



Homepage Journal: <https://jurnal.unismuhpalu.ac.id/index.php/JKS>

## Efektifitas Penerimaan Pajak Bumi Bangunan di Kelurahan Lolu Utara Kecamatan Palu Timur Tahun 2021-2023

*Effectiveness of Land and Building Tax Revenue in North Lolu Village, East Palu District in 2021-2023*

**Nirmawati**

Jurusan Ilmu Ekonomi Dan Studi Pembangunan Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Universitas Tadulako

\*Corresponding author E-mail: [Nirmawati00@gmail.com](mailto:Nirmawati00@gmail.com)

### Artikel Penelitian

#### Article History:

Received: 07 Apr, 2025

Revised: 20 May, 2025

Accepted: 20 May, 2025

#### Kata Kunci:

Pajak Bumi dan Bangunan,  
Efektivitas, Penerimaan  
Pajak, Kelurahan Lolu Utara,  
Kesadaran Masyarakat

#### Keywords:

*Land and building tax,  
effectiveness, tax revenue,  
Lolu Utara urban village,  
community awareness*

DOI: [10.56338/jks.v8i5.7587](https://doi.org/10.56338/jks.v8i5.7587)

#### ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan menganalisis efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kelurahan Lolu Utara, Kecamatan Palu Timur, dilatarbelakangi pentingnya PBB sebagai sumber pendapatan daerah dan fluktuasi penerimaannya. Metode penelitian yang digunakan adalah deskriptif dengan pengumpulan data melalui studi literatur, wawancara dengan petugas dan wajib pajak, observasi langsung proses pelayanan, serta analisis dokumen terkait. Data dianalisis secara kualitatif. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran komprehensif mengenai efektivitas penerimaan PBB di wilayah tersebut dan merumuskan rekomendasi perbaikan. Hasil penelitian menunjukkan tingkat efektivitas yang belum optimal, dengan rata-rata realisasi hanya 63% dari target. Faktor-faktor yang memengaruhi antara lain kurangnya kesadaran wajib pajak, prosedur pembayaran yang belum sepenuhnya efektif, potensi dampak kenaikan NJOP, dan kondisi ekonomi masyarakat. Temuan ini menekankan pentingnya peningkatan kesadaran melalui sosialisasi, perbaikan prosedur pembayaran, penegakan hukum yang adil, kebijakan responsif terhadap kondisi ekonomi, dan pembenahan data piutang.

#### ABSTRACT

*This study aims to analyze the effectiveness of Land and Building Tax (PBB) revenue in Lolu Utara Village, East Palu Subdistrict, motivated by the importance of PBB as a source of local revenue and fluctuations in its revenue. The research method used is descriptive with data collection through literature study, interviews with officers and taxpayers, direct observation of the service process, and analysis of related documents. The data were analyzed qualitatively. This research is expected to provide a comprehensive picture of the effectiveness of PBB revenue in the region and formulate recommendations for improvement. The results show that the level of effectiveness is not optimal, with an average realization of only 63% of the target. Influencing factors include a lack of taxpayer awareness, payment procedures that have not been fully effective, the potential impact of NJOP increases, and the economic condition of the community. The findings emphasize the importance of increasing awareness through socialization, improving payment procedures, fair law enforcement, responsive policies to economic conditions, and revamping accounts receivable data.*

### PENDAHULUAN

Pajak merupakan salah satu penerimaan pendapatan Negara yang memiliki kontribusi yang sangat besar terhadap pendapatan nasional. Pajak dalam pengelolaannya, ada beberapa pajak yang masuk ke pemerintahan pusat dan ada yang masuk ke daerah-daerah. Pemberian sumber pendapatan

daerah berupa pajak dan retribusi, pengelolaan transfer ke daerah dan TKD, pengelolaan belanja daerah, pemberian kewenangan untuk melaksanakan pembiayaan daerah, dan pelaksanaan sinergi kebijakan fiskal nasional semuanya tercakup dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 yang mengatur sejauh mana hubungan keuangan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah. Pemerintah memberikan kewenangan kepada daerah untuk memungut pajak dan retribusi dalam rangka mengalokasikan sumber daya nasional secara lebih efektif. Hal ini dilakukan melalui penguatan jenis pajak, penataan kembali jenis pajak, penetapan sumber perpajakan daerah baru, penyederhanaan retribusi, dan harmonisasi dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Anggoro, 2023).

