



Analisis Kontribusi Dan Efektivitas PBB-P2 Dan BPHTB Terhadap PAD Kota Surabaya Periode 2020-2024

Rikha Janatul Ma'wa¹, Eka Nur Anggraini², Ravienda Anita Fitri³, Eva Hany Fanida⁴

^{1,2,3,4}Program Studi S1 Ilmu Administrasi Negara, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Negeri Surabaya

¹25040674128@mhs.unesa.ac.id, ²25040674102@mhs.unesa.ac.id, ³reviendafitrie@unesa.ac.id, ⁴evafanida@unesa.ac.id

Abstrak

Dalam rangka penyelenggaraan otonomi daerah, Pemerintah daerah didorong untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) guna membiayai pengeluaran pemerintah dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan daerah. PAD yang dimaksud diperoleh dari pengelolaan sumber daya yang tersedia di wilayah bersangkutan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan. Di antara sektor-sektor perpajakan lainnya, Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) memberikan kontribusi yang signifikan terhadap penerimaan negara dan merupakan sumber penerimaan negara yang sangat menjanjikan. Penelitian ini bertujuan untuk memberikan analisis yang lebih komprehensif dengan mengevaluasi kontribusi dan efektivitas PBB-P2 dan BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Surabaya selama periode 2020–2024. Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kuantitatif dan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh melalui teknik studi dokumentasi. Data penelitian diperoleh dari dokumen resmi pemerintah daerah berupa Laporan Keterangan Pertanggung Jawaban (LKPJ) Walikota Surabaya yang dipublikasikan melalui laman resmi Pejabat Pengelola Informasi dan Dokumentasi (PPID) Kota Surabaya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PBB-P2 memiliki tingkat efektivitas yang sangat tinggi dan konsisten, bahkan melampaui 100% selama pandemi (2020–2021). Di sisi lain, BPHTB menunjukkan ketidakstabilan dan kurang efektif pada awal pandemi, namun mengalami pemulihan yang signifikan seiring membaiknya pasar properti. Meskipun menghadapi tekanan ekonomi global, kedua pajak ini tetap menjadi penyumbang terbesar bagi pendapatan daerah Surabaya.

Kata Kunci: Pendapatan Asli Daerah, Pajak Bumi Dan Bangunan Pedesaan Dan Perkotaan, Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

1. Pendahuluan

Sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999, yang sekarang menjadi Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014, tata kelola pemerintahan daerah telah mengalami transformasi yang signifikan. Undang-undang tersebut menerapkan prinsip otonomi seluas-luasnya. Hasil penerapan otonomi daerah menunjukkan bahwa setiap daerah perlu meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) untuk mendukung urusan internalnya. Hal ini menandakan perlunya peningkatan PAD guna membiayai operasional pemerintah daerah (Wicaksono & Pamungkas, 2017).

Tabel 1. Total Pendapatan Asli Daerah Surabaya

Tahun	Target (Rp)	Realisasi (Rp)	Capaian (%)
2020	5.035.094.239.075	4.289.743.347.125	85,20%
2021	5.322.810.142.550	4.727.444.074.525	88,81%
2022	6.316.345.973.654	5.307.577.702.515	84,03%
2023	6.592.424.318.658	5.771.896.714.253	87,55%
2024	6.586.664.664.047	6.114.378.521.533	92,83%

Sumber: Diolah dari Laporan Keterangan Pertanggung Jawaban (LKPJ) Walikota Surabaya

Pendapatan Asli Daerah (PAD) memainkan peran penting dalam kerangka keuangan daerah karena mencerminkan pelaksanaan kebijakan desentralisasi fiskal dan otonomi pemerintah daerah. PAD juga berfungsi sebagai sumber pendapatan utama untuk mendukung operasional dan pembangunan pemerintah daerah, termasuk pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan aset daerah yang terpisah, serta sumber-sumber PAD sah lainnya. (Mardiasmo, 2018 dalam Kurniawati & hady 2025). Di antara sektor-sektor perpajakan lainnya, pajak bumi dan bangunan memberikan kontribusi yang signifikan terhadap penerimaan negara dan merupakan sumber penerimaan negara yang sangat menjanjikan (Nurlaelah & Prima, 2019).

Tabel 2. Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan perkotaan (PBB-P2)

Tahun	Target (Rp)	Realisasi (Rp)	Capaian (%)
2020	1.247.831.705.255	1.265.821.969.180	101,44%
2021	1.227.836.058.286	1.274.379.927.993	103,79%
2022	1.469.595.742.368	1.383.793.705.392	94,16%
2023	1.650.643.170.116	1.395.441.035.500	84,54%
2024	1.644.686.993.252	1.414.562.140.623	86,01%

Sumber: Diolah dari Laporan Keterangan Pertanggung Jawaban (LKPJ) Walikota Surabaya

Tabel 3. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Tahun	Target (Rp)	Realisasi (Rp)	Capaian (%)
2020	1.308.215.936.106	963.603.818.207	73,66%
2021	1.320.075.827.170	1.287.649.463.639	97,54%
2022	1.565.470.941.603	1.280.408.919.058	81,79%
2023	1.442.536.585.776	1.412.624.068.947	97,93%
2024	1.469.776.543.833	1.340.689.642.982	91,22%

Sumber: Diolah dari Laporan Keterangan Pertanggung Jawaban (LKPJ) Walikota Surabaya

Sebagai salah satu cara untuk meningkatkan pendapatan daerah, yaitu dengan pajak properti yang mencakup Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang memiliki karakteristik unik. PBB-P2 merupakan jenis pajak atas properti, yang artinya besarnya pajak yang harus dibayar ditentukan berdasarkan sifat dari aset, seperti lahan, gedung, atau tanah (Windiarti & Sofyan, 2018). Pajak properti berfokus pada aset tetap dan tidak bergerak, yang berbeda dengan sektor pajak konsumsi seperti pajak restoran atau pajak hiburan yang sangat bergantung pada aktivitas masyarakat sehari-hari. Karakteristik ini memberikan Kota Surabaya keunggulan strategis dalam mengidentifikasi potensi pendapatan daerah dengan tingkat kepastian yang lebih tinggi.

