

**ANALISIS EFEKTIVITAS DAN KONTRIBUSI PENERIMAAN PAJAK BUMI  
DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN TERHADAP  
PENDAPATAN ASLI DAERAH KOTA YOGYAKARTA**

**Ronowati Tjandra<sup>1\*)</sup>, Nanda Putri Febriyanti<sup>2)</sup>**

<sup>1,2</sup> Program Studi Akuntansi, Politeknik YKPN

<sup>1</sup>E-mail: ronowati@yahoo.com

<sup>2</sup>E-mail: nandaputrifeb10@gmail.com

**Abstract**

*This research aims to analyze the effectiveness and contribution of Rural and Urban Land and Building Tax revenues to the Original Regional Revenue of Yogyakarta City in 2020-2024. The population of this study is the Yogyakarta City Government's PAD Realization Report and the PBB Realization Report. The sample of this study is the Yogyakarta City Government's PAD Realization Report for 2020-2024 and the PBB-P2 Realization Report for 2020-2024. The sampling technique applied is non-probability sampling or non-random sampling, which uses a purposive sampling approach. The results of the analysis show that the effectiveness of PBB-P2 revenues in Yogyakarta City during the period 2020 to 2024 is classified as very effective. Although the level of revenue effectiveness is relatively high, the contribution of PBB-P2 to the Original Regional Revenue of Yogyakarta City during the period 2020 to 2024 is still in the low category, with an average contribution of 14.62%. Many factors influence the low contribution of PBB-P2 to the Original Regional Revenue of Yogyakarta City in 2020-2024.*

**Keywords:** *Effectiveness, Contribution, Land and Building Tax, Rural and Urban Areas, Local Original Income.*

**1. PENDAHULUAN**

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, kewenangan penyelenggaraan urusan pemerintahan sebagian besar diserahkan kepada pemerintah daerah. Melalui kebijakan ini, daerah memperoleh hak dan tanggung jawab penuh dalam menyusun perencanaan, melaksanakan program, serta melakukan pengawasan, pengendalian, dan evaluasi terhadap kebijakan yang dijalankan di wilayahnya. Pemerintah daerah yang bersifat otonom diberi ruang yang lebih luas untuk mengatur dan mengurus kepentingan pemerintahan secara mandiri, dengan berlandaskan pada kebutuhan masyarakat setempat dan potensi daerah masing-masing, serta tetap mengacu pada ketentuan peraturan

perundang-undangan. Penerapan otonomi daerah bertujuan untuk mendorong peningkatan kesejahteraan dan kemandirian masyarakat melalui pengelolaan sumber daya yang dilakukan secara optimal, efektif, dan efisien.

Berkurangnya alokasi anggaran dari pemerintah pusat mendorong pemerintah daerah untuk memperkuat kemandirian fiskal melalui peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Dalam konteks tersebut, penerimaan dari sektor perpajakan menjadi sumber pendapatan daerah yang paling strategis karena memiliki peluang besar untuk terus dikembangkan.

Upaya penguatan kapasitas fiskal daerah dilakukan melalui pengesahan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah oleh pemerintah pusat.

Regulasi ini memberikan kewenangan yang lebih luas kepada pemerintah daerah dalam mengelola sumber-sumber pendapatan, baik yang berasal dari pajak maupun retribusi daerah. Pemberian kewenangan tersebut dimaksudkan untuk memperkuat kemandirian fiskal daerah sekaligus meningkatkan kontribusi daerah dalam proses pembangunan. Implementasi otonomi daerah tidak hanya terbatas pada aspek keuangan, tetapi juga mencakup perencanaan pembangunan, pengelolaan anggaran, pengawasan, pengendalian, serta evaluasi kinerja pemerintah daerah. Oleh karena itu, pemerintah daerah memiliki tanggung jawab untuk menyusun dan melaksanakan berbagai program serta kegiatan yang selaras dengan kebutuhan dan aspirasi masyarakat setempat.

Pembayaran pajak memiliki fungsi strategis dalam mendukung keberlanjutan pembangunan daerah karena menjadi sumber pendanaan utama pemerintah. Melalui kebijakan fiskal, pajak dimanfaatkan untuk penyediaan layanan publik, pengembangan dan perbaikan infrastruktur, serta peningkatan kesejahteraan masyarakat. Selain fungsi pembiayaan, pajak juga berperan dalam menjaga stabilitas ekonomi, khususnya melalui pengendalian inflasi, serta menjalankan fungsi redistribusi pendapatan, di mana dana yang dihimpun oleh negara dialokasikan kembali untuk membiayai kepentingan publik secara menyeluruh (Nurhafiani, 2020).

Pelimpahan kewenangan pengelolaan sektor pedesaan dan perkotaan menjadikan Pemerintah Daerah berperan langsung dalam pelaksanaan pemungutan pajak kepada masyarakat. Peran tersebut tidak terbatas pada kegiatan administratif semata, seperti pembaruan data objek dan subjek pajak, melainkan juga mencakup upaya sistematis untuk meningkatkan kepatuhan wajib pajak melalui kegiatan sosialisasi, pendidikan perpajakan, serta penyediaan layanan yang terbuka, efektif, dan akuntabel.

Pajak daerah menjadi salah satu instrumen fiskal yang memiliki peranan strategis dalam meningkatkan pendapatan pemerintah daerah. Pajak ini dipungut dan dikelola oleh pemerintah daerah, baik pada tingkat provinsi maupun kabupaten/kota, dengan tujuan utama untuk

membiayai kebutuhan operasional pemerintah serta menunjang pelaksanaan pembangunan daerah. Berbagai jenis pajak yang termasuk dalam pajak daerah antara lain pajak hotel, pajak restoran, pajak hiburan, pajak reklame, pajak parkir, pajak penerangan jalan, pajak pengambilan bahan galian golongan C, serta pajak air bawah tanah. Tingginya kontribusi pajak daerah terhadap Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) mencerminkan kapasitas daerah dalam membiayai penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan, yang sekaligus menjadi indikator keberhasilan pengelolaan keuangan daerah (Sri Martuti and Rinusu, 2003).