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah merupakan penyelenggaraan urusan pemerintahan di tingkat daerah yang diberikan kewenangan untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan serta kepentingan masyarakat setempat. Otonomi daerah yang menjadi asas utama dalam penyelenggaraan pemerintahan daerah ini memberikan hak, wewenang, dan kewajiban kepada daerah untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahannya secara mandiri. Dengan demikian, pemerintah daerah memiliki tugas dan tanggung jawab untuk memberikan pelayanan publik, memberdayakan masyarakat, serta mewujudkan kesejahteraan masyarakat di wilayahnya. Wewenang yang dimiliki oleh pemerintah daerah mencakup berbagai aspek, mulai dari pengaturan kebijakan daerah, pengelolaan sumber daya alam, hingga pembangunan infrastruktur. Semua ini dilakukan dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia, dengan tujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan memperkuat daerah dalam sistem pemerintahan nasional.

Sumber penerimaan pajak yang jumlahnya cukup besar dan mendukung proses pembangunan nasional didapat dari Pajak Bumi dan Bangunan. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan potensi yang harus terus digali dalam menambah penerimaan daerah dikarenakan obyek pajak ini adalah bumi dan bangunan yang jelas sebagian besar masyarakat memilikinya (Kamaroellah, 2017). Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan salah satu sumber pendapatan asli daerah (PAD) yang penting bagi pemerintah daerah. Menurut Direktur Jenderal Pajak, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan pajak wajib, dan besarnya pajak nominal yang terutang ditentukan oleh kondisi harta, khususnya tanah dan bangunan (Aufina & Airawaty, 2023). PBB berperan vital dalam membiayai pembangunan infrastruktur, pelayanan publik, dan berbagai program pembangunan lainnya. Kondisi sistem administrasi perpajakan suatu negara, standar layanan perpajakan yang diberikan kepada wajib pajak, standar penegakan hukum perpajakan, standar audit pajak, tarif pajak tinggi dan rendah yang ditetapkan, kemauan dan kesadaran wajib pajak, serta perilaku wajib pajak merupakan beberapa faktor lain yang memengaruhi kepatuhan wajib pajak (Anggraeni & Ramdan, 2024).

Kelurahan merupakan sebuah instansi pemerintah yang mempunyai tugas sebagai pelayan masyarakat dalam mengurus segala administrasi publik di wilayah tersebut (Mustika et al., 2021). Kelurahan sebagai organisasi pemerintah dibawah wilayah kecamatan berperan sebagai penyelenggara administrasi Pajak Bumi dan Bangunan seperti pendistribusian SPPT kepada wajib pajak. Proses administrasi pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan penting dilakukan untuk mencapai tujuan yang telah ditentukan.

Selain aspek pelayanan yang memadai, kepatuhan masyarakat sebagai subjek pajak juga berdampak pada kelancaran administrasi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Penyebabnya karena masih banyak masyarakat yang belum mengetahui manfaat tujuan perpajakan, kepatuhan wajib pajak, dan kesadaran perpajakan. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) menjadi dasar penentuan besarnya PBB. Dalam menghitung PBB, NJOP sangatlah penting, terutama ketika mempertimbangkan kewajiban pajak Wajib Pajak di masa depan. Bila sistem PBB digunakan di lapangan, NJOP bisa lebih besar atau lebih kecil dari harga transaksi rata-rata antara sektor publik dan swasta, yang berdampak langsung pada penerimaan PBB. Hal ini karena NJOP didasarkan pada biaya rata-rata transaksi jual beli. Sebab, penerimaan PBB naik setiap tahunnya bila NJOP naik, dan sebaliknya bila NJOP turun, penerimaan

PBB turun.

Fenomena kesadaran masyarakat dalam membayar pajak belum optimal terjadi di Kelurahan Lolu Utara antara lain wajib pajak yang tidak melaporkan data yang sebenarnya dan belum diperbaharunya data wajib pajak yang menjadi subjek dan objek dari PBB, wajib pajak yang memiliki aset yang berbeda dengan domisilinya dan keterlambatan dalam penerimaan SPPT, serta kurangnya penyuluhan dari pemerintah yang mengakibatkan menurunnya kesadaran masyarakat umum dalam taat membayarkan PBB. Fenomena

pelaksanaan administrasi Pajak Bumi dan Bangunan yang ada di Kelurahan Lolu Utara menjadi cukup krusial apabila tidak adanya pengamatan atau tindak lanjut yang sesuai.