Pengelolaan PBB-P2 dan BPHTB di kota metropolitan memerlukan tingkat transparansi dan akuntabilitas yang tinggi. Antara tahun 2020 dan 2024, perbandingan antara target penerimaan pajak dan realisasi penerimaan menunjukkan pola yang bervariasi, sebagaimana tercantum dalam Laporan Keterangan Pertanggung Jawaban (LKPJ) Wali Kota Surabaya. Hal ini mencerminkan perubahan kondisi ekonomi lokal yang dipengaruhi oleh kebijakan pemerintah kota terkait peningkatan dan perluasan basis pajak, serta faktor-faktor eksternal lainnya

Berbagai studi telah dilakukan dan menghasilkan temuan yang beragam mengenai kontribusi dan efektivitas PBB serta BPHTB bagi Pendapatan Asli Daerah (PAD). Penelitian yang dilakukan oleh Tarigan dkk. (2025) di Kota Tangerang untuk periode 2020 hingga 2024 menunjukkan bahwa, dengan penerapan inovasi digital dan peningkatan kepatuhan wajib pajak, total kontribusi PBB dan BPHTB dapat melebihi 50% dari pendapatan daerah. Hal ini menunjukkan bahwa, jika dikelola secara efektif, kedua jenis pajak ini dapat menjadi sumber utama pendapatan daerah.

Di sisi lain, sebuah studi yang dilakukan oleh Kurniawati & Hady (2025) di Kabupaten Sidoarjo antara tahun 2022 dan 2024 menunjukkan bahwa meskipun tingkat efektivitas PBB-P2 dan BPHTB sangat tinggi (di atas 100%), kontribusinya terhadap PAD tergolong moderat, masing-masing sekitar 21,3% dan 31,6%. Hasil ini mengindikasikan adanya ketidakseimbangan antara efektivitas pemungutan dan kontribusi aktual terhadap PAD, yang mungkin dipengaruhi oleh struktur pendapatan daerah dan dominasi sumber-sumber pendapatan.

Penelitian-penelitian sebelumnya mengenai Kota Surabaya menunjukkan bahwa penerimaan pajak properti meningkat setelah kewenangan tersebut dialihkan kepada pemerintah daerah. Dengan tingkat penagihan rata-rata sebesar 86,16% antara tahun 2011 dan 2016, hal ini dianggap cukup memuaskan (Rachmawati & Sapari, 2018). Selain itu, penelitian mengenai BPHTB di Surabaya juga menekankan pentingnya mengoptimalkan sistem pemungutan untuk meningkatkan pendapatan daerah. Namun, sebagian besar penelitian ini berfokus pada periode sebelum tahun 2020, sehingga tidak mencerminkan kondisi terkini (Safitri dkk., 2023).

Periode 2020–2024 harus dievaluasi secara menyeluruh karena menandai fase pemulihan ekonomi pasca pandemi, yang ditandai dengan digitalisasi sistem perpajakan, penyesuaian kebijakan keuangan daerah, serta perubahan

DOI: <https://doi.org/10.69693/ijmst.v4i2.8615>

Lisensi: Creative Commons Attribution 4.0 International (CC BY 4.0)

dalam transaksi properti. Dari penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwa PBB serta BPHTB memiliki potensi yang signifikan untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Namun, temuan penelitian menunjukkan adanya variasi dalam hal efektivitas dan kontribusi pajak-pajak tersebut di berbagai daerah. Hal ini mengindikasikan bahwa kedua jenis pajak tersebut masih menghadapi berbagai tantangan dalam kinerjanya. Tantangan tersebut meliputi masalah administrasi, kepatuhan wajib pajak, dan perubahan ekonomi di tingkat lokal. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk memberikan analisis yang lebih komprehensif dengan mengevaluasi kontribusi dan efektivitas PBB-P2 dan BPHTB terhadap PAD Kota Surabaya selama periode 2020–2024. Diharapkan analisis ini dapat memberikan gambaran yang lebih jelas mengenai bagaimana kedua pajak tersebut berkontribusi dalam meningkatkan pendapatan daerah. Hal ini juga akan menjadi dasar bagi pemerintah daerah untuk mengoptimalkan pengelolaan pajak daerah.

Artikel ini disusun secara sistematis untuk memberikan pemahaman yang komprehensif mengenai kontribusi dan efektivitas PBB dan BPHTB di Kota Surabaya. Bagian 1 menyajikan pendahuluan yang menguraikan latar belakang masalah, tinjauan literatur yang mendukung kerangka teoritis, serta studi relevan yang menjadi landasan penelitian. Bagian 2 menjelaskan metode penelitian yang mencakup (1) desain penelitian deskriptif kuantitatif; (2) populasi, sampel dan unit analisis yang difokuskan pada data laporan keuangan daerah; (3) teknik pengumpulan data dan instrumen penelitian melalui dokumentasi data sekunder dari instansi terkait; (4) teknik analisis data menggunakan rasio kontribusi dan efektivitas; serta (5) prosedur penelitian yang dilakukan secara kronologis. Selanjutnya, Bagian 3 menguraikan hasil dan pembahasan yang membedah tren pencapaian PBB dan BPHTB periode 2020-2024. Sebagai penutup, kesimpulan dan saran disajikan pada Bagian 4 untuk memberikan rekomendasi kebijakan bagi Pemerintah Kota Surabaya.

2. Metode Penelitian

Desain Penelitian

Penelitian ini dilakukan menggunakan desain penelitian deskriptif kuantitatif. Desain ini dipilih karena tujuan utama penelitian adalah untuk menggambarkan dan menganalisis fenomena faktual mengenai kontribusi serta efektivitas PBB-P2 dan BPHTB terhadap PAD Kota Surabaya. Pendekatan kuantitatif digunakan karena penelitian ini mengolah data numerik berupa realisasi penerimaan pajak yang bersumber dari laporan keuangan pemerintah daerah. Pendekatan deskriptif dinilai tepat secara ilmiah untuk menjawab pertanyaan penelitian yang bersifat “bagaimana” gambaran kondisi yang terjadi selama periode 2020-2024, tanpa menguji hubungan kausalitas antar variabel.

