

## Analysis of the Performance of Rural and Urban Land and Building Tax Revenue (PBB-P2) on Regional Original Revenue in Manado City

Keisha Rorora<sup>1\*</sup>, Harijanto Sabijono<sup>2</sup>, Sintje Rondonuwu<sup>3</sup>  
Universitas Sam Ratulangi

**Corresponding Author:** Keisha Rorora [rororakeisha@gmail.com](mailto:rororakeisha@gmail.com)

---

### ARTICLE INFO

*Keywords:* Land and Building Tax, Effectiveness, Efficiency, Contribution, PAD

*Received :* 18, July

*Revised :* 20, August

*Accepted:* 22, September

©2025 Rorora, Sabijono, Rondonuwu:

This is an open-access article distributed under the terms of the [Creative Commons Atribusi 4.0 Internasional](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).



### ABSTRACT

PBB-P2 is one of the important sources of PAD. This study aims to analyze the effectiveness, efficiency, and contribution of PBB-P2 collection to the Manado City PAD from 2021 to 2024. The method used is a qualitative method, where data is obtained through documentation and analyzed using the formula of effectiveness, efficiency, and contribution based on the provisions of regional tax regulations. The results showed that the effectiveness level was classified as less effective with an average of 71.98%, and efficiency was in the very efficient category with an average of 2.93%. The contribution of PBB-P2 to PAD is also relatively low, with an average of only 15.03%. Thus, there is a need for a strategy to increase taxpayer awareness and management efficiency by local governments so that the potential of PBB-P2 can be maximized to support regional financial independence.

---

## Analisis Kinerja Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) terhadap Pendapatan Asli Daerah di Kota Manado

Keisha Rorora<sup>1\*</sup>, Harijanto Sabijono<sup>2</sup>, Sintje Rondonuwu<sup>3</sup>

Universitas Sam Ratulangi

**Corresponding Author:** Keisha Rorora [rororakeisha@gmail.com](mailto:rororakeisha@gmail.com)

---

### ARTICLE INFO

*Kata Kunci:* Pajak Bumi dan Bangunan, Efektivitas, Efisiensi, Kontribusi, PAD

*Received :* 18, Juli

*Revised :* 20, Agustus

*Accepted:* 22, September

©2025 Rorora, Sabijono, Rondonuwu:

This is an open-access article distributed under the terms of the

[Creative Commons Atribusi 4.0 Internasional](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).



### ABSTRAK

PBB-P2 merupakan salah satu sumber penting PAD. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis efektivitas, efisiensi, dan kontribusi pemungutan PBB-P2 terhadap PAD Kota Manado dari tahun 2021 hingga 2024. Metode yang digunakan adalah metode kualitatif, di mana data diperoleh melalui dokumentasi dan dianalisis menggunakan rumus efektivitas, efisiensi, dan kontribusi berdasarkan ketentuan peraturan perpajakan daerah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tingkat efektivitas tergolong kurang efektif dengan rata-rata sebesar 71,98%, dan efisiensi berada dalam kategori sangat efisien dengan rata-rata sebesar 2.93%. Kontribusi PBB-P2 terhadap PAD juga tergolong kurang, dengan rata-rata hanya sebesar 15.03%. Dengan demikian, perlu adanya strategi peningkatan kesadaran wajib pajak dan efisiensi pengelolaan oleh pemerintah daerah agar potensi PBB-P2 dapat dimaksimalkan untuk mendukung kemandirian keuangan daerah.

---

## PENDAHULUAN

Dasar hukum yang mengatur PBB tercantum dalam UU RI No. 12 Tahun 1985, yang telah mengalami perubahan melalui UU No. 12 Tahun 1994. PBB memegang peranan penting sebagai salah satu sumber penerimaan negara dalam sistem perpajakan nasional. Pajak ini dikenakan atas objek pajak yang meliputi tanah dan bangunan, termasuk pula hak atas tanah dan hak atas bangunan yang melekat padanya. Dalam rangka meningkatkan efisiensi dan efektivitas pengelolaan PBB, pemerintah terus melakukan perbaikan dan penyempurnaan terhadap sistem perpajakan yang ada. PAD tergolong dari sumber penerimaan pajak yang mencerminkan kekayaan suatu daerah. Sumber ini meliputi pajak daerah dan retribusi daerah yang telah dikelola oleh Pemda serta telah diakui sebagai bagian dari aset atau kekayaan daerah tersebut.

PAD termasuk dalam kategori komponen penting dalam pembiayaan pembangunan daerah. Salah satu sumber utama PAD adalah pajak daerah, yang terdiri dari beberapa jenis pajak, salah satunya adalah PBB. PBB suatu pajak yang dikenakan kepada perseorangan maupun entitas hukum yang memiliki atau menguasai objek pajak berupa tanah dan/atau bangunan. Dalam Kota Manado PBB memiliki kontribusi yang sangat signifikan terhadap pengelolaan keuangan daerah, mengingat kota ini sebagai ibu kota Provinsi Sulawesi Utara memiliki potensi ekonomi yang terus berkembang, baik dalam sektor properti, perumahan, maupun pembangunan infrastruktur.

Peraturan Daerah tentang PBB diharapkan dapat memberikan efektivitas, efisiensi, dan kontribusi yang signifikan terhadap peningkatan PAD. Dengan adanya regulasi ini, diharapkan akan tercipta kepastian hukum dan transparansi dalam pengelolaan PBB, serta meningkatkan kesadaran masyarakat akan kewajiban perpajakan mereka. Selain itu, mengingat Kota Manado memiliki banyak aset tanah dan bangunan yang belum sepenuhnya terdaftar dan dikenakan pajak.

Seiring dengan pesatnya pembangunan di Kota Manado, baik dalam hal jumlah penduduk maupun pertumbuhan sektor ekonomi dan properti, penerimaan PBB diharapkan dapat mengalami peningkatan. Kontribusi PBB terhadap PAD di Kota Manado masih menghadapi berbagai tantangan. Ketidakakuratan dalam pendataan objek pajak, rendahnya tingkat kepatuhan wajib pajak, dan kurangnya sosialisasi yang efektif kepada masyarakat mengenai pentingnya pembayaran PBB untuk mendukung pembangunan daerah. Pemerintah Kota Manado telah melakukan berbagai upaya untuk meningkatkan penerimaan PBB, seperti penerapan sistem pembayaran berbasis teknologi informasi, serta peningkatan efisiensi administrasi perpajakan. Penting untuk melakukan penelitian mengenai kontribusi PBB terhadap PAD di Kota Manado, serta mengidentifikasi faktor apa saja yang mempengaruhi keberhasilan pemungutan PBB.

Analisis kinerja PBB terhadap PAD di Kota Manado, serta mengevaluasi faktor yang mempengaruhi penerimaan PBB di daerah ini. Dengan memahami seberapa besar kontribusi PBB terhadap PAD, kiranya dapat mengoptimalkan penerimaan PBB, memperbaiki sistem administrasi perpajakan, dan mendorong kesadaran serta kepatuhan masyarakat terhadap kewajiban membayar pajak. Diharapkan, optimalisasi penerimaan PBB dapat memberikan dampak yang positif terhadap pembangunan Kota Manado, meningkatkan kualitas pelayanan publik, serta memperkuat perekonomian daerah.