Kelurahan Lolu Utara, Kecamatan Palu Timur, merupakan salah satu wilayah administrasi di Kota Palu yang memiliki potensi PBB yang cukup besar. Namun, potensi tersebut belum sepenuhnya tergali secara optimal. Berdasarkan data dari Badan Pendapatan Daerah Kota Palu, realisasi penerimaan PBB di Kelurahan Lolu Utara pada tahun 2022 masih berada di bawah target yang ditetapkan. Hal ini menunjukkan adanya permasalahan dalam pelayanan PBB di kelurahan tersebut. Penerapan administrasi Pajak Bumi dan Bangunan di

Kelurahan Lolu Utara terlaksana sesuai sistem dan ketentuan perundang-undangan, berikut secara sederhana bagan alir yang menjelaskan tahap pendistribusian SPPT dari pusat atau BPKAD hingga kepada wajib pajak, serta penunaian Pajak Bumi dan Bangunan dari wajib pajak kepada pemerintah melalui lembaga yang telah bekerja sama dengan pemerintah.

Berdasarkan observasi di Kelurahan Lolu Utara, penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) periode 2021-2023 menunjukkan tren yang menarik. Data tersebut penting untuk dianalisis lebih lanjut guna memahami dinamika pembayaran PBB dan potensi peningkatan pendapatan daerah di wilayah tersebut. Jumlah objek pajak mengalami penurunan secara bertahap, dimulai dari 1.478 objek pada tahun 2021, sedikit menurun menjadi 1.476 objek pada tahun 2022, dan kembali menurun menjadi 1.460 objek pada tahun 2023. Meskipun luas tanah tercatat konstan di angka 370.592 m<sup>2</sup> selama periode tersebut, luas bangunan menunjukkan penurunan yang konsisten, yaitu dari 128.377 m<sup>2</sup> pada tahun 2021 menjadi 126.326 m<sup>2</sup> pada tahun 2022, dan kembali menurun menjadi 124.588 m<sup>2</sup> pada tahun 2023. Sementara itu, pokok ketetapan pajak menunjukkan fluktuasi. Dari Rp 353.818.381 pada tahun 2021, meningkat menjadi Rp 355.825.026 pada tahun 2022, kemudian mengalami penurunan menjadi Rp 351.545.029 pada tahun 2023. Penurunan jumlah objek pajak dan luas bangunan dapat mengindikasikan adanya perubahan dalam kepemilikan properti atau adanya penghapusan bangunan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis mengenai Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kelurahan Lolu Utara, serta merumuskan rekomendasi kebijakan untuk meningkatkan efektivitas penerimaan pajak di masa mendatang.

## **METODE**

Penelitian ini akan menggunakan metode deskriptif untuk memberikan gambaran mendalam tentang pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kelurahan Lolu Utara. Penelitian ini akan dimulai dengan studi literatur yang komprehensif, mencakup peraturan perundang-undangan, penelitian sebelumnya, dan teori administrasi pajak. Selanjutnya, data akan dikumpulkan melalui wawancara dengan petugas pelayanan dan wajib pajak, observasi langsung proses pelayanan, serta analisis dokumen terkait seperti peraturan daerah dan laporan kinerja. Data yang terkumpul akan dianalisis secara kualitatif dengan teknik analisis deskriptif untuk mengidentifikasi tema-tema utama dan mengaitkannya dengan teori yang relevan. Hasil analisis ini akan digunakan untuk menyusun laporan penelitian yang komprehensif, mencakup deskripsi proses pelayanan, identifikasi kendala, analisis dampak pelayanan terhadap kepatuhan dan penerimaan PBB, serta rekomendasi perbaikan. Rumus untuk rasio ini adalah sebagai berikut:

**Tabel 1.** Rumus Efektivitas

1) <i>Realisasi penerimaan</i>
2) $Efektivitas = \frac{\text{Realisasi Penerimaan}}{\text{Target Penerimaan}} \times 100\%$
3) <i>Target Penerimaan</i>