Populasi, Sampel, dan Unit Analisis

Karena penelitian ini menggunakan data sekunder berupa laporan keuangan pemerintah daerah, maka tidak terdapat populasi dan sampel dalam arti responden atau informan. Unit analisis dalam penelitian ini adalah dokumen Laporan Keterangan Pertanggungjawaban (LKPJ) Walikota Surabaya Tahun Anggaran 2020, 2021, 2022, 2023, dan 2024. Pemilihan lima tahun anggaran tersebut dilakukan secara *purposive* dengan pertimbangan untuk menangkap dinamika penerimaan pajak daerah pada masa pandemi COVID-19 hingga fase pemulihan ekonomi. Seluruh populasi dokumen yang relevan dalam rentang waktu tersebut diambil sebagai data, sehingga tidak dilakukan teknik pengambilan sampel. Penelitian ini tidak menggunakan instrumen kuesioner atau wawancara karena data yang dibutuhkan bersifat sekunder dan telah diaudit.

Teknik Pengumpulan Data dan Instrumen Penelitian

Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah studi dokumentasi. Peneliti menelusuri, mengunduh, dan mengompilasi data target dan realisasi PBB-P2, BPHTB, serta total PAD dari dokumen LKPJ yang dipublikasikan secara resmi pada Portal PPID Pemerintah Kota Surabaya. Instrumen penelitian yang digunakan berupa lembar pencatatan data yang dirancang untuk mengidentifikasi dan mengelompokkan data secara sistematis sesuai variabel yang dibutuhkan. Metode dokumentasi dipilih karena data yang dibutuhkan bersifat historis, resmi, dan telah diaudit sehingga memiliki validitas tinggi.

Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kuantitatif deskriptif. Analisis ini digunakan untuk menggambarkan tingkat kontribusi dan efektivitas penerimaan PBB-P2 dan BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Surabaya. Analisis yang digunakan dalam penelitian ini meliputi analisis kontribusi dan analisis efektivitas.

1. Analisis Kontribusi

Analisis kontribusi digunakan untuk mengetahui besarnya sumbangan penerimaan PBB-P2 dan BPHTB terhadap total Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Surabaya. Perhitungan kontribusi dilakukan dengan membandingkan realisasi penerimaan pajak dengan total PAD pada periode yang sama.

Rumus kontribusi yang digunakan adalah sebagai berikut:

$$\text{Kontribusi} = \frac{\text{Realisasi Pajak}}{\text{Total PAD}} \times 100\%$$

Untuk menginterpretasikan hasil perhitungan kontribusi, digunakan kriteria tingkat efektivitas sebagai berikut:

Tabel 4. Kriteria Klasifikasi Nilai Kontribusi

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

Sumber: Kepmendagri No. 690.900.327 Tahun 1996

2. Analisis Efektivitas

Analisis efektivitas digunakan untuk menilai tingkat keberhasilan pemerintah daerah dalam merealisasikan target penerimaan pajak daerah. Efektivitas dihitung dengan membandingkan antara realisasi penerimaan pajak dengan target penerimaan pajak yang telah ditetapkan oleh pemerintah daerah.

Rumus efektivitas yang digunakan adalah sebagai berikut:

$$\text{Efektivitas} = \frac{\text{Realisasi pajak}}{\text{Target Pajak}} \times 100\%$$

Untuk menginterpretasikan hasil perhitungan efektivitas, digunakan kriteria tingkat efektivitas sebagai berikut:

Tabel 5. Kriteria Efektivitas Penerimaan Pajak

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

Sumber: Kepmendagri No. 690.900.327 Tahun 1996

Prosedur Penelitian

Prosedur penelitian dilaksanakan secara kronologis melalui tahapan sebagai berikut: (1) Peneliti mengakses Portal PPID Kota Surabaya pada bulan Maret 2026; (2) Mengunduh dokumen LKPJ Walikota Surabaya TA 2020-2024; (3) Melakukan verifikasi keaslian dokumen; (4) Mengekstrak data target dan realisasi PBB-P2, BPHTB, serta total PAD ke dalam lembar pencatatan data; (5) Melakukan tabulasi data menggunakan Microsoft Excel; (6) Menghitung tingkat kontribusi dan efektivitas berdasarkan rumus yang ditetapkan.

3. Hasil dan Pembahasan

Secara teoritis, dalam kerangka desentralisasi fiskal, pajak daerah merupakan instrumen utama dalam meningkatkan kemandirian keuangan daerah. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) termasuk dalam kategori pajak yang berbasis aset (*property tax*) yang memiliki karakteristik stabil, berkelanjutan, dan tidak terlalu sensitif terhadap fluktuasi ekonomi jangka pendek. Oleh karena itu, secara konseptual PBB-P2 diharapkan memberikan kontribusi yang konsisten terhadap PAD.

Tabel 6. Kontribusi PBB-P2 pada PAD Kota Surabaya Tahun 2020-2024

Tahun	Realisasi PBB-P2	Total PAD	Kontribusi (%)	Kriteria
2020	1.265.821.969.180	4.289.743.347.125	29,51%	Sedang
2021	1.274.379.927.993	4.727.444.074.525	26,96%	Sedang
2022	1.383.793.705.392	5.307.577.702.515	26,07%	Sedang
2023	1.395.441.035.500	5.771.896.714.253	24,18%	Sedang
2024	1.414.562.140.623	6.114.378.521.533	23,14%	Sedang

Sumber: Diolah dari Laporan Keterangan Pertanggung Jawaban (LKPJ) Walikota Surabaya

Berdasarkan pada tabel 6, pada tahun 2020 kontribusi PBB-P2 terhadap PAD Kota Surabaya sebesar 29,51%. Jika dikaitkan dengan teori tersebut, tingginya kontribusi ini mencerminkan peran PBB-P2 sebagai *fiscal buffer* di tengah kondisi krisis pandemi COVID-19, di mana sumber PAD lain mengalami penurunan. Dengan kata lain, ketika sektor ekonomi melemah, pajak berbasis properti tetap mampu menopang penerimaan daerah.