## TINJAUAN PUSTAKA

### *Akuntansi*

Menurut (Kieso, Weygandt, & Warfield, 2019:3) akuntansi merupakan sarana informasi yang difungsikan untuk mengolah dan menyampaikan data ekonomi entitas kepada pihak eksternal yang relevan.

Terdapat 3 (Tiga) sistem pemungutan pajak yaitu (Mardiasmo, 2023:11):

- a. *Official Assessment System*  
Sistem pemungutan pajak ini memberikan kewenangan penuh kepada pemerintah, dalam hal ini otoritas fiskus, untuk melakukan perhitungan dan penetapan besarnya pajak terutang oleh Wajib Pajak. Dalam penerapannya, tanggung jawab aktif sepenuhnya berada pada pihak administrasi fiskal sebagai pelaksana utama.
- a. *Self Assessment System*  
Adalah sistem pemungutan pajak yang memberikan otoritas kepada WP untuk secara mandiri menghitung, memperhitungkan, dan menetapkan besarnya pajak terutang sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Sistem ini mencerminkan asas kepercayaan terhadap kepatuhan WP dalam memenuhi kewajiban perpajakannya.
- b. *Withholding System*  
Merujuk pada sistem pemungutan pajak yang memberikan kewenangan kepada pihak ketiga yang bukan merupakan fiskus maupun WP yang bersangkutan untuk melakukan pemotongan atau pemungutan pajak atas penghasilan atau transaksi yang menjadi objek pajak. Sistem ini bertujuan untuk meningkatkan efisiensi dan kepastian dalam pengumpulan pajak.

Terdapat 2 (Dua) Pemungut pajak menurut UU HKPD No.1 2022:

- a. Pajak Pusat  
Yang dikelola oleh DJP di naungan Kemenkeu RI, merupakan jenis pajak diberlakukan secara nasional di seluruh wilayah Indonesia. Salah satu bentuk utama dari Pajak Pusat adalah PPh, yang dikenakan atas pendapatan yang diperoleh oleh pihak pribadi maupun kolektif dari beragam sumber, seperti penghasilan dari pekerjaan, kegiatan usaha, hingga hasil investasi. PPh ini berperan penting sebagai salah satu pilar utama dalam struktur pendapatan negara. Selain itu, terdapat pula PPN dan PPnBM, yang dikenakan terhadap transaksi penjualan barang dan/atau jasa tertentu.

b. Pajak Daerah

Pajak daerah yang dikelola oleh Pemerintah Provinsi dan Kabupaten/Kota. Ketentuan yang berlaku adalah UU No. 1 Tahun 2022 HKPD. PBB dikenakan atas kepemilikan tanah dan bangunan. Tarif PBB ditentukan oleh Pemda dan berbeda di setiap wilayah. Pada tingkat Provinsi, pajak daerah seperti PKB, Pajak Hotel, dan dikenakan. Tarif dan aturan-aturan tersebut ditetapkan oleh Pemda. Ditingkat Kabupaten/Kota, Pajak Reklame, Pajak Hiburan, dan BPHTB menjadi sumber pendapatan. Pengelolaan dan penentuan tarifnya menjadi kewenangan Pemda setempat.

***Pajak Daerah***

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antar Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (UU HKPD) ini terdiri dari 5 (lima) jenis untuk pajak Provinsi yaitu:

- a. Pajak Kendaraan Bermotor (PKB).
- b. Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor (BBN-KB).
- c. Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor (PBB-KB).
- d. Pajak Air Permukaan.
- e. Pajak Rokok.

Sedangkan 11 (sebelas) jenis pajak untuk Kabupaten/Kota yaitu :

- a. Pajak Hotel.
- b. Pajak Restoran.
- c. Pajak Hiburan.
- d. Pajak Reklame.
- e. Pajak Penerangan Jalan.
- f. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan.
- g. Pajak Parkir.
- h. Pajak Air Tanah.
- i. Pajak Sarang Burung Walet.
- j. Pajak Bumi dan Bangunan.
- k. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

***Pendapatan Asli Daerah (PAD)***

PAD sebagaimana dijelaskan dalam UU No. 23 Tahun 2014, merupakan keseluruhan hak keuangan yang dimiliki oleh Pemda dan diakui sebagai komponen yang meningkatkan elisih antara total aset dan total liabilitas suatu pihak dalam suatu tahun anggaran tertentu. Lebih lanjut, Mardiasmo (2023) menyatakan bahwa PAD meliputi pendapatan yang berasal dari pajak daerah, keuntungan dari BUMD, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, serta berbagai sumber pendapatan sah lainnya diakui sebagai bagian dari PAD.

### ***Pajak Bumi dan Bangunan***

Menurut Mardiasmo (2023:399), PBB dikenakan atas objek berupa PBB. Istilah *bumi* merujuk pada permukaan bumi yang mencakup tanah, perairan pedalaman, serta wilayah laut yang termasuk dalam yurisdiksi Indonesia. Sementara itu, yang dimaksud dengan *bangunan* adalah struktur teknik yang dibangun atau dilekatkan secara permanen pada tanah dan/atau perairan. Ketentuan hukum mengenai pemungutan PBB semula diatur dalam UU No. 12 Tahun 1985, ini mengalami perubahan melalui UU No. 12 Tahun 1994. Akan tetapi, kedua peraturan tersebut telah dicabut dan digantikan dengan berlakunya UU No. 1 Tahun 2022 tentang HKPD.

### ***Pajak Bumi dan Bangunan***

Menurut Mardiasmo (2023:399), PBB dikenakan atas objek berupa PBB. Istilah *bumi* merujuk pada permukaan bumi yang mencakup tanah, perairan pedalaman, serta wilayah laut yang termasuk dalam yurisdiksi Indonesia. Sementara itu, yang dimaksud dengan *bangunan* adalah struktur teknik yang dibangun atau dilekatkan secara permanen pada tanah dan/atau perairan. Ketentuan hukum mengenai pemungutan PBB semula diatur dalam UU No. 12 Tahun 1985, ini mengalami perubahan melalui UU No. 12 Tahun 1994. Akan tetapi, kedua peraturan tersebut telah dicabut dan digantikan dengan berlakunya UU No. 1 Tahun 2022 tentang HKPD.

Terdapat 2 Surat Pemberitahuan Pembayaran PBB (Mardiasmo, 2023:400) :

1. SPOP Dokumen yang disampaikan oleh WP sebagai sarana untuk pelaporan data dan informasi terkait OP, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam UU PBB.
2. SPPT Adalah surat resmi yang diterbitkan oleh DJP sebagai pemberitahuan kepada WP mengenai jumlah pajak yang terutang. Penerbitan SPPT ini didasarkan pada data yang tercantum dalam SPOP yang telah disampaikan oleh WP sebelumnya.