Dalam upaya meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan mencapai kemandirian fiskal, pajak daerah memegang peranan yang sangat penting sebagai sumber penerimaan utama bagi pemerintah daerah. Salah satu jenis pajak daerah yang berkontribusi signifikan adalah Pajak Bumi dan Bangunan, yang penetapannya sangat dipengaruhi oleh karakteristik lokasi objek pajak. Oleh karena itu, diperlukan kapasitas dan kompetensi yang memadai dari pemerintah daerah dalam mengelola Pajak Bumi dan Bangunan agar target peningkatan PAD dapat tercapai secara optimal (Siahaan, M. P., 2009). Pendapatan Asli Daerah (PAD) berasal dari potensi ekonomi yang dikelola langsung oleh pemerintah daerah di wilayahnya masing-masing, sehingga penerimaannya tidak bergantung pada dana bantuan maupun transfer dari pemerintah pusat. Besarnya PAD menunjukkan tingkat kemandirian daerah dalam membiayai pembangunan, penyelenggaraan pemerintahan, serta penyediaan layanan publik bagi masyarakat. Dalam struktur penerimaan daerah, pajak daerah menjadi komponen yang memberikan kontribusi paling dominan (Anggoro, 2017).

Pendapatan Asli Daerah adalah sumber penerimaan pemerintah daerah yang berasal dari potensi wilayahnya sendiri, dengan mekanisme pemungutan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 (Abdul Halim, 2004). Keberlangsungan pembangunan daerah sangat dipengaruhi oleh kemampuan daerah dalam menghasilkan Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Tinggi rendahnya PAD berimplikasi langsung terhadap tingkat kemajuan pembangunan di suatu wilayah. PAD diperoleh dari beragam sumber pendanaan, antara lain pajak dan retribusi daerah, keuntungan Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), serta berbagai penerimaan lain yang secara peraturan perundang-undangan dikategorikan sebagai PAD.

Efektivitas pajak daerah sendiri adalah penilaian oleh Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) yang dilaksanakan selama satu tahun anggaran terhadap kinerja pemungutan pajak daerah (Siagian, S.P., 2001). Tingkat optimalisasi penerimaan pajak daerah dapat dievaluasi dengan membandingkan capaian realisasi terhadap target yang telah ditetapkan. Sementara itu, peran pajak daerah dalam membentuk Pendapatan Asli Daerah (PAD) dapat dianalisis melalui perbandingan antara jumlah pajak daerah yang terkumpul dan total PAD dalam satu periode anggaran.

Selama periode 2020–2024, Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Yogyakarta mengalami kecenderungan meningkat, meskipun perubahannya tidak berlangsung secara konsisten setiap tahun. Data target dan realisasi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) menunjukkan adanya perubahan capaian penerimaan yang mencerminkan dinamika pengelolaan pajak daerah. Tingkat penerimaan pajak tersebut dapat dijadikan tolok ukur untuk menilai kontribusi sekaligus kesiapan pemerintah daerah dalam mengoptimalkan sumber pendapatannya. Oleh karena itu, dalam upaya memperkuat PAD yang bersumber dari pajak daerah, pemerintah daerah perlu mengembangkan berbagai strategi, seperti peningkatan kegiatan sosialisasi dan penerapan inovasi kebijakan, guna menumbuhkan kesadaran serta meningkatkan kepatuhan wajib pajak dalam memenuhi kewajiban pembayaran. Selanjutnya, disajikan laporan realisasi anggaran PAD Kota Yogyakarta untuk periode 2020–2024.

Tabel 1. 1  
Laporan Realisasi Anggaran PAD  
Tahun 2020-2024

Tahun	Target (Rp)	Realisasi PAD (Rp)
2020	Rp476.918.678.411,89	Rp563.174.371.396,88
2021	Rp515.007.357.172,00	Rp598.121.885.337,87
2022	Rp634.171.754.454,00	Rp725.577.542.997,00
2023	Rp695.268.581.456,00	Rp805.346.115.792,53
2024	Rp781.054.844.583,30	Rp855.100.858.914,30

Sumber: BPKAD Kota Yogyakarta

Berdasarkan data yang disajikan dalam Tabel 1.1, dapat diketahui bahwa Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kota Yogyakarta secara konsisten menetapkan target pemungutan pajak daerah yang semakin meningkat setiap tahunnya. Selama periode 2020 hingga 2024, baik target maupun realisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Yogyakarta menunjukkan tren kenaikan dari tahun ke tahun. Realisasi PAD pada tahun 2024 tercatat sebagai yang paling tinggi jika dibandingkan dengan capaian pada tahun-tahun sebelumnya. Sebaliknya, target dan realisasi PAD pada tahun 2020 merupakan yang paling rendah apabila dibandingkan dengan periode 2021 hingga 2024.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan menjelaskan bahwa pajak merupakan kewajiban finansial yang harus dipenuhi oleh masyarakat berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan dan bersifat memaksa, tanpa adanya imbalan langsung yang diterima oleh wajib pajak. Dana yang bersumber dari pajak tersebut dikelola oleh pemerintah untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan serta menunjang pelaksanaan pembangunan dengan tujuan meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat. Sejalan dengan hal tersebut, pemerintah daerah sebagai bagian dari sistem otonomi memiliki kewenangan melakukan pemungutan pajak untuk mendukung pembangunan di wilayahnya, salah satunya melalui Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). Pengenaan PBB-P2 didasarkan pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), yang mencerminkan perkiraan nilai pasar suatu

properti pada periode tertentu. Penetapan NJOP dilakukan oleh pemerintah daerah dan ditetapkan secara berkala setiap tahun melalui pengesahan oleh Menteri Keuangan. Keberadaan PBB-P2 menjadi salah satu sumber pendapatan penting bagi daerah, terutama dalam mendukung pembiayaan pembangunan infrastruktur dan penyediaan pelayanan publik. Oleh karena itu, pengelolaan serta administrasi PBB-P2 perlu dilakukan secara sistematis dan profesional agar potensi penerimaan pajak daerah dapat dimaksimalkan untuk menunjang pembangunan dan pelayanan kepada masyarakat (Suparmono, 2010).

