

Analisis efektivitas dan kontribusi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) terhadap Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Bolaang Mongondow Timur tahun 2020–2024

Riset Akuntansi dan Portofolio Investasi

Volume 4 Nomor 2 2026
Hal. 164-172
DOI: 10.58784/rapi.508

Meidya Tandirerung

Corresponding author:
meidya.tandirerung@student.unsrat.ac.id
Sam Ratulangi University
Indonesia

Harijanto Sabijono

Sam Ratulangi University
Indonesia

Syermi S. E. Mintalangi

Sam Ratulangi University
Indonesia

Received 4 September 2026
Revised 18 September 2026
Accepted 19 September 2026
Published 25 September 2026

ABSTRACT

This study analyzes the effectiveness and contribution of the Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2) to Regional Tax revenue in East Bolaang Mongondow Regency during 2020–2024, following the transfer of PBB-P2 management authority to district/city governments under Law No. 1 of 2022. Framed within fiscal decentralization theory and the tax effort concept, the study addresses two questions: how effective PBB-P2 collection has been, and how its contribution to Regional Tax revenue has evolved and why. A quantitative descriptive method was applied to five years of secondary fiscal data from the Regional Financial and Revenue Management Agency (BPKPD), supplemented by informant interviews, with effectiveness and contribution ratios evaluated against Ministry of Home Affairs criteria. The findings show that PBB-P2 effectiveness was consistently high, ranging from 99.02% to 103.40% (effective to highly effective), while its contribution to total Regional Tax revenue fluctuated between 19.63% and 46.28%. This fluctuation was driven not by a decline in nominal PBB-P2 realization, which remained stable and growing, but by revenue spikes in the Land and Building Acquisition Duty (BPHTB), which enlarges the denominator against which contribution is measured. Extending prior single-region PBB-P2 studies, including the authors' own earlier study in Sario, Manado, this study demonstrates that a contribution ratio can mask a stable or growing tax base when the denominator itself is volatile, underscoring that PBB-P2 remains a reliable and resilient fiscal base. Local authorities are accordingly advised to optimize tax object databases, expand digital payment infrastructure, and establish realistic target-setting mechanisms to sustain local revenue.

Keywords: effectiveness; contribution; PBB-P2; regional original revenue; regional tax
JEL Classification: H71; H21

©2026 Meidya Tandirerung, Harijanto Sabijono, Syermi S. E. Mintalangi



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).

1. Pendahuluan

Pelaksanaan otonomi daerah menuntut setiap pemerintah daerah untuk mampu membiayai penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan secara mandiri, terutama melalui optimalisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD). Salah satu sumber PAD yang penting adalah Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2). Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, PBB-P2 telah dilimpahkan menjadi pajak daerah yang kewenangan pengelolaannya berada pada pemerintah kabupaten/kota, sehingga daerah dituntut mampu mengoptimalkan penerimaan dari sektor ini.

Penerimaan PBB-P2 bersumber dari objek pajak berupa bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh masyarakat, termasuk lahan pertanian, perkebunan, bangunan usaha, dan fasilitas umum. Efektivitas penerimaan PBB-P2 menunjukkan sejauh mana realisasi penerimaan mampu mencapai target yang telah ditetapkan, sedangkan kontribusinya mencerminkan seberapa besar peran PBB-P2 dalam membentuk penerimaan Pajak Daerah sebagai komponen PAD. Penelitian terdahulu menunjukkan hasil yang beragam: di beberapa daerah PBB-P2 dinyatakan sangat efektif namun kontribusinya terhadap PAD masih sangat rendah (Halim et al., 2025; Yusuf et al., 2024), sementara di daerah lain kontribusinya belum sebanding dengan potensi riilnya. Inkonsistensi tersebut menunjukkan pentingnya kajian efektivitas dan kontribusi PBB-P2 pada konteks daerah yang berbeda.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini dirumuskan untuk menjawab dua pertanyaan penelitian: (1) bagaimana tingkat efektivitas penerimaan PBB-P2 Kabupaten Bolaang Mongondow Timur periode 2020–2024; dan (2) bagaimana tingkat dan dinamika kontribusi PBB-P2 terhadap Pajak Daerah pada periode yang

sama, termasuk faktor-faktor yang mendorong fluktuasinya? Untuk itu, penelitian ini bertujuan menganalisis efektivitas dan kontribusi penerimaan PBB-P2 terhadap PAD Kabupaten Bolaang Mongondow Timur periode 2020–2024.