Memasuki tahun 2021, kontribusi PBB-P2 menurun menjadi 26,96%. Secara deduktif, penurunan ini tidak langsung menunjukkan penurunan kinerja, melainkan mengindikasikan mulai pulihnya sektor ekonomi lain yang menyebabkan komposisi PAD menjadi lebih beragam. Hal ini sesuai dengan teori struktur PAD yang menyatakan bahwa peningkatan sektor pajak lain akan menurunkan kontribusi relatif suatu jenis pajak meskipun nilainya meningkat.

Pada tahun 2022, kontribusi kembali menurun menjadi 26,07%. Penurunan ini menunjukkan bahwa pertumbuhan PAD lebih cepat dibandingkan pertumbuhan PBB-P2. Secara teoritis, kondisi ini menggambarkan adanya transformasi struktur ekonomi daerah, dari yang sebelumnya bertumpu pada sektor berbasis aset menjadi lebih didorong oleh sektor konsumsi dan jasa.

Selanjutnya pada tahun 2023, kontribusi PBB-P2 turun menjadi 24,18%, dan kembali menurun pada tahun 2024 menjadi 23,14%. Tren penurunan yang konsisten ini memperkuat argumen bahwa PBB-P2 memiliki sifat stabil secara nominal, namun kontribusinya dapat menurun secara proporsional ketika terjadi ekspansi pada sumber PAD lain. Dengan demikian, secara deduktif dapat disimpulkan bahwa temuan penelitian ini selaras dengan teori pajak daerah, yaitu PBB-P2 berfungsi sebagai sumber pendapatan yang stabil, namun tidak selalu menjadi kontributor dominan dalam jangka panjang ketika terjadi diversifikasi sumber pendapatan daerah.

Hasil ini juga didukung oleh penelitian sebelumnya yang menunjukkan bahwa kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan cenderung berada pada kategori rendah hingga sangat rendah serta tidak menjadi sumber utama dalam struktur pendapatan daerah, karena masih dipengaruhi oleh sistem bagi hasil dan dominasi sumber pendapatan lain dalam PAD (Sari, 2020). Penelitian tersebut menjelaskan bahwa meskipun PBB memiliki peran dalam pendapatan daerah, kontribusinya relatif kecil dibandingkan komponen pendapatan lainnya, sehingga efektivitasnya dalam struktur PAD sering dikategorikan kurang optimal. Hal ini memperkuat temuan penelitian ini bahwa kontribusi PBB-P2 cenderung menurun secara proporsional seiring meningkatnya sumber PAD lain.

Berbeda dengan PBB-P2 yang relatif stabil, BPHTB memiliki karakter yang jauh lebih dinamis karena penerimaannya sangat bergantung pada frekuensi transaksi peralihan hak atas tanah dan bangunan. Artinya, BPHTB sangat dipengaruhi oleh kondisi pasar properti, daya beli masyarakat, dan iklim ekonomi secara umum. Dalam daerah perkotaan seperti Surabaya, BPHTB menjadi sumber PAD yang potensial karena aktivitas transaksi properti cenderung tinggi. Namun, sifatnya yang berbasis transaksi membuat kontribusinya lebih mudah berfluktuasi dibandingkan PBB-P2 (Masyhad & Lestari, 2023).

Tabel 7. Kontribusi BPHTB pada PAD Kota Surabaya Tahun 2020-2024

Tahun	Realisasi BPHTB	Total PAD	Kontribusi (%)	Kriteria
2020	963.603.818.207	4.289.743.347.125	22,46%	Sedang
2021	1.287.649.463.639	4.727.444.074.525	27,24%	Sedang
2022	1.280.408.919.058	5.307.577.702.515	24,12%	Sedang
2023	1.412.624.068.947	5.771.896.714.253	24,47%	Sedang
2024	1.340.689.642.982	6.114.378.521.533	21,93%	Sedang

Sumber: Diolah dari Laporan Keterangan Pertanggung Jawaban (LKPJ) Walikota Surabaya

Hasil penelitian menunjukkan bahwa kontribusi BPHTB terhadap PAD Kota Surabaya selama 2020–2024 berada pada kisaran 21,93% hingga 27,24%. Jika dilihat per tahun, kontribusi BPHTB mencapai 22,46% pada 2020, naik menjadi 27,24% pada 2021, lalu turun menjadi 24,12% pada 2022, meningkat tipis ke 24,47% pada 2023, dan kembali turun menjadi 21,93% pada 2024. Pola ini menunjukkan bahwa BPHTB tidak bergerak secara linear, melainkan sangat dipengaruhi oleh dinamika transaksi properti dan kondisi ekonomi daerah. Secara konseptual, hal ini dapat dimaknai bahwa BPHTB merupakan pajak daerah yang elastis terhadap aktivitas ekonomi. Ketika transaksi jual beli properti meningkat, penerimaan BPHTB ikut naik; sebaliknya, ketika pasar melemah, penerimaan ikut turun.

Fluktuasi kontribusi BPHTB ini mengandung implikasi penting terhadap kemandirian fiskal daerah. Di satu sisi, BPHTB memberikan potensi penerimaan yang besar karena Surabaya merupakan pusat ekonomi dan properti yang aktif. Di sisi lain, ketergantungan yang terlalu besar pada BPHTB berisiko menimbulkan ketidakpastian jika terjadi perlambatan pasar. Oleh karena itu, BPHTB seharusnya dipandang sebagai sumber PAD yang bersifat dinamis dan tidak sepenuhnya stabil. Pemerintah daerah perlu memanfaatkan potensi ini secara optimal, tetapi tetap memahami bahwa penerimaannya akan sangat dipengaruhi oleh siklus ekonomi dan pergerakan pasar properti.

Temuan ini sejalan dengan penelitian terdahulu yang membahas BPHTB di Kota Surabaya. Penelitian yang dipublikasikan dalam UBHARA Accounting Journal menunjukkan bahwa pemungutan BPHTB di Kota Surabaya mengalami fluktuasi dari tahun ke tahun, serta terdapat kendala dalam pemungutan yang dipengaruhi oleh ketidakpahaman masyarakat terhadap cara pembayaran BPHTB. Hasil penelitian lain juga menunjukkan bahwa BPHTB Surabaya memiliki kontribusi yang cukup penting terhadap PAD, meskipun tidak selalu stabil secara tahunan. Dengan demikian, hasil penelitian ini bukanlah temuan yang berdiri sendiri, melainkan memperkuat pandangan bahwa BPHTB memang merupakan pajak daerah yang potensial tetapi sensitif terhadap perubahan situasi ekonomi.