Data PBB-P2 menunjukkan bahwa kontribusi sektor ini memiliki pengaruh besar terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD). Oleh karena itu, Pemerintah Kota Yogyakarta secara berkelanjutan menetapkan target penerimaan setiap tahun karena PBB-P2 dipandang sebagai salah satu sumber pendapatan daerah yang paling strategis. Informasi dari Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kota Yogyakarta juga memperlihatkan adanya kecenderungan peningkatan, baik dari sisi target maupun realisasi penerimaan PBB-P2 selama periode 2020–2024. Kondisi tersebut mengindikasikan bahwa kontribusi PBB-P2 dalam memperkuat PAD semakin meningkat. Pola pertumbuhan yang positif ini mencerminkan meningkatnya kepatuhan wajib pajak, efektivitas strategi pemungutan, serta perbaikan kinerja pengelolaan pajak oleh pemerintah daerah.

Tabel 1. 2

Target dan Realisasi PBB  
Perdesaan dan Perkotaan Kota Yogyakarta  
Tahun 2020-2024

Tahun	Target (Rp)	Realisasi PBB (Rp)	Persentase
2020	Rp82.500.000.000,00	Rp97.641.069.836,00	118,35%
2021	Rp92.500.000.000,00	Rp97.702.873.549,00	105,62%
2022	Rp90.000.000.000,00	Rp99.435.026.619,00	110,48%
2023	Rp99.000.000.000,00	Rp112.230.294.496,00	113,36%
2024	Rp118.000.000.000,00	Rp125.597.939.681,00	106,44%

Sumber: BPKAD Kota Yogyakarta

Berdasarkan data pada Tabel 1.2, terlihat bahwa target tarif PBB-P2 mengalami peningkatan dari tahun 2020 ke 2021. Meskipun pada tahun 2022 target PBB-P2 mengalami penurunan menjadi Rp90.000.000.000,00 akibat dampak pandemi Covid-19, realisasi penerimaannya justru menunjukkan kenaikan hingga mencapai Rp99.435.026.619,00. Pada tahun berikutnya, yakni 2023, target PBB-P2 kembali ditetapkan lebih tinggi sebesar Rp99.000.000.000,00 dan terus meningkat pada tahun 2024 menjadi Rp118.000.000.000,00. Secara keseluruhan, capaian realisasi penerimaan PBB-P2 Kota Yogyakarta secara konsisten melampaui target yang telah ditetapkan, sehingga menunjukkan tren pertumbuhan yang positif. Puncak target dan realisasi penerimaan terjadi pada tahun 2024, sementara capaian terendah tercatat pada tahun 2020 jika dibandingkan dengan periode 2021 hingga 2024.

Terjadinya target dan realisasi penerimaan PBB-P2 di Kota Yogyakarta menunjukkan tren peningkatan yang konsisten. Peningkatan ini mencerminkan upaya pemerintah daerah pada pengoptimalan potensi pajak daerah, khususnya melalui ekstensifikasi dan intensifikasi pajak. Mengingat pentingnya peran PBB- P2 sebagai salah satu sumber PAD, analisis mengenai efektivitas penerimaan pajak serta peranannya pada PAD menjadi sangat relevan.

## 2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian kuantitatif dengan menggunakan pendekatan deskriptif. Penelitian kuantitatif digunakan karena data yang dikumpulkan berupa angka, sedangkan pendekatan deskriptif bertujuan untuk memperlihatkan dengan sistematis fakta dan karakteristik objek yang diteliti (Sugiyono, 2016). Data yang dipergunakan di penelitian ini ialah data primer, yaitu data yang didapat BPKAD Kota Yogyakarta berupa target dan realisasi penerimaan PBB-P2 serta PAD Kota Yogyakarta dari tahun 2020 hingga tahun 2024 yang berikutnya ditelaah lagi guna mendapat deskripsi ataupun gambaran yang jelas.

### Populasi dan Sampel Penelitian

Populasi penelitian ini adalah Laporan Realisasi PAD Pemerintah Kota Yogyakarta dan Laporan Realisasi PBB. Sampel penelitian ini Laporan Realisasi PAD Pemerintah Kota Yogyakarta tahun 2020-2024 dan Laporan Realisasi PBB-P2 tahun 2020-2024.

### Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dimaksudkan untuk menghimpun sejumlah data yang dibutuhkan dalam penelitian. Pengumpulan data dilakukan dengan cara:

- a. Teknik dokumentasi, yaitu dengan pengumpulan, analisis, dan interpretasi dokumen atau bahan tertulis yang relevan yaitu data primer yang ada di BPKAD Kota Yogyakarta.
- b. Teknik wawancara, yaitu melaksanakan tanya jawab dan diskusi dengan pegawai bagian penerimaan PBB-P2 di BPKAD Kota Yogyakarta tentang pengelolaan, penerimaan PBB-P2 serta kontribusinya pada PAD.
- c. Peneliti juga mempelajari dan menghimpun berbagai teori yang berkaitan akan topik yang sedang dibahas, yang dipergunakan untuk tujuan perbandingan dan evaluasi. Penelitian ini juga bergantung pada buku dan literatur yang relevan untuk mengetahui gambaran terkait efektivitas dan sumbangsih PBB-P2 pada PAD.

### Teknik Analisis Data

Analisis data kuantitatif dilakukan dengan menggunakan indikator rasio keuangan daerah guna memahami kontribusi PBB-P2 pada PAD Kota Yogyakarta selama tahun 2020-2024, mempergunakan rumus kontribusi dan rasio efektivitas. Teknik analisis data statistik deskriptif mencakup penyajian data berbentuk tabel, grafik, frekuensi, diagram, persentase, dan lainnya.

### Definisi Operasional Variabel

Definisi operasional yang dilakukan bertujuan untuk melihat sejauh mana variasi-variasi pada satu atau lebih faktor lain berdasar kekuatan hubungan pula guna memudahkan

pemahaman saat meneliti. Berikut ini definisi operasionalnya :