Sumber: Mahmudi (2021)

**Tabel 2.** Interpretasi Nilai Efektivitas

4) <b>Persentase</b>	5) <b>Kriteria</b>
6) >100%	7) Sangat Efektif
8) 90-100%	9) Efektif
10) 80-90%	11) Cukup Efektif
12) 60-80%	13) Kurang Efektif
14) <60%	15) Tidak Efektif

Sumber: Depdagri, Kepmendagri No.690.900.327

Interprestasi kriteria efektivitas dengan menggunakan persentase apabila kurang dari 60% maka termasuk kategori tidak efektif, 60-80% termasuk dalam kategori kurang efektif, 80-90% termasuk kategori cukup efektif, 90-100% termasuk kategori efektif, dan apabila melebihi 100% termasuk kategori sangat efektif.

**HASIL**

Kota Palu dengan jumlah penduduk yang signifikan (373.218 jiwa pada tahun 2020) dan mayoritas penduduk usia produktif (314.062 jiwa) menunjukkan potensi ekonomi yang besar (BPS, 2022). Kelurahan Lolu Utara sebagai bagian dari Kota Palu dan Kecamatan Palu Timur turut serta dalam dinamika ini. Jumlah penduduk usia produktif yang tinggi umumnya berkorelasi dengan potensi pendapatan daerah yang lebih besar, termasuk dari sektor pajak seperti PBB.

Tabel berikut ini menyajikan data mengenai pajak bumi dan bangunan di Kelurahan Lolu Utara selama periode 2021 hingga 2023. Data ini mencakup jumlah objek pajak, luas tanah, luas bangunan, serta pokok ketetapan pajak. Analisis terhadap data ini diharapkan dapat memberikan gambaran mengenai tren perpajakan di wilayah tersebut.

**Tabel 3.** Pajak Bumi Bangunan Kelurahan Lolu Utara Tahun 2021-2024

Tahun	Jumlah Objek	Luas Tanah	Luas Bangunan	Pokok Ketetapan
2021	1.478	370.592	128.377	353.818.381
2022	1.476	370.592	126.326	355.825.026
2023	1.460	370.592	124.588	351.545.029

Sumber: Kelurahan Lolu Utara 2024

Penurunan jumlah objek pajak dan luas lahan, serta stabilitas nilai pokok ketetapan pajak, mengindikasikan adanya dinamika yang kompleks dalam perpajakan bumi dan bangunan di Kelurahan Lolu Utara. Untuk mengetahui efektif atau tidaknya penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), maka diharapkan setiap tahunnya penerimaan tersebut akan semakin meningkat dan terus diupayakan.

agar realisasi penerimaan tersebut sesuai atau bahkan melebihi target yang dianggarkan.

Staff Kelurahan Ibu Nurfanti (Staf Kelurahan Lolu Utara) yang menanggapi data diatas”  
*menanggapi data PBB Kelurahan Lolu Utara, kami melihat adanya beberapa faktor yang mungkin mempengaruhi fluktuasi tersebut. Penurunan jumlah objek pajak bisa disebabkan oleh beberapa hal, seperti adanya penggabungan atau pemecahan objek pajak, atau mungkin juga adanya validasi data yang menghasilkan data yang lebih akurat. Sementara itu, fluktuasi pada pokok ketetapan pajak bisa dipengaruhi oleh penilaian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang disesuaikan secara periodik. Kami di Kelurahan Lolu Utara terus berupaya untuk meningkatkan kesadaran masyarakat akan pentingnya pembayaran PBB dan bekerja sama dengan pihak terkait untuk memastikan data PBB yang valid dan akurat, serta mengoptimalkan penerimaan PBB sebagai salah satu sumber pendapatan daerah yang penting untuk pembangunan”*