Perhitungan PBB:

$(\text{NJOP Bumi} + \text{NJOP Bangunan}) = \text{NJOP}$  sebagai dasar pengenaan PBB

$\text{NJOP sebagai dasar pengenaan PBB} - \text{NJOPTKP} = \underline{\text{NJOP untuk perhitungan PBB}}$

### ***Nilai Jual Objek Pajak***

Menurut Mardiasmo (2023:400), NJOP diartikan sebagai nilai rata-rata yang diperoleh berdasarkan transaksi jual beli yang terjadi secara wajar di pasar. Apabila tidak tersedia data transaksi yang dapat dijadikan sebagai acuan penilaian, maka penetapan NJOP dilakukan melalui pendekatan alternatif. Pendekatan tersebut mencakup metode perbandingan harga dengan objek sejenis, estimasi nilai perolehan baru, atau penggunaan NJOP pengganti sebagai dasar perhitungan.

NJOP sampai dengan Rp1.000.000.000,00	0,1%
NJOP di atas Rp1.000.000.000,00	0,2%
Lahan produksi pangan dan ternak	0,075%

### ***Kinerja PBB-P2***

Kinerja merupakan proses yang melibatkan pengelolaan dan pengukuran pendapatan yang diperoleh dari sumber daya yang ada, seperti pajak dan retribusi daerah, untuk mencapai target yang telah ditetapkan dengan efektivitas dan efisiensi yang tinggi (Sinambela, L. P. & Sinambela, S. 2019:55). Kinerja yang dihadapi dalam pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2), dan menganalisis bagaimana kinerja pemungutan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan.

### ***Kinerja Penerimaan PBB-P2 terhadap PAD***

Kinerja penerimaan pajak daerah, PBB-P2, merupakan aspek penting dalam upaya pencapaian PAD. Pengukuran kinerja penerimaan PBB-P2 dapat dilakukan melalui tiga indikator utama, yaitu efektivitas, efisiensi, dan kontribusi terhadap PAD. Efektivitas mencerminkan sejauh mana realisasi penerimaan mampu mencapai target yang telah ditetapkan, sedangkan efisiensi menunjukkan tingkat optimalisasi penggunaan sumber daya dalam proses pemungutan pajak. Sementara itu, kontribusi mengindikasikan besarnya peranan PBB-P2 dalam mendukung pertumbuhan ekonomi daerah serta memperkuat kemandirian fiskal pemerintah daerah (Sinambela, L. P. & Sinambela, S., 2019:56).

Kinerja dapat diukur dari 3 (Tiga) cara:

a. Efisiensi

Efisiensi dapat dievaluasi melalui rasio antara *output* (keluaran) dan *input* (masukan) sekunder. Dalam konteks pengelolaan keuangan daerah, khususnya yang berkaitan dengan pengeluaran rutin, tingkat efisiensi diukur dengan cara membandingkan antara realisasi anggaran pengeluaran rutin dan total pendapatan atau penerimaan daerah, yang kemudian dikalikan seratus untuk menghasilkan nilai dalam bentuk persentase. Ukuran ini memberikan gambaran sejauh mana sumber daya keuangan digunakan secara optimal dalam pelaksanaan kegiatan rutin Pemda.

Rumus Efisiensi:

$$\text{Efisiensi} = \frac{\text{Biaya Pemungutan PBB-P2}}{\text{Realisasi Penerimaan PBB-P2}} \times 100\%$$

Klasifikasi Kriteria untuk mengukur efisiensi pajak:

- >100% : Tidak Efisien
- 90 - 100% : Kurang Efisien
- 80 - 90% : Cukup Efisien
- 60 - 80% : Efisien
- <60% : Sangat Efisien

Sumber : Depdagri, Kepmendagri No. 690.900.327 Tahun 1996

b. Efektivitas

Efektivitas merujuk pada sejauh mana suatu organisasi mampu mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Suatu organisasi dapat dikatakan efektif apabila seluruh target yang direncanakan dapat direalisasikan secara optimal. Dalam konteks pengelolaan keuangan Pemda, efektivitas dapat dianalisis melalui rasio antara realisasi penerimaan dan target penerimaan yang telah ditentukan sebelumnya, yang kemudian dikalikan dengan seratus untuk memperoleh nilai dalam bentuk persentase (Pekei, 2016: 76).

Rumus Efektivitas:

$$\text{Efektivitas} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan PBB-P2}}{\text{Target Penerimaan PBB-P2}} \times 100 \%$$

Klasifikasi Kriteria untuk mengukur efektivitas pajak:

100% >	: Sangat Efektif
90 - 100%	: Efektif
80 - 90%	: Cukup Efektif
60 - 80%	: Kurang Efektif
<60%	: Tidak Efektif

*Sumber : Mahmudi 2016*

c. Kontribusi

Kontribusi dipahami sebagai bentuk partisipasi aktif yang tercermin dari upaya optimalisasi kapasitas dan kompetensi masing-masing pihak, yang bertujuan untuk mengevaluasi sejauh mana pajak daerah memberikan andil dalam mendukung penerimaan PAD. Dalam rangka menilai tingkat kontribusi tersebut, dilakukan perbandingan antara penerimaan yang berasal dari pajak daerah, khususnya PBB-P2, dengan total penerimaan PAD dalam periode tertentu yang sama (Mahmudi, 2010:12). Penilaian ini selanjutnya diwujudkan melalui penggunaan rumus kontribusi yang disajikan pada bagian berikut.

$$\text{Kontribusi} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan PBB-P2}}{\text{Realisasi Penerimaan PAD}} \times 100\%$$

Klasifikasi Kriteria untuk mengukur nilai kontribusi pajak:

< 10%	: Sangat Kurang
10 - 20%	: Kurang
20 - 30%	: Sedang
30 - 40%	: Cukup Baik
40 - 50%	: Baik
> 50%	: Sangat Baik

*Sumber : Tim Litbang – Depdagri-Fispol UGM 1991*

## **METODOLOGI**

### **Jenis Penelitian**

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Penelitian deskriptif pada dasarnya bertujuan untuk menguraikan pemecahan masalah melalui penyajian data, disertai dengan proses analisis dan interpretasi. Pemilihan pendekatan ini didasarkan pada pertimbangan bahwa penelitian deskriptif mampu menggambarkan secara sistematis, faktual, serta akurat mengenai kondisi yang diteliti. Selain itu, penelitian ini menekankan pada penggunaan data kuantitatif berupa angka-angka untuk mendukung analisis, sekaligus memfokuskan kajian pada objek penelitian yang berada di Bapenda Kota Manado.

### **Tempat dan Waktu Penelitian**

Penelitian ini akan dilaksanakan di Bapenda Kota Manado yang bertempat pada Jl. Piere Tendean, Gedung Mall Pelayanan Publik Lantai 3, Kel. Sario Tumpaan, Kec. Sario, Kota Manado, Sulawesi Utara. Waktu Penelitian akan dilaksanakan mulai dari bulan Mei 2025 sampai dengan selesai.

### **Jenis Data**

Data Kualitatif yang digunakan adalah, data mengenai gambaran umum perusahaan seperti visi, misi, struktur organisasi perusahaan, dan sejarah singkat perusahaan. Data Kuantitatif yang digunakan berupa data Laporan Realisasi Anggaran Tahun 2021-2024 PBB.