1. Efektivitas PBB dapat diukur dari sebesar apa suatu tujuan yang sudah ditentukan sebelumnya bisa tercapai. PBB-P2 ialah salah satu sumber penerimaan yang vital untuk pemerintah daerah, dan efektivitasnya terlihat dari kemampuan pemerintah dalam mengumpulkan pajak ini secara optimal. Tujuan dari analisis efektivitas guna mengetahui sebesar apa tingkat efektivitas pajak ini terhadap pendapatan daerah untuk mencapai tujuannya atau mencapai target yang ditentukan. Makin besar hasil yang dicapai, artinya makin besar tingkat efektivitasnya. Tapi, bila makin kecil hasil yang dicapai, artinya makin kecil pula efektivitasnya.
2. Kontribusi merujuk pada peran substantif dalam partisipasi terhadap suatu hal. Dalam konteks ini, kontribusi bisa didefinisikan selaku sumbangan yang PBB-P2 berikan pada PAD. Apabila pemerintah mampu memaksimalkan sumber penerimaan PBB-P2 serta meningkatkan potensi penerimaannya, menjadikan sumbangsih pada PAD akan terjadi peningkatan.
3. PBB-P2 berdasar UU No. 1 Tahun 2022 terkait Hubungan Keuangan diantara Pemerintah Pusat maupun Daerah ialah pajak yang dikenai pada bumi dan/ataupun bangunan yang dikuasai, dimiliki, dan/ataupun dimanfaatkan badan ataupun orang pribadi.
4. PAD berdasar UU No. 1 Tahun 2022 terkait Hubungan Keuangan diantara Pemerintah Daerah dan Pemerintah Pusat yakni pendapatan yang didapat melalui retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah dipisahkan, pajak daerah maupun PAD lainnya yang sah sesuai akan peraturan perundang-undangan. Semakin tinggi penerimaan PAD maknanya semakin baik pula guna peningkatan pembangunan di daerahnya.

### Teknik Analisis Data

Analisis data kuantitatif dilakukan dengan memanfaatkan indikator rasio keuangan daerah guna memahami kontribusi PBB-P2 pada PAD

Kota Yogyakarta selama tahun 2020-2024, mempergunakan rumus kontribusi dan rasio efektivitas. Teknik analisis data statistik deskriptif mencakup penyajian data berbentuk tabel, grafik, frekuensi, diagram, persentase, dan lainnya. Data yang dianalisis sebagai berikut:

- a. Efektivitas, rasio efektivitas mencerminkan kemampuan BPKAD Kota Yogyakarta dalam melaksanakan pemungutan PBB-P2 dibandingkan dengan target yang ditentukan berdasar potensi rill daerah. Makin tinggi nilai efektivitasnya artinya makin baik juga organisasi guna menggapai tujuannya.

Rumus Efektivitas:

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

Penjelasan:

1. Realisasi Penerimaan PBB-P2 ialah jumlah total penerimaan pajak yang berhasil dikumpulkan dari PBB-P2 dalam periode tertentu. Realisasi ini mencerminkan efektivitas pemungutan pajak yang pemerintah daerah lakukan (Shafira, 2023).
2. Target Penerimaan PBB-P2 adalah jumlah yang ditetapkan sebagai target penerimaan pajak untuk periode yang sama. Target ini biasanya ditentukan berdasarkan proyeksi pendapatan, analisis potensi pajak, dan kebijakan perpajakan yang berlaku (Nisa & Arif, 2022).

Tabel 2.1  
Kriteria Efektivitas

Nilai Efektivitas	Persentase Kriteria
>100%	Sangat Efektif
90-100%	Efektif
80-90%	Cukup Efektif
60-80%	Kurang Efektif
<60%	Tidak Efektif

Sumber: Depdagri, Kepmendagri No 690.900.327 Tahun 1996

- b. Kontribusi, analisis kontribusi berfungsi sebagai alat untuk mengukur sejauh mana PBB-P2 memberikan kontribusi pada PAD, guna menghitung kontribusi PBB-P2 pada PAD selama lima tahun dari 2020 hingga 2024.

Rumus Kontribusi :

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

Penjelasan:

1. Realisasi Penerimaan PBB-P2 ialah jumlah total penerimaan pajak yang berhasil dikumpulkan dari PBB-P2 pada periode tertentu. Realisasi ini mencerminkan efektivitas pemungutan pajak yang pemerintah daerah lakukan (Huda, M. N., & Wicaksono, G., 2021).
2. Realisasi penerimaan PAD ialah jumlah total pendapatan yang berhasil pemerintah daerah kumpulkan melalui berbagai sumber pendapatan yang sah dalam periode tertentu (Safitri, A., 2022).
3. Rasio kontribusi, dengan membagi realisasi penerimaan PBB-P2 dengan total PAD, mendapatkan rasio menunjukkan sebesar apa sumbangsih PBB-P2 terhadap total PAD. Hasil dari perhitungan ini kemudian dikalikan dengan 100% untuk mendapatkan persentase kontribusi .

Tabel 3. 2  
Kriteria Kontribusi

Kriteria Kontribusi	Persentase Kriteria
0,00-10%	Sangat Kurang
10,10%-20%	Kurang
20,10%-30%	Sedang
30,10%-40%	Cukup Baik
40,10%-50%	Baik
Di atas 50%	Sangat Baik

Sumber: Tim Litbang Depdagri-Fispol UGM 1991

### 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### Deskripsi Data

Penelitian dilakukan di BPKAD yang bertujuan untuk mengukur sebesar apa PBB-P2 berkontribusi pada PAD dari tahun 2020 hingga 2024. Data yang digunakan dalam penghitungan mencakup data realisasi PBB-P2 untuk periode 2020 hingga 2024 serta Laporan Realisasi PAD Pemerintah Kota Yogyakarta untuk tahun yang sama. Berikut ini ialah tabel penerimaan Pajak PBB-P2 dan PAD Kota Yogyakarta untuk tahun 2020 hingga 2024.

Tabel 3. 1  
Realisasi Pajak PBB-P2 dan PAD Kota  
Yogyakarta  
Tahun 2020 - 2024

Tahun	Pajak Bumi dan Bangunan	Pendapatan Asli Daerah (PAD)
2020	Rp97.641.069.836,00	Rp563.174.371.396,88
2021	Rp97.702.873.549,00	Rp598.121.885.337,87
2022	Rp99.435.026.619,00	Rp725.577.542.997,00
2023	Rp112.230.294.496,00	Rp805.346.115.792,53
2024	Rp125.597.939.681,00	Rp855.200.858.914,30
Total	Rp523.607.204.181,00	Rp3.547.320.774.438,58