Secara analitis, kontribusi BPHTB yang cukup besar pada 2021 dan kembali menurun pada 2024 dapat dikaitkan dengan dinamika pemulihan ekonomi pasca pandemi. Setelah pembatasan aktivitas ekonomi berkurang, transaksi properti mulai meningkat sehingga penerimaan BPHTB ikut membaik. Namun, karena pasar properti sangat dipengaruhi oleh suku bunga, minat investasi, dan kemampuan beli masyarakat, penerimaan BPHTB tidak selalu stabil dari tahun ke tahun. Ini menjelaskan mengapa kontribusinya cenderung naik-turun dalam rentang lima tahun pengamatan. Dengan kata lain, BPHTB mencerminkan denyut aktivitas ekonomi lokal secara langsung, sehingga kinerjanya sangat peka terhadap perubahan lingkungan ekonomi.

Jika dibandingkan dengan PBB-P2, BPHTB memiliki karakter yang lebih volatil. PBB-P2 bertumpu pada kepemilikan aset yang bersifat menetap, sedangkan BPHTB bertumpu pada perpindahan hak yang tidak terjadi setiap saat. Karena itu, BPHTB lebih cocok diposisikan sebagai sumber PAD yang potensial tetapi kurang stabil. Dalam praktik pengelolaan fiskal daerah, pemerintah perlu memperhatikan bahwa optimalisasi BPHTB harus dilakukan melalui percepatan layanan, integrasi data pertanahan, dan penyederhanaan proses administrasi agar masyarakat terdorong untuk patuh dan transaksi dapat tercatat secara optimal. Jika tidak, potensi BPHTB akan tetap besar tetapi belum tentu termanfaatkan secara maksimal.

Tabel 8. Efektivitas PBB-P2 pada PAD Kota Surabaya Tahun 2020-2024

Tahun	Target PBB-P2	Realisasi PBBP2	Efektivitas (%)	Kriteria
2020	1.247.831.705.255	1.265.821.969.180	101,44%	Sangat Efektif
2021	1.227.836.058.286	1.274.379.927.993	103,79%	Sangat Efektif
2022	1.469.595.742.368	1.383.793.705.392	94,16%	Efektif
2023	1.650.643.170.116	1.395.441.035.500	84,54%	Cukup Efektif
2024	1.644.686.993.252	1.414.562.140.623	86,01%	Cukup Efektif

Sumber: Diolah dari Laporan Keterangan Pertanggung Jawaban (LKPJ) Walikota Surabaya

Berdasarkan data pada tabel 8, Pada tahun 2020-2021 Efektivitas PBB-P2 menunjukkan kinerja yang sangat mengesankan dengan tingkat efektivitas melebihi 100% (sangat efektif), yang menunjukkan bahwa realisasi penerimaan berhasil melampaui target yang telah ditetapkan. Hal ini menunjukkan bahwa PBB-P2 tetap menjadi instrumen pajak yang paling stabil dan dapat diandalkan. Hal ini disebabkan karena basis pajaknya bersifat tetap dan wajib pajak cenderung mematuhi peraturan tahunan.

Namun, pada tahun 2022 efektivitas menurun menjadi 94,16% (efektif), kemudian kembali menurun menjadi 84,54% (cukup efektif) pada tahun 2023, dan sedikit meningkat menjadi 86,01% (cukup efektif) pada tahun 2024. Penemuan ini menarik karena walaupun jumlah uang yang berhasil dikumpulkan mengalami peningkatan (dari Rp1,38 T menjadi Rp1,41 T), presentase efektivitasnya malah mengalami penurunan. Namun, penurunan efektivitas ini menunjukkan bahwa kinerja yang tinggi tidak selalu dapat dipertahankan. Hal ini mungkin disebabkan oleh kondisi ekonomi yang belum sepenuhnya pulih dari pandemi atau target yang lebih ambisius. Akibatnya, keberhasilan program PBB-P2 dipengaruhi oleh kinerja pengumpulan data, ketepatan penetapan target, dan kondisi ekonomi secara keseluruhan.

Dalam konteks Kota Surabaya penurunan ini terjadi karena Pemerintah Kota Surabaya menetapkan target anggaran yang sangat tinggi (naik dari Rp1,46 triliun menjadi Rp1,65 triliun). Penurunan efektivitas ini menunjukkan bahwa, selama periode penelitian, upaya untuk secara agresif menaikkan target pendapatan tidak sepenuhnya diimbangi oleh pertumbuhan basis pajak dan realisasi penerimaan pajak. Hal ini menyebabkan penurunan rasio efektivitas. Secara logis, dapat disimpulkan bahwa pemerintah memiliki harapan yang sangat tinggi terhadap pemulihan ekonomi, namun pertumbuhan kepatuhan wajib pajak atau penambahan wajib pajak baru belum sejalan dengan kenaikan target yang ditetapkan.

Tren ini menunjukkan bahwa, setelah mencapai puncaknya pada tahun 2021, efektivitas PBB-P2 telah menurun. Dalam konteks ini, hal ini mengindikasikan bahwa meskipun PBB-P2 merupakan pajak yang relatif stabil, kinerjanya tetap dipengaruhi oleh faktor-faktor eksternal, seperti kondisi ekonomi dan kebijakan fiskal daerah. Di Kota Surabaya, penurunan efektivitas tersebut menunjukkan bahwa meskipun ada target pendapatan yang cukup ambisius yang ditetapkan setelah tahun 2021, namun hal tersebut belum sepenuhnya terwujud dalam hal pertumbuhan pendapatan yang dihasilkan.