### **Sumber Data**

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu:

1. Data Primer  
Sumber data primer berasal dari data yang didapatkan dari lokasi penelitian berupa observasi, wawancara dan dokumentasi dari Bapenda Kota Manado.
2. Data Sekunder  
Data sekunder adalah data yang dipublikasikan seperti Laporan Realisasi Anggaran Tahun 2021-2024 PBB, juga dari artikel dan jurnal yang ada.
3. Observasi  
Observasi merupakan teknik pengamatan langsung terhadap situasi atau fenomena yang berkaitan dengan topik penelitian khususnya pemungutan pajak dan lebih spesifik lagi mengenai PBB dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah.

### **Metode dan Proses Analisis Data**

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif, yaitu teknik yang berfungsi untuk mengolah, menggambarkan, serta menafsirkan data penelitian sehingga dapat dijadikan dasar dalam pengambilan keputusan dan penarikan kesimpulan. Analisis deskriptif terhadap PBB-P2 serta PAD bertujuan untuk memberikan gambaran mengenai tingkat efisiensi, efektivitas, dan kontribusi PBB-P2 terhadap PAD di Kota Manado.

Adapun tahapan analisis data yang dilakukan meliputi:

1. Pengumpulan Data  
Tahap awal dilakukan dengan menghimpun data yang relevan dari objek penelitian melalui wawancara, dokumentasi, dan observasi. Langkah ini bertujuan untuk memperoleh informasi terkait instansi, kebijakan Bapenda Kota Manado dalam pemungutan PBB, serta data laporan realisasi anggaran periode 2021–2024 yang berkaitan dengan PBB.
2. Mengolah Data  
Pada tahap ini, data Bapenda Kota Manado yang diolah kemudian dibandingkan dengan teori dan peraturan yang berlaku Peraturan Daerah mengenai kinerja PBB dalam Bapenda Kota Manado.
3. Penyajian Data  
Data yang telah diolah perlu disajikan, penyajian data dapat dilakukan melalui tabel yang menunjukkan penerimaan PBB-P2 dan PAD dari tahun ke tahun dan visualisasi data lainnya yang dapat membantu dalam memahami hubungan antara PBB-P2 dan PAD di Kota Manado.
4. Menganalisis Data  
Analisis terhadap data yang telah disajikan, penyajian data dapat dilakukan dengan cara analisis deskriptif untuk memberikan gambaran umum tentang penerimaan PBB-P2 mengenai Peraturan Asli Daerah di Kota Manado.
5. Menarik Kesimpulan  
Pengelolaan data yang telah disajikan dalam bentuk narasi akan di tarik kesimpulan mengenai Analisis Kinerja Penerimaan PBB-P2 Terhadap PAD di Kota Manado.

## **HASIL PENELITIAN**

Dalam proses pemungutan PBB-P2 di Kota Manado, penetapan target pendapatan dilakukan berdasarkan DHKP yang tersedia dari tahun-tahun sebelumnya. Data ini digunakan sebagai dasar proyeksi penerimaan PBB yang akan diperoleh setiap tahun. Selain itu, Bapenda juga mempertimbangkan pertumbuhan potensi pajak dari tren sebelumnya, termasuk penyesuaian terhadap NJOP jika dilakukan perubahan atau pemutakhiran. Namun, dalam praktiknya, capaian target penerimaan PBB jarang sekali mencapai 100%, bahkan tidak pernah melampaui target yang telah ditetapkan. Meskipun begitu, terdapat tren peningkatan capaian penerimaan dari tahun ke tahun, menunjukkan bahwa secara bertahap efektivitas pemungutan mengalami perbaikan, meskipun belum optimal. Faktor eksternal seperti pandemi COVID-19 juga memberikan pengaruh besar terhadap pencapaian target selama beberapa tahun terakhir.

### ***Kinerja Penerimaan PBB-P2 di Kota Manado terkait Efisiensi***

Untuk meningkatkan efisiensi penerimaan PBB-P2 di Kota Manado, dibutuhkan sinergi antara pembaruan data, dukungan anggaran yang memadai, peningkatan kapasitas aparatur, inovasi sistem pembayaran, serta penguatan kesadaran masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakannya. Dengan perbaikan menyeluruh di berbagai aspek tersebut, diharapkan penerimaan PBB-P2 dapat berjalan lebih optimal dan efisien. Salah satu bentuk efisiensi yang menonjol adalah penerapan digitalisasi pelayanan. Inovasi seperti e-SPPT, aplikasi SmartGOV, serta pelaporan pembayaran daring telah mengurangi beban biaya administrasi, khususnya biaya cetak dan distribusi dokumen secara fisik. Selain itu, distribusi SPPT yang kini dapat dilakukan melalui platform digital seperti WhatsApp juga mempercepat penyampaian informasi kepada wajib pajak dan menekan biaya logistik.

### ***Kinerja Penerimaan PBB-P2 di Kota Manado terkait Efektivitas***

Meskipun masih terdapat kendala, efektivitas penerimaan PBB-P2 di Kota Manado menunjukkan arah perbaikan melalui pemanfaatan teknologi, integrasi data, serta pendekatan berbasis masyarakat. Dengan komitmen bersama dan dukungan infrastruktur digital yang terus ditingkatkan, efektivitas ini berpotensi semakin baik di masa mendatang.

### ***Kinerja Penerimaan PBB-P2 di Kota Manado terkait Kontribusi***

Untuk mendongkrak kontribusi PBB-P2 terhadap PAD, pemerintah kota telah merumuskan sejumlah strategi. Strategi utama adalah perbaikan database objek pajak sebagai dasar penentuan nilai pajak yang valid. Selain itu, dilakukan peninjauan kembali terhadap nilai NJOP yang saat ini dinilai masih jauh tertinggal dari harga pasar. Rencana penyesuaian NJOP telah disiapkan untuk diterapkan pada tahun 2026, seiring dengan pembaruan regulasi daerah dan pemanfaatan sistem informasi manajemen pajak yang lebih modern. Upaya lain untuk meningkatkan kontribusi juga melibatkan pemanfaatan teknologi digital, seperti penggunaan aplikasi SmartGov, serta peningkatan kapasitas sumber daya manusia di lingkungan Bapenda. Penggunaan teknologi ini memungkinkan proses pendataan, penyebaran SPPT, serta pelaporan menjadi lebih cepat, akurat, dan efisien, yang pada akhirnya mendorong peningkatan penerimaan dan kontribusi PBB terhadap PAD secara keseluruhan.

### ***Target dan Realisasi Pajak Bumi dan Bangunan***

Berdasarkan data yang diperoleh dari Bapenda Kota Manado diketahui bahwa PBB-P2 memberikan kontribusi dalam meningkatkan PAD Kota Manado. Sebaiknya pengelolaan dilakukan semaksimal mungkin untuk mendapatkan hasil yang baik. Berikut ini dijelaskan paparan hasil data yang di peroleh peneliti selama melakukan penelitian.