Sumber: BPKAD Kota Yogyakarta

Berdasar Tabel 3.1 terlihat bahwa realisasi PBB-P2 dari tahun 2020 sampai dengan 2024 menunjukkan tren peningkatan yang konsisten setiap tahunnya. Realisasi PBB-P2 di tahun 2020 sebesar Rp97.641.069.836,00 dan pada tahun 2021 sebesar Rp97.702.873.549,00 meskipun terdapat kenaikan yang sangat kecil, hal ini memperlihatkan stabilitas dalam penerimaan pajak di tengah tantangan ekonomi yang dihadapi akibat COVID-19. Realisasi PBB-P2 pada tahun 2022 meningkat menjadi Rp99.435.026.619,00 yang menunjukkan pertumbuhan yang lebih baik. Realisasi PBB-P2 di tahun 2023 terjadi peningkatan, dimana penerimaan PBB-P2 mencapai

Rp112.230.294.496,00. Realisasi PBB-P2 pada tahun 2024 terus melonjak menjadi Rp125.597.939.68,00. Kenaikan ini mengindikasikan keberhasilan cara pemungutan pajak yang lebih efisien dan efektif. Kenaikan realisasi penerimaan PBB-P2 tertinggi terjadi di tahun 2024.

Realisasi PAD Kota Yogyakarta sedari tahun 2020 sampai dengan 2024 terjadi fluktuasi positif dengan peningkatan yang konsisten setiap tahunnya, dimana bisa diketahui realisasi PAD pada tahun 2020 yakni Rp563.174.371.396,88 dan pada tahun 2021 penerimaan PAD meningkat sebesar Rp598.121.885.337,87. Realisasi PAD di tahun 2022 mengalami peningkatan dimana PAD mencapai Rp725.577.542.997,00 dan terus meningkat pada tahun 2023 yaitu Rp805.346.115.792,53. Realisasi Penerimaan PAD pada tahun 2024 mencapai sebesar Rp855.200.858.914,30 menunjukkan pertumbuhan yang stabil. Kenaikan realisasi PAD tertinggi terjadi di tahun 2024.

#### Analisis Data

#### Analisis Efektivitas Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Kota Yogyakarta Tahun 2020-2024

Realisasi penerimaan PBB-P2 Kota Yogyakarta senantiasa memenuhi target yang sudah ditentukan, namun terdapat satu tahun yang target penerimaan PBB-P2 menurun yakni tahun 2022 karena kebijakan pemberian stimulus akibat dampak kondisi ekonomi paska COVID-19. Berikut disajikan tabel realisasi penerimaan PBB-P2 tahun 2020 sampai 2024 yang digunakan dalam penelitian

Tabel 3. 2  
Target dan Realisasi PBB-P2  
Tahun 2020-2024

Tahun	Target (Rp)	Realisasi PBB-P2 (Rp)
2020	Rp82.500.000.000,00	Rp97.641.069.836,00
2021	Rp92.500.000.000,00	Rp97.702.873.549,00
2022	Rp90.000.000.000,00	Rp99.435.026.619,00

2023	Rp99.000.000.000,00	Rp112.230.294.496,00
2024	Rp118.000.000.000,00	Rp125.597.939.681,00

Sumber: BPKAD Kota Yogyakarta

Analisis efektivitas penerimaan PBB-P2 merupakan langkah penting guna mengevaluasi keberhasilan pelaksanaan pemungutan pajak tersebut. Salah satu cara yang efektif guna mengukur tingkat keberhasilan ini adalah dengan menggunakan rasio efektivitas persentase, yang mengkomparasi realisasi penerimaan pajak dan target yang sudah ditetapkan. Pada hal ini, peneliti berusaha untuk memahami seberapa efektif penerimaan PBB-P2 serta peran kontribusi pajak tersebut guna peningkatan PAD Kota Yogyakarta.

Efektivitas penerimaan PBB-P2 bisa diketahui melalui penggunaan rumus:

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

Target PBB-P2

1. Efektivitas PBB-P2 2020 =  $\frac{97.641.069.836}{82.500.000.000} \times 100\%$
2. Efektivitas PBB-P2 2021 =  $\frac{97.702.873.549}{92.500.000.000} \times 100\%$
3. Efektivitas PBB-P2 2022 =  $\frac{99.435.026.619}{90.000.000.000} \times 100\%$
4. Efektivitas PBB-P2 2023 =  $\frac{112.230.294.496}{99.000.000.000} \times 100\%$
5. Efektivitas PBB-P2 2024 =  $\frac{125.597.939.681}{118.000.000.000} \times 100\%$

Berikut ini tabel pertumbuhan efektivitas penerimaan PBB-P2 Kota Yogyakarta Tahun 2020 sampai dengan 2024.

Tabel 3.3  
Efektivitas Perbandingan Target PBB -P2  
Tahun 2020-2024

Tahun	Target (Rp)	Realisasi PBB-P2 (Rp)	Efektivitas	Kriteria
2020	82.500.000.000,00	97.641.069.836,00	118,35 %	Sangat Efektif
2021	92.500.000.000,00	97.702.873.549,00	105,62 %	Sangat Efektif
2022	90.000.000.000,00	99.435.026.619,00	110,48 %	Sangat Efektif
2023	99.000.000.000,00	112.230.294.496,00	113,36 %	Sangat Efektif
2024	118.000.000.000,00	125.597.939.681,00	106,44 %	Sangat Efektif

Sumber: BPKAD Kota Yogyakarta, data diolah penulis (2025)

Ditinjau melalui tingkat efektivitas PBB-P2 yang dikelola BPKAD Kota Yogyakarta dari tahun ke tahun senantiasa terjadi peningkatan yang lumayan memuaskan. Tahun 2020 sekitar 118,35% dan di tahun 2021 efektivitas penerimaan PBB-P2 terjadi penurunan sebanyak 12,73% yakni menjadi 105,62%. Pada tahun 2022 efektivitas PBB-P2 terjadi kenaikan sebanyak 4,86% menjadi 110,48% dan di tahun 2023 efektivitas penerimaan PBB-P2 terjadi kenaikan kembali sebanyak 2,88% menjadi 113,36%. Pada tahun 2024 efektivitas penerimaan PBB-P2 terjadi penurunan sebesar 6,92% jadi 106,44%. Rerata efektivitas penerimaan PBB-P2 ialah 110,85%. Melalui perolehan rerata 110,85%. Sesuai Kepmendagri No 690.900.327 Tahun 1996 tingkat efektivitas penerimaan diantara target dan realisasi PBB-P2 dengan mendapat rerata 110,85% dapat dikategorikan “sangat efektif”.