Pemerintah Kota Surabaya secara berkelanjutan menerapkan langkah-langkah strategis yang responsif dan berorientasi pada masyarakat guna memastikan efektivitas dan pertumbuhan penerimaan pajak daerah. Penerapan insentif fiskal, seperti pembebasan denda administratif, merupakan salah satu langkah strategis yang telah diprioritaskan. Sejak tahun 2020 hingga 2024, Pemerintah Kota Surabaya telah menerapkan kebijakan pembebasan denda administratif Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) melalui berbagai Peraturan Walikota. Untuk merayakan peristiwa penting seperti Hari Jadi Kota Surabaya (HJKS), Hari Kemerdekaan Republik Indonesia, dan Hari Pahlawan, kebijakan ini telah berkembang menjadi program tahunan yang rutin. Tujuan dari insentif ini adalah untuk mempercepat pemulihan ekonomi pasca pandemi, meningkatkan kepatuhan pajak, dan menjaga stabilitas keuangan daerah, sekaligus mengurangi beban keuangan masyarakat. Untuk memastikan penerimaan pajak yang berkelanjutan, pendekatan ini kini berfungsi sebagai langkah pencegahan dan jaminan hukum bagi masyarakat. Secara keseluruhan, tingkat efektivitas penagihan PBB-P2 di Kota Surabaya untuk periode 2020 hingga 2024 mencapai 93,99% dan termasuk dalam kategori efektif. Hal ini sejalan dengan penelitian Pratama dkk. (2025) yang menunjukkan bahwa tingkat efektivitas penagihan PBB-P2 di Jakarta mencapai 90,94% dan juga diklasifikasikan sebagai efektif. Selain itu, sebuah studi yang dilakukan oleh Kurniawati & Hady (2025) di wilayah Sidoarjo menunjukkan bahwa PBB-P2 memperoleh peringkat sangat efektif (dengan rata-rata 106,3%), yang menunjukkan bahwa pajak ini sangat efektif dalam mendukung Pendapatan Asli Daerah.

Tabel 9. Efektivitas BPHTB pada PAD Kota Surabaya Tahun 2020-2024

Tahun	Target BPHTB	Realisasi BPHTB	Efektivitas (%)	Kriteria
2020	1.308.215.936.106	963.603.818.207	73,66%	Kurang Efektif
2021	1.320.075.827.170	1.287.649.463.639	97,54%	Efektif
2022	1.565.470.941.603	1.280.408.919.058	81,79%	Cukup Efektif
2023	1.442.536.585.776	1.412.624.068.947	97,93%	Efektif
2024	1.469.776.543.833	1.340.689.642.982	91,22%	Efektif

Sumber: Diolah dari Laporan Keterangan Pertanggung Jawaban (LKPJ) Walikota Surabaya

Berbeda dengan PBB-P2, kinerja BPHTB di Surabaya cenderung bervariasi dan memiliki rata-rata 88,43%, yang termasuk dalam kategori cukup efektif. Pada tabel 9, menunjukkan bahwa pada tahun 2020, tingkat penagihan BPHTB mencapai titik terendahnya, yaitu 73,66% (kurang efektif). Hasil ini secara empiris menegaskan bahwa BPHTB merupakan jenis pajak yang sangat sensitif terhadap perubahan ekonomi eksternal. Pandemi COVID-19 menghambat transaksi properti dan investasi di Surabaya, yang menyebabkan penurunan efektivitas ini. Temuan ini sejalan dengan penelitian Nurafifah & Irawan (2020) yang menunjukkan selama lima tahun terakhir, proporsi penerimaan BPHTB yang berasal dari pajak daerah mengalami fluktuasi. Hal ini disebabkan oleh fakta bahwa BPHTB merupakan jenis pajak yang penerimaannya sulit diprediksi, karena bergantung pada aktivitas transaksi. Pola yang teramati menunjukkan bahwa perubahan ekonomi dan aktivitas transaksi properti memiliki dampak yang signifikan terhadap efektivitas BPHTB. Lonjakan yang signifikan menjadi 97,54% pada tahun 2021 menandakan pemulihan ekonomi pasca pandemi, sebagaimana terlihat dari meningkatnya aktivitas jual beli tanah dan bangunan. Intervensi yang dilakukan oleh pemerintah daerah, seperti pemberian insentif atau pengurangan pajak, berpotensi meningkatkan efektivitas BPHTB secara signifikan pada tahun 2021.

Berdasarkan Peraturan Walikota Surabaya Nomor 102 Tahun 2021 tentang Pemberian Insentif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, pemerintah Kota Surabaya memberikan keringanan pajak bagi wajib pajak perorangan dan badan hingga sebesar 50%. Secara hukum, peraturan ini merupakan kelanjutan dari Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) Nomor 64 Tahun 2020, yang menginstruksikan pemerintah daerah untuk menyesuaikan anggaran mereka guna mendukung pemulihan ekonomi nasional. Pemerintah daerah memandang BPHTB tidak hanya sebagai sumber pendapatan, tetapi juga sebagai alat untuk melakukan intervensi pasar melalui regulasi perpajakan. Kebijakan pengurangan pajak hingga 50% berpotensi meningkatkan aktivitas transaksi properti dengan mengurangi beban biaya yang ditanggung oleh wajib pajak. Akibatnya, hal ini dapat menyebabkan peningkatan yang signifikan pada penerimaan BPHTB. Oleh karena itu, peningkatan efektivitas yang diamati pada tahun 2021 mencerminkan pemulihan ekonomi pasca-pandemi dan menyoroti peran krusial kebijakan fiskal daerah dalam mengoptimalkan penerimaan pajak.

Di sisi lain, penurunan pada tahun 2022 mengindikasikan bahwa pemulihan tersebut belum sepenuhnya stabil, sehingga pendapatan yang dihasilkan tidak mencapai target. Situasi ini pada dasarnya dapat dimengerti karena BPHTB merupakan pajak berbasis transaksi, sehingga penerimaannya sangat dipengaruhi oleh jumlah dan nilai transaksi properti. Selain itu, kenaikan target pendapatan yang lebih besar dibandingkan tahun sebelumnya menyebabkan penurunan kinerja BPHTB pada tahun 2022. Akibatnya, realisasi penerimaan tidak sepenuhnya mencapai target yang ditetapkan, sehingga tingkat kerjanya menurun dan masuk ke dalam kategori cukup efektif. Selain itu, pada tahun 2023, pemerintah daerah menyesuaikan target pendapatannya ke tingkat yang lebih rendah, sehingga pendapatan aktual hampir mencapai target yang telah direvisi, yang menyebabkan peringkat

efektivitasnya kembali naik ke kategori efektif. Pola serupa juga terlihat pada tahun 2024, di mana penetapan target yang lebih realistis membantu mempertahankan peringkat efektivitas BPHTB dalam kategori efektif.