2. Tinjauan pustaka

PBB-P2 dan pendapatan asli daerah

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan salah satu sumber penerimaan daerah yang memiliki potensi besar dalam meningkatkan PAD dan mendukung percepatan Pembangunan (Yulianti et al., 2025). Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan penerimaan yang diperoleh daerah dari sumber-sumber di wilayahnya sendiri yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai peraturan perundang-undangan, mencakup pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, serta lain-lain pendapatan yang sah Halim et al. (2020). Dalam kerangka Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 dan Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023, PBB-P2 diposisikan sebagai salah satu pilar utama pajak daerah untuk mendukung kemandirian PAD (Pemerintah Republik Indonesia, 2022, 2023).

Efektivitas

Efektivitas adalah ukuran keberhasilan pemerintah daerah dalam mencapai target penerimaan yang telah ditetapkan Halim et al. (2020). Efektivitas penerimaan PBB-P2 dihitung dengan rumus:

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

Tabel 1. Klasifikasi tingkat efektivitas

Persentase	Kriteria
100% ke atas	Sangat Efektif
90% – 100%	Efektif
80% – 90%	Cukup Efektif
60% – 80%	Kurang Efektif
Di bawah 60%	Tidak Efektif

Sumber: Depdagri, Kepmendagri No. 690.900.329 Tahun 1996

Kontribusi

Kontribusi menggambarkan seberapa besar peran relatif suatu pos pendapatan, seperti PBB-P2, dalam mendukung total penerimaan Pajak Daerah Ass et al. (2025). Karena PBB-P2 merupakan salah satu unsur Pajak Daerah, kontribusinya dihitung dengan membandingkannya terhadap total realisasi penerimaan Pajak Daerah, menggunakan rumus:

Kontribusi = $\left(\frac{\text{Realisasi Penerimaan PBB-P2}}{\text{Realisasi Penerimaan Pajak Daerah}} \right) \times 100\%$

Tabel 2. Klasifikasi tingkat kontribusi

Persentase	Kriteria
0% – 10%	Sangat Kurang
10% – 20%	Kurang
20% – 30%	Sedang
30% – 40%	Cukup Baik
40% – 50%	Baik
Di atas 50%	Sangat Baik

Sumber: Depdagri, Kepmendagri No. 690.900.327 Tahun 1996

Desentralisasi fiskal dan teori perpajakan daerah

Menurut Teori Desentralisasi Fiskal (*fiscal federalism theory*), penyerahan kewenangan perpajakan kepada pemerintah daerah bertujuan meningkatkan efisiensi alokasi sumber daya publik karena pemerintah daerah dinilai lebih memahami kebutuhan dan potensi lokal dibandingkan pemerintah pusat (Oates, 1999; Sidik, 2002). Pelimpahan kewenangan pengelolaan

PBB-P2 kepada pemerintah kabupaten/kota melalui UU HKPD merupakan salah satu bentuk penguatan *local taxing power* tersebut (Zolt & Bird, 2005; Bahl et al., 2008). Berdasarkan prinsip manfaat perpajakan (*benefit principle of taxation*) yang dikemukakan Musgrave dan Musgrave (1989), PBB-P2 merupakan *benefit tax* yang ideal karena pembayaran pajak oleh pemilik properti berbanding lurus dengan peningkatan fasilitas publik dan infrastruktur lokal yang disediakan oleh pemerintah daerah (Zolt dan Bird, 2005). PBB-P2 juga memiliki posisi strategis dalam struktur penerimaan daerah karena berbasis pada aset properti yang tidak dapat berpindah (*immovable assets*), sehingga memberikan kepastian penerimaan fiskal yang tinggi (Mardiasmo, 2023; Kelly, 1992).