#### Analisis Kontribusi PBB-P2 Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Yogyakarta Tahun 2020-2024

Kontribusi PBB-P2 tidak hanya berperan dalam peningkatan PAD, tetapi juga dalam mendukung pembangunan infrastruktur dan pelayanan publik. Setelah memahami penerimaan PBB-P2 berdasarkan rasio



efektivitas, juga mesti dipahami peranan PBB-P2 pada peningkatan PAD salah satunya melalui menilai sebesar apa kontribusinya.

Kontribusi penerimaan (PBB-P2) dalam meningkat penerimaan PAD bisa diketahui melalui menggunakan rumus:

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

1. Efektivitas PBB-P2 2020 =  $\frac{97.641.069.836}{563.174.371.398,88} \times 100\%$
2. Efektivitas PBB-P2 2021 =  $\frac{97.702.873.549}{598.121.885.337,87} \times 100\%$
3. Efektivitas PBB-P2 2022 =  $\frac{99.435.026.619}{725.577.542.997} \times 100\%$
4. Efektivitas PBB-P2 2023 =  $\frac{112.230.294.496}{805.346.115.792,53} \times 100\%$
5. Efektivitas PBB-P2 2024 =  $\frac{125.597.939.681}{855.100.858.914,30} \times 100\%$

Dari

Tabel 3.4  
Klasifikasi Kriteria Kontribusi PBB  
Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)  
Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota  
Yogyakarta Tahun 2020-2024

Tahun	Realisasi Penerimaan PBB_P2	Realisasi Penerimaan PAD (Rp)	Kontri busi	Kriteria
2020	97.641.069.836,00	563.174.371.396,88	17,34 %	Kurang
2021	97.702.873.549,00	598.121.885.337,87	13,46 %	Kurang
2022	99.435.026.619,00	725.577.542.997,00	13,70 %	Kurang
2023	112.230.294.496,00	805.346.115.792,53	13,93 %	Kurang
2024	125.597.939.681,00	855.100.858.914,30	14,69 %	Kurang

81,00	.914,30	%	
-------	---------	---	--

Sumber: BPKAD Kota Yogyakarta, data diolah (2025)

Berdasarkan Tabel 3.4 di atas mengenai penerimaan PBB-P2 dan kontribusinya pada PAD terdapat peningkatan penerimaan PBB-P2. Pada tahun 2020, penerimaan PBB-P2 memberi kontribusi yakni 17,34% terhadap realisasi PAD sebesar Rp563.174.371.396,88. Pada tahun 2021 PAD yang disumbang PBB-P2 mengalami penurunan substansial menjadi 13,46%, meskipun realisasi penerimaan PBB-P2 sedikit meningkat menjadi Rp97.702.873.549,00 dan realisasi penerimaan PAD juga bertambah menjadi Rp598.121.885.337,87. Pada tahun 2022 kontribusi PBB-P2 sedikit meningkat menjadi 13,70% dengan realisasi penerimaan PBB-P2 sebesar Rp99.435.026.619,00 dan realisasi penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) sebesar Rp725.577.542.997,00. Pada tahun 2023 kontribusi PBB-P2 meningkat jadi 13,93% dengan realisasi penerimaan PBB-P2 sebesar Rp112.230.294.496,00 dan realisasi penerimaan PAD yakni Rp805.346.115.792,53. Pada tahun 2024 menunjukkan peningkatan kontribusi PBB-P2 menjadi 14,69% dan realisasi penerimaan PBB-P2 mencapai Rp125.597.939.681,00 serta realisasi penerimaan PAD yakni Rp855.100.858.914,30.

Berdasarkan Tabel 4.4 bisa dilihat pula bahwa PBB-P2 berkontribusi pada PAD mempunyai rerata yakni 14,62%. Keseluruhan data menunjukkan tren fluktuatif namun cenderung meningkat dalam kontribusi PBB-P2 pada PAD selama periode 2020 hingga 2024. Meskipun realisasi penerimaan PBB-P2 meningkat, kontribusinya terhadap PAD cenderung stagnan dan kontribusi rerata sebesar 14,62% dapat dikategorikan “Kurang” sesuai dengan Litbang Depdagri-Fispol UGM. Hal ini menunjukkan perlunya diverifikasi strategi intensifikasi pajak dan ekstensifikasi objek pajak.

## Pembahasan

### Analisis Efektivitas Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Kota Yogyakarta Tahun 2020-2024

Realisasi penerimaan PBB-P2 di Kota Yogyakarta pada periode lima tahun dari 2020 sampai dengan 2024 menunjukkan angka yang konsisten dan meningkat tiap tahunnya. Pada tahun 2020, realisasi mencapai Rp97.641.069.836,00, dan terus meningkat hingga mencapai Rp125.597.939.681,00 pada tahun 2024, menjadikan hal itu turut mendorong tingkat persentase efektivitas yang sangat efektif. Secara keseluruhan, terdapat tren peningkatan yang positif dalam penerimaan PBB-P2. Meskipun target penerimaan juga meningkat setiap tahunnya, realisasi yang lebih tinggi menunjukkan bahwa pemerintah daerah mampu mengoptimalkan potensi pajak yang ada. Peningkatan target dari Rp82.500.000.000,00 di tahun 2020 menjadi Rp118.000.000.000,00 di tahun 2024, hal ini menunjukkan ambisi pemerintah untuk terus meningkatkan pendapatan asli daerah.

Pengukuran efektivitas penerimaan PBB-P2 dilaksanakan guna mengetahui kemampuan BPKAD Kota Yogyakarta dalam realisasi target penerimaan yang sudah ditentukan. Dilihat melalui efektivitas penerimaan PBB-P2 yang dikelola senantiasa terjadi pertumbuhan lumayan memuaskan yaitu diatas 100%, yang menunjukkan bahwa realisasi penerimaan melebihi target yang ditetapkan. Pada tahun 2020, efektivitas mencapai 118,35%, di tahun 2021 105,62%, di tahun 2022 110,48%, di tahun 2023 113,36%, dan di tahun 2024 106,44%. Hal ini menunjukkan bahwa BPKAD Kota Yogyakarta berhasil mencapai dan bahkan melampaui target yang ditetapkan setiap tahunnya.