**Tabel 1. Target dan Realisasi PBB-P2 Tahun 2021-2024**

No.	Tahun	Target (Rp)	Realisasi (Rp)	Capaian %
1	2021	45,720,767,000.00	30,361,575,276.00	66.41
2	2022	56,990,000,000.00	49,607,642,134.00	87.05
3	2023	80,500,000,000.00	58,786,065,926.00	73.03
4	2024	97,200,000,000.00	59,736,292,528.00	61.48

Sumber : Bapenda Kota Manado

Terlihat bahwa target PBB-P2 dari tahun 2021 sampai dengan 2024 mengalami peningkatan tapi tidak pernah mencapai target yang ada. Tentu hal tersebut diluar dari rencana yang diharapkan karena kebijakan pemerintah untuk menaikkan target anggaran setiap tahunnya itu sesuai dengan analisis yang terukur dengan melihat potensi PBB-P2 yang ada pada tahun sebelumnya.

**Tabel 2. Target dan Realisasi Pada Tahun 2021-2024**

No.	Tahun	Target (Rp)	Realisasi (Rp)	Capaian %
1	2021	350,676,261,000.00	243,735,916,030.45	69.50
2	2022	407,000,000,000.00	323,470,625,077.17	79.48
3	2023	442,410,000,000.00	374,211,900,658.36	84.58
4	2024	450,000,000,000.00	408,355,446,047.69	90.75

Sumber : Bapenda Kota Manado

PBB-P2 memberikan kontribusi dalam pajak daerah untuk meningkatkan pendapatan daerah, dapat kita dilihat dalam tabel diatas ini (*Tabel 2*) yang menunjukkan bahwa penerimaan daerah dari sektor PBB-P2 terhadap Pajak Daerah pada 2021 adalah 69.50% untuk tahun 2022 79.48% untuk tahun 2023 84.58% dan tahun 2024 adalah 90.75% itu merupakan presentase angka yang cukup berpengaruh terhadap kontribusi di Kota Manado.

## PEMBAHASAN

### *Analisis Efisiensi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan*

Pemungutan PBB-P2 di Kota Manado telah menunjukkan tingkat efisiensi yang cukup baik melalui pengelolaan biaya operasional yang rendah dan penerapan teknologi digital. Pemanfaatan inovasi seperti e-SPPT, aplikasi SmartGOV, serta pelaporan dan distribusi SPPT secara daring mampu menekan biaya administrasi dan logistik, sementara pemberian insentif berbasis kinerja turut meningkatkan efektivitas kerja petugas di lapangan.

PBB-P2 merupakan Pajak Daerah yang menjadi salah satu sumber dari penerimaan daerah yang penting sehingga dapat memberikan efisiensi dalam PAD. Kegiatan pemungutan PBB di Kota Manado umumnya dilaksanakan satu kali dalam setahun dengan durasi pelaksanaan selama satu bulan penuh. Pelaksanaan kegiatan ini melibatkan sebanyak 15 orang pegawai yang berasal dari unit PBB dan Unit Pelaksana Teknis Daerah (UPTD), yang kemudian dibagi ke dalam 11 kecamatan dan 90 kelurahan di wilayah administratif Kota Manado. Adapun besaran biaya operasional yang dikeluarkan untuk setiap petugas

dalam satu hari kegiatan pemungutan adalah sebesar Rp55.000, yang dialokasikan guna mendukung kelancaran pelaksanaan tugas di lapangan. Sehingga perlu diukur dengan menggunakan rumus yang telah ditentukan sesuai dengan peraturan yang ada, untuk mengetahui efisiensi yang ada. Perhitungan efisiensi dilakukan oleh penulis sesuai dengan prosedur penelitian.

**Perhitungan efisiensi sesuai dengan rumusan adalah sebagai berikut :**

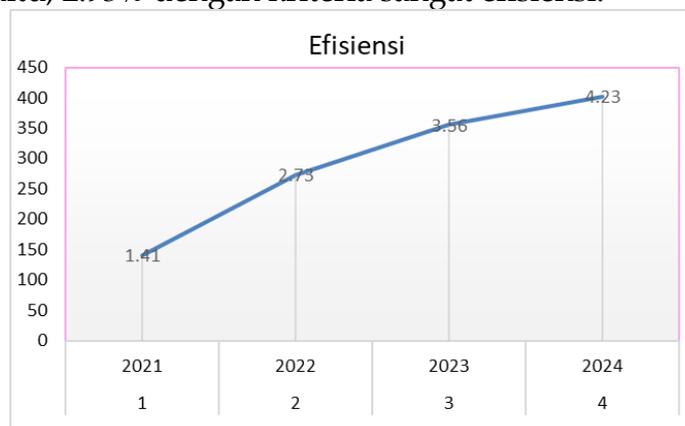
$$\begin{aligned} \text{Efisiensi PBB-P2 (2021)} &= \frac{\text{Rp. } 30,361,575,276.00}{\text{Rp. } 21,450,000.00} \times 100\% = 1.41\% \\ \text{Efisiensi PBB-P2 (2022)} &= \frac{\text{Rp. } 49,607,642,134.00}{\text{Rp. } 18,150,000.00} \times 100\% = 2.73\% \\ \text{Efisiensi PBB-P2 (2023)} &= \frac{\text{Rp. } 58,786,065,926.00}{\text{Rp. } 16,500,000.00} \times 100\% = 3.56\% \\ \text{Efisiensi PBB-P2 (2024)} &= \frac{\text{Rp. } 59,736,292,528.00}{\text{Rp. } 14,850,000.00} \times 100\% = 4.02\% \end{aligned}$$

**Tabel 3. Efisiensi PBB-P2 Tahun 2021-2024**

No.	Tahun	Realisasi Pbb (Rp)	Biaya Pbb (Rp)	Presentase (%)	Kriteria
1.	Sep, 2021	30,361,575,276.00	21,450,000.00	1.41	Sangat Efisien
2.	Agu, 2022	49,607,642,134.00	18,150,000.00	2.73	Sangat Efisien
3.	Juli, 2023	58,786,065,926.00	16,500,000.00	3.56	Sangat Efisien
4.	Juni, 2024	59,736,292,528.00	14,850,000.00	4.02	Sangat Efisien
<b>Rata-Rata</b>				<b>2.93</b>	<b>Sangat Efisien</b>

*Sumber : Data olahan (2025)*

Berdasarkan perhitungan diatas, dijelaskan bahwa efisiensi PBB-P2 di Kota Manado Tahun 2021 sebesar 1.41%, kemudian tahun 2022 naik menjadi 2.73% Tahun 2023 juga naik menjadi 3.56% dan pada tahun 2024 naik meningkat menjadi 4.02%. Efisiensi PBB-P2 pada Kota Manado sangat Efisien dan setiap tahunnya meningkat efisiensinya dan rata-rata dari efisiensi tahun 2021 sampai dengan 2024 yaitu, 2.93% dengan kriteria sangat efisiensi.