Konsep *tax effort* (upaya pajak), yang dikembangkan dari analisis regresi rasio pajak oleh Bahl (1971), relevan untuk menjelaskan mengapa efektivitas yang tinggi pada satu jenis pajak tidak selalu berbanding lurus dengan kontribusinya terhadap total penerimaan: efektivitas mengukur upaya pemungutan (numerator terhadap target pajak itu sendiri), sedangkan kontribusi mengukur porsi terhadap total penerimaan pajak daerah (numerator terhadap penyebut yang mencakup seluruh jenis pajak daerah lain). Bahl et al. (2008) lebih lanjut membedakan peran pajak properti sebagai "basis pajak jangka" (*anchor tax base*) yang relatif stabil, dengan pajak transaksional seperti BPHTB yang berperan sebagai "basis pajak siklikal" karena pergerakannya mengikuti dinamika pasar properti. Kerangka konseptual inilah yang digunakan dalam penelitian ini untuk menghubungkan efektivitas dan kontribusi PBB-P2 dengan kondisi PAD/kemandirian fiskal daerah secara keseluruhan: efektivitas mencerminkan kinerja upaya pajak (*tax effort*) pada PBB-P2 itu sendiri, sedangkan kontribusi mencerminkan posisi relatif PBB-P2 di tengah dinamika seluruh komponen pajak daerah, termasuk

komponen yang bersifat siklikal seperti BPHTB.

Kepatuhan pajak dan modernisasi administrasi

Teori Kepatuhan Pajak (*tax compliance theory*) yang dikembangkan oleh Allingham dan Sandmo (1972) menekankan bahwa keputusan kepatuhan wajib pajak dipengaruhi oleh faktor pencegahan (pemeriksaan dan sanksi) serta besarnya biaya kepatuhan (*compliance costs*) yang harus ditanggung wajib pajak. Dalam administrasi PBB-P2 modern, pengurangan biaya kepatuhan dilakukan melalui pemanfaatan teknologi informasi, seperti penerbitan SPPT elektronik dan integrasi kanal pembayaran digital (QRIS), yang terbukti dapat meningkatkan upaya pemungutan pajak (*tax effort*) dan memperkecil kesenjangan pajak (*tax gap*) (Mardiasmo, 2023; Slack dan Bird, 2014).

3. Metode riset

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif, yaitu penelitian yang dilakukan dengan mengumpulkan dan mengklasifikasikan data yang ada, kemudian menganalisis dan

menginterpretasikannya untuk memberikan gambaran mengenai efektivitas serta kontribusi PBB-P2 terhadap PAD (Sugiyono, 2022). Penelitian dilaksanakan di Badan Pengelola Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD) Kabupaten Bolaang Mongondow Timur.

Jenis data yang digunakan adalah data kualitatif dan data kuantitatif yaitu laporan target dan realisasi penerimaan PBB-P2 serta realisasi pajak daerah tahun 2020–2024). Sumber data terdiri atas data primer, yaitu hasil wawancara langsung dengan pegawai BPKPD, dan data sekunder, yaitu laporan target dan realisasi PBB-P2 serta pajak daerah dan dokumen resmi terkait. Teknik pengumpulan data menggunakan wawancara dan dokumentasi.

4. Hasil dan pembahasan

Target dan realisasi PBB-P2 serta pajak daerah

Target dan realisasi penerimaan PBB-P2 Kabupaten Bolaang Mongondow Timur tahun 2020–2024 disajikan pada Tabel 3, sedangkan target dan realisasi pajak daerah disajikan pada Tabel 4.