Selama tiga tahun terakhir BPHTB menunjukkan tren yang secara umum stabil, dengan tingkat efektivitas berkisar antara lebih dari 80% (cukup efektif) hingga 91,22% (efektif). Secara nominal, penerimaan BPHTB terus meningkat, mencapai Rp1,34 triliun pada tahun terakhir. Secara keseluruhan, tingkat efektivitas penagihan BPHTB di Kota Surabaya untuk periode 2020 hingga 2024 mencapai 88,43% dan termasuk dalam kategori cukup efektif.

Temuan lain yang dilakukan di Kota Kediri, justru menunjukkan bahwa pajak BPHTB berfungsi secara sangat efektif (rata-rata 115,3%), namun kontribusinya terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) hanya tergolong memadai (22,16%). Penelitian di Kabupaten Barru juga menunjukkan bahwa, meskipun pajak BPHTB dianggap efektif (92,98%), kontribusinya terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) sangat minim. Perbedaan ini menunjukkan bahwa penerimaan BPHTB sangat dipengaruhi oleh kondisi ekonomi dan aktivitas di pasar properti. Penerimaan BPHTB akan meningkat secara signifikan ketika transaksi properti meningkat, tetapi jika perekonomian melambat, penerimaan tersebut akan menurun.

4. Kesimpulan

Penelitian ini bertujuan mengevaluasi kontribusi dan efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Surabaya periode 2020–2024. Berdasarkan hasil analisis, PBB-P2 terbukti berfungsi sebagai *fiscal stabilizer* dengan tingkat efektivitas rata-rata 93,99% dan berkategori efektif. Meskipun kontribusinya terhadap PAD menurun secara proporsional dari 29,51% pada 2020 menjadi 23,14% pada 2024, penurunan tersebut tidak mencerminkan pelemahan kinerja nominal, melainkan disebabkan oleh pertumbuhan PAD yang lebih cepat yang mengindikasikan diversifikasi sumber pendapatan daerah. Karakteristik PBB-P2 yang berbasis aset tetap menjadikannya sumber penerimaan yang stabil dan tidak sensitif terhadap gejolak ekonomi jangka pendek, sehingga berperan penting sebagai penyangga fiskal terutama pada masa krisis. Sebaliknya, BPHTB menunjukkan karakter *fiscal booster* yang elastis terhadap siklus ekonomi dengan efektivitas rata-rata 88,43% dan berkategori cukup efektif. Kontribusinya fluktuatif pada rentang 21,93% hingga 27,24%, dipengaruhi oleh dinamika transaksi properti, daya beli masyarakat, dan kebijakan insentif fiskal daerah seperti pengurangan 50% tahun 2021. Volatilitas ini secara ilmiah dapat dibenarkan karena BPHTB merupakan pajak berbasis transaksi yang bergantung pada frekuensi peralihan hak atas tanah dan bangunan. Secara keseluruhan, temuan ini menegaskan bahwa kemandirian fiskal daerah memerlukan kombinasi antara pajak yang stabil seperti PBB-P2 untuk menjamin kepastian belanja rutin dan pajak yang dinamis seperti BPHTB untuk membiayai belanja modal. Hasil ini juga mengindikasikan bahwa evaluasi kinerja pajak daerah tidak cukup hanya berbasis perbandingan target dan realisasi, tetapi perlu mempertimbangkan konteks kebijakan, dinamika ekonomi, dan perilaku aktor dalam proses pemungutan pajak. Pemerintah Kota Surabaya perlu mengoptimalkan PBB-P2 melalui pemutakhiran NJOP secara berkala, perluasan basis data objek pajak, serta peningkatan kualitas layanan digital guna menjaga stabilitas penerimaan dan kepercayaan publik. Pengelolaan BPHTB perlu dilakukan secara adaptif melalui penyederhanaan prosedur validasi, penguatan integrasi data dengan BPN, serta pengalokasian penerimaan pada belanja pembangunan yang bersifat *fleksibel* mengingat karakteristiknya yang fluktuatif. Kebijakan insentif fiskal dapat dipertahankan sebagai instrumen *countercyclical* pada masa krisis, namun formulasinya perlu berbasis kajian kemampuan bayar wajib pajak dan melibatkan partisipasi pemangku kepentingan agar tidak menurunkan potensi penerimaan jangka panjang. Penelitian selanjutnya disarankan menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode studi kasus untuk menganalisis proses perumusan kebijakan pajak daerah, khususnya relasi kekuasaan dan koordinasi antar aktor di Bapenda, DPRD, dan BPN dalam penetapan target PBB-P2 maupun implementasi insentif BPHTB. Pendekatan komparatif antar kota metropolitan juga diperlukan untuk mengidentifikasi *best practice* tata kelola pajak properti berbasis digital. Selain itu, studi *mixed-method* yang mengombinasikan analisis dokumen kebijakan dengan wawancara mendalam kepada aparaturnya dan wajib pajak dapat digunakan untuk mengkaji efektivitas reformasi administrasi perpajakan daerah dari perspektif *governance*.