**Gambar 1. Grafik Efisiensi PBB-P2 di Kota Manado**

**Analisis Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan**

Efektivitas pemungutan PBB-P2 di Kota Manado masih belum optimal meskipun mengalami perbaikan bertahap. Hambatan utama berasal dari keterbatasan sumber daya manusia, belum akuratnya data objek pajak, serta rendahnya kepatuhan wajib pajak. Faktor eksternal seperti pandemi juga memperburuk capaian penerimaan. Upaya perbaikan telah dilakukan melalui digitalisasi sistem perpajakan dan kerja sama lintas instansi, sejalan dengan semangat reformasi perpajakan dalam Undang-Undang HKPD No. 1 Tahun 2022. Namun, implementasinya masih memerlukan waktu dan penguatan lebih lanjut.

PBB-P2 merupakan salah satu jenis Pajak Daerah yang memiliki peran penting sebagai sumber penerimaan daerah, karena mampu memberikan kontribusi terhadap PAD. Oleh karena itu, tingkat efektivitas PBB-P2 perlu diukur dengan menggunakan rumus yang telah ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Dalam penelitian ini, perhitungan efektivitas dilakukan oleh penulis berdasarkan prosedur penelitian yang telah ditetapkan.

**Perhitungan efektivitas sesuai dengan rumusan adalah sebagai berikut:**

$$\begin{aligned} \text{Efektivitas PBB-P2 (2021)} &= \frac{\text{Rp.30,361,575,276.00}}{\text{Rp.45,720,767,000.00}} \times 100\% = 66.41\% \\ \text{Efektivitas PBB-P2 (2022)} &= \frac{\text{Rp. 49,607,642,134.00}}{\text{Rp.56,990,000,000.00}} \times 100\% = 87.05\% \\ \text{Efektivitas PBB-P2 (2023)} &= \frac{\text{Rp. 58,786,065,926.00}}{\text{Rp.80,500,000,000.00}} \times 100\% = 73.03\% \\ \text{Efektivitas PBB-P2 (2024)} &= \frac{\text{Rp. 59,736,292,528.00}}{\text{Rp.97,200,000,000.00}} \times 100\% = 61.46\% \end{aligned}$$

**Tabel 4. Efektivitas Pbb-P2 Tahun 2021-2024**

No.	Tahun	Target (Rp)	Realisasi (Rp)	Presentase (%)	Kriteria
1.	2021	45,720,767,000.00	30,361,575,276.00	66.41	Kurang Efektif
2.	2022	56,990,000,000.00	49,607,642,134.00	87.05	Cukup Efektif
3.	2023	80,500,000,000.00	58,786,065,926.00	73.03	Kurang Efektif
4.	2024	97,200,000,000.00	59,736,292,528.00	61.46	Kurang Efektif
<b>Rata-Rata</b>				<b>71.98</b>	<b>Kurang Efektif</b>

Sumber : Data olahan (2025)



Gambar 2. Grafik Tingkat Efektivitas PBB-P2

### *Analisis Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan*

kontribusi PBB-P2 terhadap PAD Kota Manado tergolong signifikan, meskipun pertumbuhannya cenderung stagnan dalam beberapa tahun terakhir akibat belum optimalnya penyesuaian NJOP. Untuk meningkatkan kontribusi tersebut, Bapenda telah merancang strategi seperti pembaruan NJOP, revisi regulasi daerah, serta penguatan kelembagaan dan SDM. Langkah-langkah ini diharapkan dapat memperkuat penerimaan PBB-P2 secara berkelanjutan dan sejalan dengan prinsip pengelolaan keuangan daerah menurut UU HKPD, yakni efektivitas, efisiensi, keadilan, dan digitalisasi.

Besarnya kontribusi PBB-P2 penting untuk diketahui guna menganalisis sejauh mana peran pajak tersebut terhadap PAD. Analisis kontribusi dilakukan melalui perbandingan antara realisasi penerimaan PBB-P2 pada tahun berjalan dengan total PAD, mengingat PBB-P2 merupakan salah satu sumber utama pendapatan daerah. Semakin besar kontribusi yang diberikan PBB-P2, semakin besar pula kemampuan daerah dalam membiayai pembangunan, yang pada akhirnya mencerminkan kinerja keuangan yang positif serta menunjukkan tingkat kemandirian pemerintah daerah.

### **Perhitungan kontribusi sesuai dengan rumus sebagai berikut :**

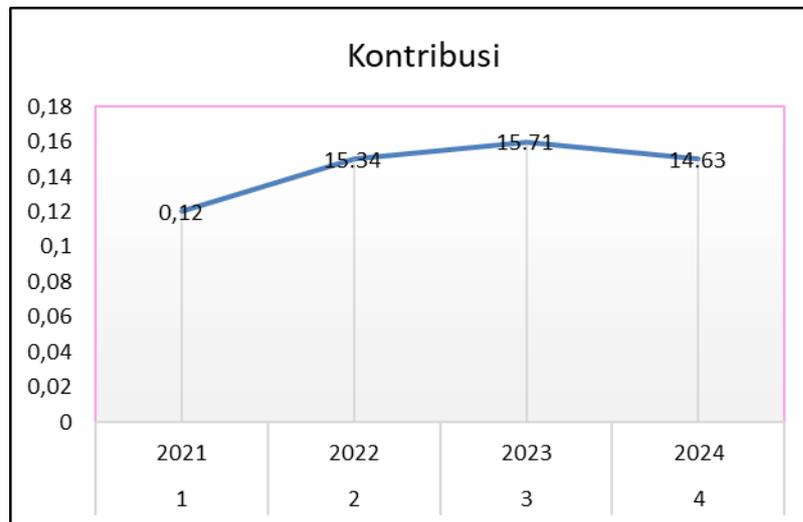
$$\begin{aligned} \text{Kontribusi PBB-P2 (2021)} &= \frac{\text{Rp. } 30,361,575,276.00}{\text{Rp. } 243,735,916,030.45} \times 100\% = 12.46\% \\ \text{Kontribusi PBB-P2 (2022)} &= \frac{\text{Rp. } 49,607,642,134.00}{\text{Rp. } 323,470,625,077.17} \times 100\% = 15.34\% \\ \text{Kontribusi PBB-P2 (2023)} &= \frac{\text{Rp. } 58,786,065,926.00}{\text{Rp. } 374,211,900,658.36} \times 100\% = 15.71\% \\ \text{Kontribusi PBB-P2 (2024)} &= \frac{\text{Rp. } 59,736,292,528.00}{\text{Rp. } 408,355,446,047.69} \times 100\% = 14.63\% \end{aligned}$$

**Tabel 5. Kontribusi PBB-P2 Tahun 2021-2024**

No.	Tahun	Realisasi Pad (Rp)	Realisasi Pbb-P2 (Rp)	Presentase (%)	Kriteria
1.	2021	243,735,916,030.45	30,361,575,276.00	12.46	Kurang
2.	2022	323,470,625,077,17	49,607,642,134.00	15.34	Kurang
3.	2023	374,211,900,658.36	58,786,065,926.00	15.71	Kurang
4.	2024	408,355,446,047.69	59,736,292,528.00	14.63	Kurang
<b>Rata-Rata</b>				<b>15.03</b>	<b>Kurang</b>

Sumber : Data Olahan (2025)

Perhitungan kontribusi dilakukan dengan membandingkan realisasi penerimaan PBB-P2 dengan realisasi PAD. Berdasarkan hasil perhitungan kontribusi PBB-P2 pada periode 2021 hingga 2024, diketahui bahwa kontribusi pajak tersebut terhadap PAD masih tergolong sangat kurang, karena persentase yang diperoleh berada pada kategori rendah. Secara rinci, kontribusi PBB-P2 pada tahun 2021 tercatat sebesar 12,46% dengan kategori kurang, tahun 2022 sebesar 15,34% dengan kategori kurang, tahun 2023 sebesar 15,71% dengan kategori kurang, dan tahun 2024 sebesar 14,63% dengan kategori kurang. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa kontribusi PBB-P2 terhadap PAD selama periode 2021-2024 masih berada dalam kategori kurang. Adapun rata-rata kontribusi pada periode tersebut adalah 15,03%, yang juga termasuk dalam kategori kurang berdasarkan kriteria yang digunakan.