Tabel 3. Target dan realisasi PBB-P2 Kabupaten Bolaang Mongondow Timur tahun 2020–2024

Tahun	Target PBB-P2	Realisasi PBB-P2
	Rp	Rp
2020	2.315.034.611	2.292.376.569
2021	2.318.527.227	2.397.412.094
2022	2.418.527.227	2.401.143.531
2023	2.350.000.000	2.399.000.729
2024	3.350.000.000	3.414.027.056

Sumber: BPKPD Kabupaten Bolaang Mongondow Timur (2026)

Tabel 4. Target dan realisasi pajak daerah Kabupaten Bolaang Mongondow Timur tahun 2020–2024

Tahun	Target Pajak Daerah	Realisasi Pajak Daerah
	Rp	Rp
2020	5.705.733.693	4.952.881.936
2021	8.052.947.432	5.999.345.024
2022	7.608.173.350	7.804.348.931
2023	10.710.546.270	12.222.265.134
2024	14.772.829.660	8.889.565.377

Sumber: BPKPD Kabupaten Bolaang Mongondow Timur, 2026

Tabel 3 menunjukkan bahwa target dan realisasi PBB-P2 mengalami perkembangan yang relatif meningkat dari tahun ke tahun, meski pada 2020 dan 2022 realisasi belum sepenuhnya mencapai target. Pada 2023 dan 2024, realisasi bahkan melampaui target yang ditetapkan,

mencerminkan perbaikan pengelolaan dan pemungutan PBB-P2.

Efektivitas penerimaan PBB-P2

Hasil analisis efektivitas penerimaan PBB-P2 disajikan pada tabel 5.

Tabel 5. Analisis efektivitas penerimaan PBB-P2 Kabupaten Bolaang Mongondow Timur tahun 2020–2024

Tahun	Target	Realisasi	Efektivitas	Kriteria
	Rp	Rp		
2020	2.315.034.611	2.292.376.569	99,02%	Efektif
2021	2.318.527.227	2.397.412.094	103,40%	Sangat Efektif
2022	2.418.527.227	2.401.143.531	99,28%	Efektif
2023	2.350.000.000	2.399.000.729	102,08%	Sangat Efektif
2024	3.350.000.000	3.414.027.056	101,91%	Sangat Efektif

Sumber: Data diolah, 2026

Tabel 5 menunjukkan bahwa efektivitas penerimaan PBB-P2 berada pada kisaran 99,02%–103,40% selama 2020–2024, dengan tingkat efektivitas tertinggi pada 2021 (103,40%) dan terendah pada 2020 (99,02%). Seluruh tahun pengamatan berada pada kriteria efektif hingga sangat efektif berdasarkan kriteria Depdagri, menunjukkan bahwa pemerintah daerah secara umum berhasil merealisasikan, bahkan pada beberapa tahun melampaui, target penerimaan PBB-P2 yang ditetapkan. Ketahanan efektivitas

PBB-P2 meski pada masa tekanan pandemi COVID-19 (2020) turut membuktikan karakteristiknya sebagai basis pajak yang relatif inelastis terhadap guncangan ekonomi jangka pendek (Zolt dan Bird, 2005).

Kontribusi PBB-P2 terhadap pajak daerah

Hasil analisis kontribusi penerimaan PBB-P2 terhadap pajak daerah disajikan pada Tabel 6.

Tabel 6. Analisis kontribusi PBB-P2 terhadap pajak daerah Kabupaten Bolaang Mongondow Timur tahun 2020–2024

Tahun	Realisasi PBB-P2	Realisasi Pajak Daerah	Kontribusi	Kriteria
	Rp	Rp		
2020	2.292.376.569	4.952.881.936	46,28%	Baik
2021	2.397.412.094	5.999.345.024	39,96%	Cukup Baik
2022	2.401.143.531	7.804.348.931	30,77%	Cukup Baik
2023	2.399.000.729	12.222.265.134	19,63%	Kurang
2024	3.414.027.056	8.889.565.377	38,40%	Cukup Baik

Sumber: BPKPD Kabupaten Bolaang Mongondow Timur, data diolah peneliti (2026)