Reference

- Anita, A. W., Nurlaila, A.D., & Adilla, T. (2024). Analisis efektivitas dan kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Kediri. *Jurnal Manajemen, Bisnis, dan Akuntansi*, 3(2), 11-22. <https://jurnal.updkediri.ac.id/index.php/jumba/article/view/109>
- Firdaus, M. F., Afiyah, N., & Ryketeng, M. (2025). Analisis efektivitas dan kontribusi pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah. *Accounting Information System, Taxes and Auditing Journal (AISTA Journal)*, 4(2), 87–100. <https://doi.org/10.30630/aista.v4i2.106>
- Kementerian Dalam Negeri. (2020). *Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 64 Tahun 2020 tentang Pedoman Penyusunan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Tahun Anggaran 2021*. Database Peraturan BPK <https://peraturan.bpk.go.id/Details/163113/permendagri-no-64-tahun-2020>

- Khasanah, E. N., & Aldiyanto, F. R. (2023). Analisis efektivitas dan kontribusi pajak daerah terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Gunungkidul DIY. *Jurnal Akuntansi dan Pajak*, 24(1), 1-12. <http://jurnal.stie-aas.ac.id/index.php/jap>
- Kurniawati, E. & Hady, A. F. (2025). Analisis efektivitas penerimaan BPHTB, PBB-P2, dan PJJ terhadap PAD Kota Sidoarjo. *Senarai Kearifan Lokal Akuntansi: Jurnal Pengabdian Masyarakat*, 1(2), 51-64. <https://journal.trunojoyo.ac.id/v3/sokla/article/view/192>
- Menteri Dalam Negeri. (1996). *Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 690.900.327 tentang Pedoman Penilaian dan Kinerja Keuangan*. Jakarta: Departemen Dalam Negeri.
- Nugrahini, A. S., Siagian, I. S., Jesika, A. F. M., Tiandoko, K. A., Wati, S. (2025). Analisis kontribusi dan optimalisasi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) DKI Jakarta. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, 11(8), 28-36. <https://www.jurnal.peneliti.net/index.php/JIWP/article/view/11085>
- Nurafifah, T., & Irawan, A. (2020). Pengaruh penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap penerimaan pajak daerah di Kota Bandung. *Indonesian Accounting Research Journal*, 1(1), 190-199. <https://jurnal.polban.ac.id/iarj/article/view/2383>
- Nurlaelah, & Hapsari, R. R. P. D. (2019). Analisis efektivitas dan kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Tangerang. *Jurnal Studia Akuntansi dan Bisnis*, 7(3), 145-152.
- Pemerintah Kota Surabaya. (2021). *Laporan Keterangan Pertanggung Jawaban (LKPJ) Walikota Surabaya akhir tahun anggaran 2020*. Surabaya: Pemerintah Kota Surabaya.
- Pemerintah Kota Surabaya. (2022). *Laporan Keterangan Pertanggung Jawaban (LKPJ) Walikota Surabaya akhir tahun anggaran 2021*. Surabaya: Pemerintah Kota Surabaya.
- Pemerintah Kota Surabaya. (2023). *Laporan Keterangan Pertanggung Jawaban (LKPJ) Walikota Surabaya akhir tahun anggaran 2022*. Surabaya: Pemerintah Kota Surabaya.
- Pemerintah Kota Surabaya. (2024). *Laporan Keterangan Pertanggung Jawaban (LKPJ) Walikota Surabaya akhir tahun anggaran 2023*. Surabaya: Pemerintah Kota Surabaya.
- Pemerintah Kota Surabaya. (2025). *Laporan Keterangan Pertanggung Jawaban (LKPJ) Walikota Surabaya akhir tahun anggaran 2024*. Surabaya: Pemerintah Kota Surabaya.
- Pratama, A. R., Sinaga, B. E. N., Anggraini, C. R., Muthmainah, G., & Yasmin, R. N. (2025). Analisis efektivitas penerimaan, kontribusi dan laju pertumbuhan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) terhadap Pendapatan Asli Daerah DKI Jakarta. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, 11(8), 1-17. <http://jurnal.peneliti.net/index.php/JIWP/article/view/11060>
- Rachmawati, N. & Sapari. (2018). Analisis tingkat efektivitas dan kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Surabaya. *Jurnal Ilmu dan Riset Akuntansi*, 7(6), 1-15. <https://jurnal.mahasiswa.stiesia.ac.id/index.php/jira/article/view/905/914>
- Safitri, R. D., Masyhad, M., & Lestari, L. T. (2023). Efektivitas dan Kontribusi Pemungutan BPHTB Dalam Rangka Peningkatan PAD Kota Surabaya. *UBHARA Accounting Journal*, 3(1), 45-53. <https://journal.febubhara-sby.org/uaj/article/view/455/428>
- Sari, T. P. (2025). Analisis Efektivitas, Kontribusi Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Setelah Pemberlakuan Undang-Undang HKPD No.1 Tahun 2022 (Skripsi). Fakultas Ekonomi, Universitas Sriwijaya, Palembang. <https://repository.unsri.ac.id/172910/?hl=id-ID>
- Sari, Y. A. (2020). Analisis efektivitas dan kontribusi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Daerah di Kota Bandung. *Jurnal Wacana Kinerja*, 13(2), 173-185. <https://jwk.lan.go.id/index.php/jwk/article/view/309>
- Surabaya. (2021). *Peraturan Walikota Surabaya Nomor 102 Tahun 2021 tentang Pemberian Insentif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*. Jaringan Dokumentasi dan Informasi Hukum Kota Surabaya. <https://jdih.surabaya.go.id/peraturan/3943>
- Tarigan, G. A., Liem, J. M., Shebubakar, M. S. A. R., & Cahaya, M. (2025). Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kota Tangerang. *Journal of Accounting and Finance Management*, 6(2), 550-566. <https://doi.org/10.38035/jafm.v6i2.1856>
- Tirie, B., Sondakh, J. J., & Walandouw, S. K. (2016). Analisis efektivitas dan kontribusi penerimaan PBB-P2 sebagai sumber PAD di Kota: Tomohon, Manado, dan Bitung. *Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis, dan Akuntansi*, 4(2), 768-892.
- Wardani, L. Y., Oktaviana, R. I., & Madyastuti, S. V. (2024). Efektivitas dan kontribusi pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam rangka peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Sidoarjo. *Jurnal Ilmiah Cendekia Akuntansi*, 9(4), 48-60. <https://ejournal.uniska-kediri.ac.id/index.php/CendekiaAkuntansi/article/view/6217/2792>
- Wicaksono, G., & Pamungkas, T. S. (2017). Analisis efektivitas dan kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Jember. *Jurnal Stie Semarang*, 9(1), 67-76. <https://jurnal.updkediri.ac.id/index.php/jumba/article/view/109>
- Windiarti, W. & Sofyan, M. (2018). Analisis efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Depok. *Jurnal Ilmiah Ekbank*, 1(2), 29-39.