**Gambar 3. Grafik Kontribusi PBB-P2 pada Periode 2021 Hingga 2024**

### ***Implikasi Pemungutan PBB-P2***

Tidak tercapainya target penerimaan PBB-P2 di Kota Manado sering kali disebabkan oleh rendahnya tingkat kepatuhan Wajib Pajak. Banyak Wajib Pajak yang belum sepenuhnya memahami kewajiban perpajakan mereka, baik karena kurangnya sosialisasi dari pemerintah daerah maupun karena minimnya kesadaran akan pentingnya kontribusi pajak bagi pembangunan daerah. Selain itu, masih terdapat Wajib Pajak yang menunda atau bahkan menghindari pembayaran pajak dengan berbagai alasan, seperti kondisi ekonomi yang tidak stabil, kesulitan akses pembayaran, maupun ketidaksesuaian data objek pajak. Hal ini menyebabkan realisasi penerimaan PBB-P2 tidak sesuai dengan target yang telah ditetapkan dalam DHKP. Untuk mengatasi hal ini, diperlukan upaya intensif dari pemerintah daerah dalam bentuk peningkatan edukasi, pelayanan yang lebih mudah dan transparan, serta penegakan sanksi administratif secara konsisten bagi Wajib Pajak yang tidak patuh.

Hasil penelitian ini memberikan sejumlah implikasi penting bagi pemerintah daerah. Pertama, rendahnya tingkat efisiensi pemungutan Pajak PBB-P2 mengindikasikan perlunya evaluasi menyeluruh terhadap kebijakan serta strategi pemungutan yang telah diterapkan. Dalam hal ini, pemerintah daerah disarankan untuk mengembangkan pendekatan yang lebih adaptif dan inovatif, misalnya melalui digitalisasi sistem pemungutan, pemanfaatan aplikasi berbasis teknologi informasi, serta peningkatan kapasitas sumber daya manusia, sehingga biaya operasional dapat diminimalisasi dan efisiensi pemungutan meningkat. Kedua, efektivitas pemungutan PBB-P2 yang masih belum optimal berdampak langsung pada pencapaian realisasi PAD. Oleh karena itu, langkah strategis yang dapat ditempuh antara lain pemutakhiran basis data objek dan subjek pajak, peningkatan akurasi dalam penetapan NJOP, serta intensifikasi kegiatan sosialisasi kepada wajib pajak guna meningkatkan kesadaran dan kepatuhan dalam memenuhi kewajiban perpajakan. Ketiga, rendahnya tingkat efisiensi dan efektivitas pemungutan pajak juga berpotensi menurunkan kualitas pelayanan publik yang bersumber dari PAD. Apabila pemungutan pajak dapat dilaksanakan secara optimal, maka pemerintah daerah akan memiliki kapasitas fiskal yang lebih luas untuk membiayai program pembangunan dan penyediaan layanan masyarakat. Keempat, temuan penelitian ini menekankan pentingnya perbaikan tata kelola perpajakan daerah yang transparan dan akuntabel, guna memperkuat kepercayaan publik sekaligus mendorong partisipasi aktif masyarakat dalam memenuhi kewajiban pajak secara sukarela.

### **KESIMPULAN DAN REKOMENDASI**

1. Selama periode 2021 hingga 2024, tingkat efisiensi pemungutan PBB-P2 di Kota Manado tergolong sangat efisien dengan rata-rata efisiensi sebesar 2.93%. Terjadi peningkatan setiap tahunnya dari 1.41% pada tahun 2021 menjadi 4.02% pada tahun 2024 nilai tersebut menunjukkan bahwa biaya pemungutan jauh melebihi realisasi penerimaan pajak.

2. Rata-rata efektivitas pemungutan PBB-P2 selama empat tahun tersebut mencapai 71,98%, yang termasuk kategori kurang efektif. Namun, efektivitas ini mengalami fluktuasi: meningkat pada tahun 2022 menjadi 87,05%, tetapi menurun kembali pada 2023 dan 2024 menjadi 73,04% dan 61,46%. Hal ini mencerminkan adanya upaya perbaikan dari pemerintah daerah yang belum mampu dipertahankan secara konsisten.
3. PBB-P2 hanya menyumbang rata-rata 15.03% terhadap PAD Kota Manado, jauh di bawah baik. Hal ini menunjukkan bahwa PBB-P2 belum mampu memberikan kontribusi signifikan terhadap kemandirian fiskal daerah, meskipun rendahnya kontribusi juga dipengaruhi oleh dominasi sektor pajak daerah lain yang lebih besar dalam struktur PAD.
4. Kinerja penerimaan (PBB-P2 di Kota Manado selama periode 2021 hingga 2024 belum menunjukkan hasil yang optimal. Hal ini tercermin dari efisiensi pemungutan yang sangat efisien karena biaya pemungutan melebihi realisasi penerimaan, efektivitas yang fluktuatif dan belum konsisten dari tahun ke tahun, serta kontribusi terhadap PAD yang sangat besar, yaitu rata-rata hanya 15%. Secara keseluruhan, kinerja penerimaan PBB-P2 masih perlu ditingkatkan melalui perbaikan manajemen pemungutan, optimalisasi potensi pajak, serta peningkatan kepatuhan wajib pajak untuk mendukung kemandirian fiskal daerah.

Berdasarkan kesimpulan yang telah dipaparkan, peneliti mengajukan beberapa saran kepada Bapenda Kota Manado sebagai bahan pertimbangan dalam rangka mengoptimalkan penerimaan dari sektor PBB-P2, antara lain sebagai berikut:

1. Berdasarkan hasil penelitian, pemerintah daerah khususnya Bapenda Kota Manado diharapkan memiliki komitmen yang kuat dalam merealisasikan target penerimaan pajak, sehingga potensi penerimaan dapat dimaksimalkan secara efektif.
2. Bapenda Kota Manado sebaiknya lebih proaktif dalam menggali potensi pajak yang ada di wilayah Kota Manado, misalnya dengan melakukan pendataan langsung terhadap objek PBB-P2 yang baru, mengingat luasnya wilayah yang menjadi cakupan.
3. Kepala Bapenda Kota Manado juga diharapkan dapat meningkatkan koordinasi serta komunikasi antara pegawai dengan wajib pajak, antara lain melalui kegiatan sosialisasi yang dilakukan secara rutin sesuai kebijakan yang berlaku. Sosialisasi ini bertujuan untuk menilai sejauh mana pemahaman pegawai mengenai pajak daerah, khususnya PBB-P2, sekaligus mengevaluasi kinerja petugas di lapangan.