Tabel 6 menunjukkan bahwa kontribusi PBB-P2 terhadap Pajak Daerah berfluktuasi, dari 46,28% (Baik) pada 2020, menurun menjadi 39,96% dan 30,77% (Cukup Baik) pada 2021 dan 2022, menyentuh titik terendah 19,63% (Kurang) pada 2023, lalu kembali menguat menjadi 38,40% (Cukup Baik) pada 2024. Yang menarik, penurunan persentase kontribusi tersebut tidak disebabkan oleh menurunnya realisasi nominal PBB-P2 yang justru relatif stabil dan terus meningkat melainkan oleh lonjakan penerimaan dari sektor pajak daerah lain, khususnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Secara konvensional, penurunan rasio kontribusi semacam ini sering kali ditafsirkan secara keliru sebagai penurunan kinerja pemungutan pajak yang bersangkutan Ass et al. (2025), padahal penyebab utamanya terletak pada membesarnya nilai pembagi, yaitu total realisasi Pajak Daerah itu sendiri.

Pembahasan

Peran BPHTB sebagai faktor pembagi

Pada tahun 2020, PBB-P2 mencatat kontribusi tertinggi (46,28%) karena kondisi pandemi COVID-19 menekan sektor pajak yang bergantung pada mobilitas, seperti Pajak Hotel dan Pajak Hiburan, sementara PBB-P2 yang berbasis kepemilikan aset statis tetap stabil menyumbang Rp2,29 miliar. Pada 2021–2022, seiring pemulihan ekonomi pasca-pandemi, BPHTB naik drastis dari Rp191

juta (2020) menjadi Rp887 juta (2021) dan menembus sekitar Rp2 miliar pada 2022, sehingga total Pajak Daerah membesar dan porsi PBB-P2 secara persentase menurun meskipun nominalnya tetap stabil bahkan meningkat.

Pada tahun 2023, PBB-P2 mencatat kontribusi terendah (19,63%) meskipun realisasinya tetap stabil di angka Rp2,39 miliar. Penyebab utamanya adalah lonjakan tajam BPHTB yang meroket hingga Rp5,1 miliar—naik lebih dari dua kali lipat dibanding tahun sebelumnya—akibat transaksi jual-beli tanah berskala besar, sehingga total Pajak Daerah membengkak menjadi sekitar Rp12,2 miliar dan secara matematis menekan proporsi PBB-P2. Dengan demikian, PBB-P2 pada tahun tersebut bukan gagal berkinerja, melainkan terbayangi oleh rekor penerimaan BPHTB.

Pada tahun 2024, kontribusi PBB-P2 kembali menguat menjadi 38,40%, didorong oleh dua faktor: normalisasi realisasi BPHTB ke angka sekitar Rp1,3 miliar, dan keberhasilan BPKPD meningkatkan realisasi PBB-P2 secara signifikan menjadi Rp3,4 miliar melalui intervensi modernisasi administrasi perpajakan yang menurunkan biaya kepatuhan wajib pajak (Allingham & Sandmo, 1972), seperti kerja sama dengan Bank SulutGo untuk fitur pembayaran via QRIS langsung pada lembar SPPT, yang turut mendorong kesadaran wajib pajak hingga di atas 80%. Secara keseluruhan, temuan ini menunjukkan bahwa PBB-P2

memiliki peran yang dominan, andal, dan konsisten sebagai tulang punggung Pajak Daerah Kabupaten Bolaang Mongondow Timur, dengan fluktuasi persentase kontribusi yang lebih mencerminkan dinamika sektor pajak lain (khususnya BPHTB) daripada kinerja PBB-P2 itu sendiri.