Berdasar temuan penelitian di atas bisa dilihat bahwa perolehan rerata efektivitas penerimaan target PBB-P2 yakni 118,85%. Sesuai akan Kepmendagri No 690.900.327 tahun 1996, memperlihatkan bahwa tingkat efektivitas penerimaan PBB-P2 dikategorikan “Sangat Efektif”. Kriteria ini memperlihatkan bahwa strategi dan kebijakan yang diterapkan pada pemungutan PBB-P2 telah berhasil dan memberi hasil yang memuaskan. Keberhasilan ini dapat diatribusikan dari berbagai faktor, termasuk peningkatan kesadaran masyarakat, perbaikan pada sistem administrasi perpajakan, serta upaya sosialisasi yang pemerintah daerah lakukan.

Berdasarkan hasil Analisis Efektivitas Realisasi Penerimaan PBB-P2 Kota Yogyakarta 2020-2024 menunjukkan dampak substansial untuk kebijakan perpajakan di tingkat daerah. Dengan efektivitas yang sangat baik, pemerintah daerah harus terus mempertahankan dan bahkan memperbaiki strategi pemungutan pajak, penerapan teknologi informasi dalam pengelolaan perpajakan, serta peningkatan edukasi terkait pentingnya PBB-P2 bagi pembangunan daerah.

### **Analisis Kontribusi PBB-P2 Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Yogyakarta Tahun 2020-2024**

PAD tidak hanya berasal dari penerimaan PBB-P2, melainkan dipengaruhi oleh berbagai jenis pajak daerah lainnya beserta retribusi atau sumber penerimaan lain yang sah. Pada analisis yang dilaksanakan di riset ini, bisa dilihat bahwa data menunjukkan adanya perubahan PBB-P2 terhadap PAD dari tahun ke tahun PBB-P2 terjadi penurunan. Pada tahun 2020, PBB-P2 berkontribusi pada PAD ialah 17,34%, namun angka ini menurun menjadi 13,46% di tahun 2021 dan terus terjadi penurunan hingga 13,70% di tahun 2022 dan 13,93% pada tahun 2023. Meskipun ada sedikit peningkatan menjadi 14,69% pada tahun 2024 sehingga rerata kontribusi sebesar 14,62%. Sesuai dengan Litbang Depdagri-Fispol UGM rerata kontribusi 14,62% dikategorikan “Kurang”. Kategori kurang pada kontribusi PBB-P2 menunjukkan bahwa meskipun penerimaan pajak meningkat, kontribusi tersebut belum memberikan dampak yang kuat terhadap total PAD.

Realisasi penerimaan PBB-P2 menunjukkan perkembangan yang positif. Tapi, kontribusinya terhadap PAD Kota Yogyakarta masih rendah dan perlu ditingkatkan. Langkah-langkah strategis dalam pengelolaan dan pemungutan PBB-P2 sangat penting guna memperkuat peran pajak ini dalam mendukung pendapatan daerah. Oleh sebabnya, diharapkan pemerintah daerah bisa merancang kebijakan yang lebih efektif untuk memaksimalkan potensi PBB-P2 dan meningkatkan kontribusinya pada pembangunan daerah.

### **Faktor-Faktor yang Menyebabkan Kontribusi PBB-P2 terhadap PAD Kota Yogyakarta Rendah**

Kategori “Kurang” pada kontribusi PBB-P2 menunjukkan bahwa meskipun penerimaan pajak meningkat, kontribusi tersebut belum memberi dampak yang substansial pada Pendapatan Asli Daerah (PAD). Hal ini bisa dikarenakan sejumlah faktor, antara lain:

1. Pertumbuhan PAD yang lebih cepat dibandingkan dengan pertumbuhan penerimaan PBB-P2. Meskipun penerimaan PBB-P2 terjadi kenaikan, tingkat pertumbuhannya mungkin tidak sebanding dengan pertumbuhan PAD. Jika PAD tumbuh lebih cepat, ini menunjukkan bahwa sumber pendapatan lain, seperti pajak daerah lainnya dan retribusi, mengalami peningkatan yang lebih signifikan. Dengan meningkatnya pertumbuhan PAD, kontribusi PBB-P2 terhadap PAD terlihat makin kecil, meskipun secara nominal PBB-P2 meningkat. Hal ini bisa menghasilkan persepsi bahwa PBB-P2 tidak berkontribusi secara signifikan pada pendapatan daerah.
2. Adanya sumber pendapatan lain yang lebih dominan PBB-P2 berkontribusi pada PAD Kota Yogyakarta bisa jadi relatif kecil karena adanya sumber pendapatan lain yang lebih signifikan, misalnya PBJT atas Jasa Perhotelan, PBJT atas Makanan dan/atau Minuman dan retribusi layanan umum. Sumber-sumber ini mungkin lebih mudah dikelola atau lebih diterima masyarakat, sehingga memberikan hasil yang lebih besar. Dampaknya, kurangnya perhatian dan prioritas terhadap pemungutan PBB-P2 yang berpotensi mengurangi upaya peningkatan kepatuhan dan kesadaran masyarakat akan pajak ini.
3. Kesadaran masyarakat yang rendah, ketidaktahuan sebagian besar masyarakat mengenai tanggung jawab mereka terhadap PBB-P2. Kurangnya sosialisasi dan edukasi yang cukup terkait pentingnya PBB-P2 menyebabkan banyak masyarakat yang belum sepenuhnya menyadari kewajiban mereka. Akibatnya, tingkat kepatuhan dalam pembayaran menjadi rendah, yang pada akhirnya berdampak pada berkurangnya pajak yang diterima.
4. Sistem administrasi yang kurang efisien, kerumitan atau inefisiensi pada pengelolaan pemungutan PBB-P2 dapat menghambat upaya pengumpulannya. Sistem pengelolaan data dan informasi pajak yang tidak terintegrasi secara baik bisa menimbulkan masalah dalam pemantauan dan penagihan. Hal ini mengakibatkan, ketidakakuratan data serta informasi pajak dapat mengakibatkan kesalahan dalam penagihan yang berpotensi mengurangi penerimaan PBB-P2.
5. Tingginya Nilai Tunggakan atau Piutang Pajak, banyak objek pajak PBB-P2 yang memiliki tunggakan, terutama yang berasal dari masa lalu, seperti periode 1994 hingga 2024. Meskipun telah diluncurkan program penghapusan denda administrasi dan pengurangan pokok, program tersebut belum cukup efektif untuk mendorong pelunasan pokok pajak. Akibatnya, nilai piutang PBB-P2 tetap tinggi dan tidak berkontribusi secara langsung terhadap peningkatan PAD karena hanya dicatat sebagai potensi, bukan sebagai realisasi penerimaan PBB-P2.
6. Kelemahan dalam Pemutakhiran Data Objek Pajak, faktor lain yang turut mempengaruhi rendahnya kontribusi PBB-P2 adalah lemahnya proses pemutakhiran data objek pajak. Banyak data objek yang tidak diperbarui secara rutin sehingga NJOP yang menjadi acuan pengenaan pajak tidak lagi sesuai dengan kondisi harga pasar yang sebenarnya. Hal ini menyebabkan banyak properti dikenai pajak dalam jumlah yang lebih rendah dari seharusnya (*under-assessed*). Kondisi ini berimplikasi langsung pada kurang optimalnya potensi penerimaan daerah dari sektor PBB-P2.
7. Kebijakan Keringanan atau Insentif Pajak yang Kurang Tepat Sasaran Pemerintah daerah dalam beberapa situasi memberikan insentif atau pengurangan kewajiban PBB-P2 sebagai bagian dari strategi pemulihan ekonomi. Walaupun kebijakan ini bertujuan meringankan beban masyarakat, dalam jangka pendek hal tersebut mengurangi potensi penerimaan daerah dari sektor pajak. Jika tidak dibarengi