## **PENELITIAN LANJUTAN**

Masih melakukan penelitian lanjutan untuk mengetahui lebih jauh tentang Analisis Kinerja Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) terhadap Pendapatan Asli Daerah di Kota Manado.

## DAFTAR PUSTAKA

- Agustin, M. W., & Mustoffa, A. F. (2023). Analisis Partisipasi Masyarakat dalam Membayar Pajak Bumi dan Bangunan (Studi Kasus Desa Puhpelem). *Owner: Riset Dan Jurnal Akuntansi*, 7(3), 1919-1929.
- Alawiyah, D. R., Buchari, R. A., & Kudus, I. (2023). Implementasi Kebijakan Pajak Bumi Dan Bangunan Di Kota Bandung Pada Masa Pandemi Covid-19. *JANE-Jurnal Administrasi Negara*, 14(2), 485-490.
- Andriza, T., & Nelvirita, N. (2022). Analisis Pengaruh Efektivitas, Efisiensi, dan Kontribusi Sektor Pariwisata terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Bukittinggi Tahun 2010-2019. *Jurnal Eksplorasi Akuntansi*, 4(3), 545-562.
- Anggoro, Damas Dwi, Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, UB Press, Malang, 2023.
- Bahri, S. 2019. Pengantar Akuntansi Berdasarkan SAK ETAP dan IFRS - Edisi Revisi. Yogyakarta : Penerbit ANDI.
- Baiquni, A. ., & Mustomi, O. . (2023). Mechanism for Implementing Land and Building Tax Distribution in Realizing Revenue Autonomy Areas in DKI Jakarta. *International Journal of Educational Research & Social Sciences*, 4(4), 598-604. <https://doi.org/10.51601/ijersc.v4i4.687>.
- Chandra, C. A., Sabijono, H., & Runtu, T. (2020). Efektivitas Dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (Pbb-P2) Terhadap Penerimaan Pendapatan Asli Daerah (Pad) Di Kota Gorontalo Tahun 2016-2018. *Going Concern: Jurnal Riset Akuntansi*, 15(3), 290-298.
- Dharmayanti, N. (2023). The effect of tax office service quality and taxpayer income on land and building tax compliance. *Jurnal Akuntansi*, 10(1), 48-64.
- Erlindawati, E., & Novianti, R. (2020). Pengaruh Tingkat Pendidikan, Pendapatan, Kesadaran Dan Pelayanan Terhadap Tingkat Motivasi Masyarakat Dalam Membayar Pajak Bumi Dan Bangunan. *IQTISHADUNA: Jurnal Ilmiah Ekonomi Kita*, 9(1), 65-79.
- Gaspersz, V. (2023) Kinerja, Kualitas, Efisiensi Integrasi 150 KPIs, Balanced Scorecard, Malcolm Baldrige, dan Lean Six Sigma dalam Manajemen Rantai Pasokan. Akademi VCA Indonesia.
- Istiqomah, D. R., & Sandari, T. E. (2024). Analisis Tingkat Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Membayar Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Di Kota Surabaya. *Jurnal Ekonomi Bisnis, Manajemen dan Akuntansi*, 3(1), 35-50.
- Khas, S. M. (2023). Akuntansi Perpajakan (Teori, Landasan Hukum, dan Studi Kasus). Jambi: Sonpedia.
- Kolatung, J. F. (2021). Analisis tingkat kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan di kota manado. *Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis Dan Akuntansi*, 9(2).
- Mahmudi. (2010). Manajemen Kinerja Sektor Publik. Jakarta. STIM YKPN.
- Mardiasmo, P. D. 2023. Perpajakan-Edisi Terbaru. Yogyakarta: Andi.
- Mulya, K. S., Harjo, D., Kumala, R., Latif, 1. N., Evi, T., Ambarwati, A. & Wasesa, T. (2023). Akuntansi Perpajakan: Teori, Landasan Hukum & Studi Kasus. PT. Sonpedia Publishing Indonesia.

- Ningrum, D. A., & Ulandari, F. (2021). Penetapan dan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) di BPPD Kabupaten Sidoarjo. *Jurnal Reformasi Administrasi: Jurnal Ilmiah Untuk Mewujudkan Masyarakat Madani*, 8(1), 49-57.
- Ningrum, D. F., & Siregar, R. A. (2023). Analisis Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dalam Meningkatkan Pendapatan Daerah Kota Medan. *JURNAL SYNTAX IMPERATIF: Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan*, 4(5), 700-708.
- Novlyani, C., & Darmawan, D. A. (2022). Effectiveness of Collection of Land and Building Tax in the Rural and Urban Sector (PBB-P2) Receivables in Increasing the Realization of Revenue in the Revenue Agency of Bekasi City Area in 2019-2021. *Ilomata International Journal of Tax and Accounting*, 3(3), 307-319. <https://doi.org/10.52728/ijtc.v3i3.531>.
- Pangerapan, S., Lambey, R., & Rondonuwu, S., S. (2023). *Buku Ajar Perpajakan*. Deepublish publisher.
- Pekei, Beni. 2016. "Konsep dan Analisis Efektivitas Pengelolaan Keuangan Daerah Di Era Otonomi". Jakarta. Taushia.
- Prong, F. N., Lambey, R., & Latjandu, L. D. (2023). Analisis Penerapan Sistem dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Kepulauan Sangihe. *Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis dan Akuntansi*, 11(02), 113-120.
- Puspitasari, R., & Abidin, Z. (2023). Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah. *Zabags International Journal Of Economy*, 1(1), 7-10.
- Rudiana, V. N., & Fadjar, A. (2023). Analisis efektivitas dan kontribusi pajak bumi dan bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Bandung. *Fair Value: Jurnal Ilmiah Akuntansi dan Keuangan*, 5(8), 3207-3215.
- Sinambela, L. P. & Sinambela, S. (2019). *Manajemen kinerja : pengelolaan, pengukuran, dan implikasi kinerja*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Siti Resmi. 2019. *Perpajakan Teori Dan Kasus*. Yogyakarta.
- Tulungen, Y. S., Warongan, J. D., & Mintalangi, S. S. (2024). Evaluasi realisasi pencapaian target pajak daerah untuk penerimaan pajak daerah tahun 2020-2023 pada Badan Pendapatan Daerah Kota Manado. *Riset Akuntansi dan Portofolio Investasi*, 2(2), 258-272.
- Undang-Undang (UU) Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.
- Undang-Undang (UU) Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintah Daerah.
- Weygandt, J.J., & Kimmel. P. D. (2022). *Financial Accounting with International Financial Reporting Standards*. John Wiley & Sons, Inc.
- Weygandt, J.J., Kimmel, P. D., & Kieso, D. E. (2019). *Financial Accounting with International Financial Reporting Standards*. Singapore: Markono Print Media Pte Ltd.