Kontribusi PBB-P2 dan efek diversifikasi basis pajak daerah

Pola efektivitas yang stabil ini kontras dengan fluktuasi kontribusi PBB-P2 terhadap Pajak Daerah (19,63%–46,28%), yang tidak mencerminkan kinerja pemungutan yang tidak konsisten. Melemahnya persentase kontribusi pada 2021–2023 terjadi bersamaan dengan realisasi nominal PBB-P2 yang tetap terjaga stabil, bahkan cenderung meningkat, sementara yang meningkat adalah nilai pembagi, yaitu total realisasi Pajak Daerah, akibat kenaikan BPHTB yang sifatnya transaksional. Hal serupa juga ditekankan dalam kajian Bahl et al. (2008) mengenai reformasi pajak properti di negara berkembang, yang membedakan peran pajak properti sebagai "basis pajak jangka" (*anchor tax base*) yang cenderung stabil, dengan pajak transaksional seperti BPHTB yang berperan sebagai "basis pajak siklikal" karena pergerakannya mengikuti dinamika pasar properti dan aktivitas ekonomi.

Implikasi teoretisnya adalah pentingnya kehati-hatian dalam memaknai rasio kontribusi sebagai satu-satunya tolok ukur kinerja suatu jenis pajak daerah. Penelitian ini memperkuat catatan Ass et al. (2025) bahwa penurunan rasio kontribusi "sering kali ditafsirkan secara keliru sebagai penurunan kinerja pemungutan pajak yang bersangkutan", dengan menghadirkan bukti dekomposisi tahun-per-tahun yang lebih eksplisit, yaitu peran BPHTB pada 2021–2023, sehingga memberi pemahaman yang lebih presisi atas mekanisme di balik pola "efektivitas tinggi namun kontribusi berfluktuasi" yang juga muncul pada konteks daerah lain

(Yusuf et al., 2024). Dari sisi kebijakan, hasil penelitian ini menggarisbawahi bahwa evaluasi kinerja PBB-P2 sebaiknya tidak hanya mengandalkan pembacaan tren rasio kontribusi, tetapi perlu disertai analisis atas komponen-komponen lain pembentuk Pajak Daerah, terutama pos-pos yang bersifat volatil seperti BPHTB.

5. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan, dapat disimpulkan bahwa: (1) tingkat efektivitas penerimaan PBB-P2 di Kabupaten Bolaang Mongondow Timur selama 2020–2024 tergolong baik, karena hampir setiap tahun berhasil mencapai bahkan melampaui target, dengan efektivitas berkisar 99,02%–103,40% pada kriteria efektif hingga sangat efektif; dan (2) tingkat kontribusi PBB-P2 terhadap Pajak Daerah sebagai pembentuk PAD secara umum berada pada tingkat positif namun berfluktuasi, dari 46,28% (Baik) pada 2020 hingga titik terendah 19,63% (Kurang) pada 2023, sebelum kembali menguat menjadi 38,40% (Cukup Baik) pada 2024. Penurunan persentase kontribusi pada tahun-tahun tertentu bukan disebabkan oleh menurunnya nominal penerimaan PBB-P2, melainkan oleh lonjakan penerimaan dari sektor Pajak Daerah lain, khususnya BPHTB.

Penelitian ini menyarankan agar BPKPD Kabupaten Bolaang Mongondow Timur mempertahankan dan terus mengoptimalkan kontribusi PBB-P2 yang sudah berjalan baik, antara lain melalui peningkatan kualitas pendataan objek dan subjek PBB-P2 agar potensi penerimaan dapat diketahui secara lebih akurat, serta memperkuat sosialisasi kepada masyarakat untuk meningkatkan kesadaran dan kepatuhan wajib pajak. Bagi peneliti selanjutnya, disarankan untuk meneliti efektivitas dan kontribusi jenis Pajak Daerah lain selain PBB-P2 agar peran masing-masing pajak daerah terhadap PAD dapat diketahui secara lebih komprehensif. Keterbatasan penelitian ini terletak pada cakupan satu kabupaten dan

periode lima tahun, sehingga generalisasi hasil perlu dilakukan secara berhati-hati.

