenomena flypaper effect: Stimulan atau kemunduran desentralisasi fiskal? *Jurnal Akuntansi: Transparansi dan Akuntabilitas*, 12(2), 53–60. <https://doi.org/10.35508/jak.v12i2.18553>
- Ch, B. R. T., Aldarine, M., & Edy, P. (2025). Piggyback tax: Potential for tax extensification through the imposition of motor vehicle tax (PKB) options in the Province of East Nusa Tenggara (NTT). *Proceedings of the International Conference on Sustainable Management for Peace and Harmony*, 1(1), 48–59.
- Fadila, N., & Anwar, S. (2025). Dilema pembangunan menyeimbangkan pertumbuhan industri dengan stabilitas. *JER (Jurnal Ekonomi Regional)*, 17(1), 44–47.
- Graha, G. A. S., Heliastuti, S. B., & Widokarti, J. R. (2024). Pengaruh kesadaran wajib pajak dan pengetahuan perpajakan terhadap kepatuhan wajib pajak orang pribadi pada KPP Pratama Probolinggo. *Jurnal Ilmiah Manajemen Publik dan Kebijakan Sosial*, 8(1), 38–57.
- 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.

- Intan Imam Sutanto, I., Lutfi, L. S., Dp, S. A., & Samto. (2025). Analisis efektivitas dan kontribusi BPHTB, PBJT tenaga listrik, dan PBB-P2 terhadap PAD Kabupaten Kendal (Studi empiris pada Bapenda Kendal tahun 2019–2023). *E-Logis: Jurnal Ekonomi Logistik*, 7(1), 99–119. <https://doi.org/10.70375/e-logis.v7i1.137>
- Jayanti, D., Arifin, M. A., & Putra, P. S. (2024). Analisis pengelolaan dan upaya pencairan piutang pajak bumi bangunan. [Nama jurnal tidak dicantumkan], 243–250.
- Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan. (2025). *Data Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Kupang tahun 2021–2025*. Kementerian Keuangan Republik Indonesia. <https://djpk.kemenkeu.go.id/portal/data/apbd>
- Badan Pendapatan Daerah Kota Kupang. (n.d.). *Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Kota Kupang*. <https://bphtb.kupangkota.go.id>
- Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Kupang. (n.d.). *Informasi peruntukan tata ruang Kota Kupang*. <https://sipupr.kupangkota.go.id/>
- Lumongga, K., & Waryanto, R. B. D. (2023). Pengaruh penerimaan pajak daerah dan retribusi daerah terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Surabaya tahun 2015–2021. *Journal of Sustainability Business Research*, 4(3), 88–94.
- Mahsun, M. (2019). *Pengukuran kinerja sektor publik* (1st ed.). Universitas Terbuka.
- Mardiasmo. (2021). *Akuntansi sektor publik*. Penerbit Andi.
- Mardiasmo. (2023). *Perpajakan* (Edisi terbaru). Penerbit Andi.
- Molidya, A., Tunga, C. A., & Bolang, R. T. C. (2022). Regional asset management analysis in Kupang District. *Eduvest: Journal of Universal Studies*, 2(12), 2654–2667.
- Novitasari, N., & Fery, I. (2025). Analisis potensi dan penetapan target Pajak Bumi dan Bangunan sektor perdesaan dan perkotaan. *Jurnal Ilmiah Akuntansi Rahmadiyah*, 8(2), 106–121.
- Pardede, J., & Ekklesia, M. (2024). Prediksi jumlah target dan realisasi wajib pajak atas PBB-P2 menggunakan multi regression, regression lasso, dan PCR. *JEPIN (Jurnal Edukasi dan Penelitian Informatika)*, 10(1), 1–7.
- Pertiwi, M. D., & Akbar, F. S. (2022). Efektivitas dan kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) pada Pemerintah Kabupaten Sidoarjo. *Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia*, 7(12), 16431–16443.
- Pratiwi, A., Khairunnisa, A. A., Ramadhandy, A. D., & Savitri, A. E. (2024). Efektivitas kepatuhan wajib pajak, pemeriksaan pajak dan penagihan pajak terhadap penerimaan pajak. *Studi Akuntansi, Keuangan, dan Manajemen*, 3(2), 107–117.
- Putri, A. S., & Adi, P. H. (2022). Analisis efektivitas dan kontribusi dari Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD). *Journal of Economic, Business and Accounting (COSTING)*, 5(2), 1677–1689.
- Putri, M. C. P., & Candradewini, C. (2025). Perencanaan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) pada Badan Pendapatan Daerah Kota Bandung. *JANE (Jurnal Administrasi Negara)*, 16(2), 133–141.
- Ruek, N. K. J., De Rozari, P. E., & Bolang, R. T. C. (2025). Analisis efektivitas pengelolaan aset tetap daerah pada Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) Kabupaten Manggarai. *Jurnal Manajemen Bisnis dan Organisasi*, 4(1), 137–159.

- Saputro, F., & Riesmiyantiningtias, N. (2024). Analisis laporan realisasi penerimaan PBB-P2 terhadap optimalisasi pencapaian target penerimaan pajak pada UPPPD Wilayah Penjaringan. *IKRAITH-Ekonomika*, 7(3), 88–96.
- Syaifudin Abdullah, S., Rachman, E., & G. V., L. (2025). Analisis kontribusi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kabupaten Gorontalo. *Journal of Governance and Public Administration*, 2(4), 984–992.
- Usman, R. (2020). Pengaruh pajak daerah dan retribusi daerah terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) (Studi kasus pada Pemerintah Daerah Kota Bandung periode 2011–2015). *JAF: Journal of Accounting and Finance*, 1(1), 87–104.
- Zuwanda, F., Vonna, S. M., & Yusdarli, F. (2022). Analisis kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan sektor pedesaan dan perkotaan (PBB-P2) pada Pendapatan Asli Daerah Nagan Raya. *AKBIS: Media Riset Akuntansi dan Bisnis*, 6(2), 57–62.