dengan strategi perluasan basis pajak atau peningkatan kepatuhan wajib pajak PBB-P2, maka pemberian insentif ini bisa berimbas pada turunnya sumbangsih PBB-P2 terhadap PAD.

8. Terdapat Objek Pajak yang Belum Terdaftar (Kurangnya Ekstensifikasi) Ekstensifikasi pajak yang belum optimal bisa selaku salah satu faktor pemicu kontribusi PBB-P2 terhadap PAD masih tergolong rendah. Masih banyak objek pajak PBB-P2, baik berupa tanah maupun bangunan yang belum masuk dalam basis data pajak karena belum dilakukan pendataan secara menyeluruh oleh petugas BPKAD Kota Yogyakarta. Lemahnya koordinasi antar instansi seperti Kelurahan, BPN, dan Disdukcapil juga menjadi kendala dalam memperluas cakupan objek pajak PBB-P2. Tanpa ekstensifikasi yang agresif, potensi peningkatan penerimaan dari sektor PBB-P2 sulit tercapai secara signifikan.

#### 4. KESIMPULAN

Berdasarkan penelitian dan hasil analisis yang telah dilakukan, maka kesimpulan penelitian ini sebagai berikut:

- a. Efektivitas penerimaan PBB-P2 di Kota Yogyakarta selama periode 2020 sampai dengan 2024 tergolong sangat efektif. Sesuai dengan kriteria dari Kepmendagri Nomor 690.900.327 Tahun 1996, nilai efektivitas melebihi 100% dikategorikan sebagai “sangat efektif”. Selama lima tahun tersebut, realisasi penerimaan PBB-P2 selalu melebihi target yang ditentukan, dengan rerata efektivitas menggapai 110,85%. Capaian ini mencerminkan keberhasilan strategi pengelolaan dan pemungutan pajak yang dijalankan oleh BPKAD Kota Yogyakarta.
- b. Meskipun tingkat efektivitas penerimaan tergolong tinggi, kontribusi PBB-P2 terhadap PAD Kota Yogyakarta selama periode 2020 sampai dengan 2024 masih dalam kategori rendah, dengan rerata kontribusi yaitu 14,62%. Berdasarkan klasifikasi dari Tim Litbang Depdagri-FISPOL UGM, kontribusi pada kisaran 10,10%–20% termasuk dalam kategori

“Kurang”. Hal ini memperlihatkan bahwa meskipun penerimaan PBB-P2 terus meningkat secara nominal, peranannya terhadap total PAD belum optimal. Oleh sebabnya, upaya guna meningkatkan kontribusi PBB-P2 perlu sebagai salah satu prioritas utama pada strategi pengelolaan pajak daerah.

- c. Faktor-faktor yang mempengaruhi rendahnya sumbangsih PBB-P2 pada PAD Kota Yogyakarta tahun 2020 hingga 2024 disebabkan oleh pertumbuhan PAD yang lebih cepat dibanding pertumbuhan PBB-P2; adanya sumber pendapatan lain yang lebih dominan seperti pajak hiburan, hotel, dan restoran; rendahnya kesadaran masyarakat terkait kewajiban membayar pajak; sistem administrasi yang kurang efisien; tingginya nilai tunggakan pajak; kebijakan keringanan pajak yang kurang tepat sasaran; dan kurangnya ekstensifikasi objek pajak.

#### 5. REFERENSI

- Anggoro, D. D. (2017). *Pajak daerah dan retribusi daerah*. Universitas Brawijaya Press.
- Huda, M. N., & Wicaksono, G. (2021). Analisis Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Yogyakarta. *Educoretax*, 1(4), 284–288.
- Nisa, F., & Arif, M. (2022). Analisis Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah di Kota Medan Tahun 2016-2020. *VISA: Journal of Vision and Ideas*, 2(3), 22–29.
- Nurhafiani, N. (2020). *Pengaruh Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Pajak Penerangan Jalan terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) studi kasus di Kabupaten Pasaman Barat*.

- Safitri, A. (2022). *Analisis Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan*.
- Shafira, M. R. (2023). *Analisis Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Terhadap Pendapatan Daerah Kabupaten Magelang Tahun 2017-2021*.
- Siagian, S.P. (2001). *Manajemen Sumber Daya Manusia*. Bumi Aksara.
- Siahaan, M. P. (2009). *Pajak Bumi dan Bangunan di Indonesia (Pertama)*. Graha Ilmu.
- Sri Martuti and Rinusu. (2003). *Gender Responsive Regional Budget (APBD) (Civic Education and Budget Transparency Advocation (CiBa)*.
- Sugiyono, P. (2016). *Metode Penelitian Kuantitatif kualitatif dan R&D*. Alfabeta, Bandung.
- Suparmono. (2010). *Perpajakan Indonesia*.