Daftar pustaka

- Allingham, M. G., & Sandmo, A. (1972). Income tax evasion: A theoretical analysis. *Journal of Public Economics*, 1(3–4), 323–338. [https://doi.org/10.1016/0047-2727\(72\)90010-2](https://doi.org/10.1016/0047-2727(72)90010-2)
- Ass, S. B., Putri, A., M., Burhami, A., H & Nurjaya, M. (2025). Analisis efektivitas penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dan kontribusinya terhadap pendapatan asli daerah kabupaten maros. *POINT: Jurnal Ekonomi & Manajemen*, 7(1), 118-129. <https://doi.org/10.46918/6h145k55>
- Bahl, R. W., Martinez-Vazquez, J., & Youngman, J. M. (2008). *Making the property tax work: Experiences in developing and transitional countries*. Lincoln Institute of Land Policy.
- Departemen Dalam Negeri. (1996a). Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 690.900.327 Tahun 1996 tentang Pedoman Penilaian dan Kinerja Keuangan. Sekretariat Negara.
- Departemen Dalam Negeri. (1996b). Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 690.900.329 Tahun 1996 tentang Pedoman Penyusunan Kinerja Keuangan Daerah. Sekretariat Negara.
- Halim, A., Kusufi, S., & Firdaus, M. (2020). *Akuntansi sektor publik: Akuntansi keuangan daerah*. (Edisi 4). Salemba Empat.
- Kelly, R. (1992). Implementing property tax reform in developing countries: Lessons from the property tax in Indonesia. *Review of Urban & Regional Development Studies*, 4(2), 193–208. <https://doi.org/10.1111/j.1467-940X.1992.tb00042.x>
- Mardiasmo. (2023). *Perpajakan* (Edisi revisi 2023). Penerbit ANDI.
- Miles, M. B., Huberman, A. M., & Saldana, J. (2014). *Qualitative data analysis: A methods sourcebook* (3rd edition). SAGE Publications.
- Musgrave, R. A., & Musgrave, P. B. (1989). *Public finance in theory and practice*. (5th edition). McGraw-Hill.
- Oates, W. E. (1999). An essay on fiscal federalism. *Journal of Economic Literature*, 37(3), 1120–1149. <https://doi.org/10.1257/jel.37.3.1120>
- Pemerintah Republik Indonesia. (2022). Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4.
- Pemerintah Republik Indonesia. (2023). Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 85. <https://peraturan.go.id/id/pp-no-35-tahun-2023>
- Sidik, M. (2002). Optimasi pajak daerah dan retribusi daerah dalam rangka meningkatkan Pendapatan Asli Daerah. *Jurnal Ekonomi Pertanahan*, 2(1), 12–28. <https://www.academia.edu/download/31029505/index.htm.pdf>
- Slack, E., & Bird, R. M. (2014). The political economy of property tax reform (OECD Working Papers on Fiscal Federalism, No. 18). *OECD Publishing*. <https://doi.org/10.1787/5jz5pzvzv6r7-en>
- Sugiyono. (2022). *Metode penelitian kuantitatif, kualitatif, dan R&D* (Edisi 29). Alfabeta.
- Yulianti M., Doa M. F., & Bure M. R. (2025). Analisis efektivitas dan kontribusi Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kabupaten Sikka. *Journal Projemen UNIPA*, 12(2), 131–139. <https://doi.org/10.59603/projemen.v12i2.922>

Yusuf, S., Tuli, H., & Mahmud, M. (2024). Analisis efektivitas dan kontribusi penerimaan PBB-P2 pada pendapatan asli daerah di kota gorontalo. *Al-Kharaj: Jurnal Ekonomi, Keuangan & Bisnis Syariah*, 6(5), 4073–4088.

<https://doi.org/10.47467/alkharaj.v6i5.1513>

Zolt, E. M. & Bird, R. M., (2005). Redistribution via taxation: The limited role of the personal income tax in developing countries. *UCLA Law Review*, 52(6), 1627–1695.
<https://ssrn.com/abstract=804704>