*"Kelurahan Lolu Utara terus berupaya meningkatkan efektivitas pelayanan kepada masyarakat. Salah satu fokus utama kami adalah penyederhanaan dan percepatan proses administrasi, seperti pengurusan surat keterangan dan perizinan. Kami juga memanfaatkan teknologi informasi untuk mempermudah akses masyarakat terhadap informasi dan layanan kelurahan, misalnya melalui website atau media sosial. Selain itu, kami rutin mengadakan sosialisasi dan dialog dengan masyarakat untuk mendengarkan aspirasi dan masukan, sehingga pelayanan yang kami berikan lebih tepat sasaran dan sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Namun, kami mengakui bahwa upaya sosialisasi yang telah dilakukan masih kurang efektif karena minimnya partisipasi masyarakat yang hadir. Hal ini menjadi perhatian serius bagi kami, dan kami sedang mengkaji strategi baru untuk meningkatkan partisipasi masyarakat dalam kegiatan sosialisasi, misalnya dengan mencari waktu dan metode yang lebih tepat, memanfaatkan media informasi yang lebih populer di kalangan masyarakat, atau bekerja sama dengan tokoh masyarakat dan organisasi kemasyarakatan untuk menjangkau khalayak yang lebih luas."*

Menurut Mahmudi (2010:219), *tax effectiveness ratio* digunakan untuk mengetahui tingkat efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dengan membandingkan antara penerimaan PBB yang sebenarnya diperoleh dengan penerimaan yang seharusnya. Perhitungan berikut dapat digunakan untuk menentukan efektivitas penerimaan PBB di

Desa Lolu Utara antara tahun 2021 dan 2023 dengan menggunakan data yang tersedia saat ini:

Tahun 2021

Berdasarkan target penerimaan PBB Rp. 559,535,556 dengan realisasi sebesar Rp.353.818.381 maka efektivitas PBB tahun 2021:

$$\text{Efektivitas} = \frac{353.818.381}{559.535.556} \times 100\% = 63\%$$

Jadi tingkat efektivitas penerimaan PBB tahun 2021 adalah sebesar 63%

Tahun 2022 Berdasarkan target penerimaan PBB Rp. 559,535,556.00 dengan realisasi sebesar Rp.355.825.026, maka efektivitas PBB-P2 tahun 2022:

$$\text{Efektivitas} = \frac{355.825.026}{559.535.556} \times 100\% = 64\%$$

Jadi tingkat efektivitas penerimaan PBB tahun 2022 adalah sebesar 64%

Tahun 2023 Berdasarkan target penerimaan PBB Rp. 559,535,556.00 dengan realisasi sebesar Rp. 351.545.029, maka efektivitas PBB tahun 2023:

$$\text{Efektivitas} = \frac{351.545.029}{559.535.556} \times 100\% = 63\%$$

Jadi tingkat efektivitas penerimaan PBB tahun 2023 adalah sebesar 63%

Perhitungan efektivitas dilakukan dengan cara membandingkan realisasi pemungutan PBB dengan target pemungutan PBB. Berdasarkan perhitungan tingkat efektivitas penerimaan PBB, berikut tabel efektivitas penerimaan PBB-P2 Kelurahan Lolu Utara tahun 2021-2023:

**Tabel 4.** Efektivitas Penerimaan PBB-P2 Kelurahan Lolu Utara tahun 2021-2023

No	Tahun	Target	Realisasi	Persentase (%)
1	2021	Rp.559,535,556.00	Rp.353.818.381	63%
2	2022	Rp.559,535,556.00	Rp.355.825.026	64%
3	2023	Rp.559,535,556.00	Rp.351.545.029	63%

Sumber: Kelurahan Lolu Utara, 2024

Berdasarkan data realisasi penerimaan PBB di Kelurahan Lolu Utara selama tiga tahun terakhir, yakni 2021 hingga 2023, terlihat adanya fluktuasi namun secara umum persentase realisasi terhadap target masih di bawah 80%. Hal ini mengindikasikan bahwa terdapat beberapa kendala dalam upaya mencapai target penerimaan PBB di wilayah tersebut. Meskipun terdapat sedikit peningkatan capaian dari tahun ke tahun, namun secara keseluruhan, kinerja penerimaan PBB masih belum optimal.

## PEMBAHASAN

Berdasarkan data realisasi penerimaan Pajak Bumi Bangunan (PBB) di Kelurahan Lolu Utara Kecamatan Palu Timur selama periode 2021-2023, dapat disimpulkan bahwa tingkat efektivitas dalam pencapaian target penerimaan PBB masih belum optimal. Meskipun terjadi sedikit peningkatan capaian dari tahun ke tahun, namun secara keseluruhan, persentase realisasi terhadap target masih berada di bawah 80% dengan kriteria kurang efektif. Hal ini mengindikasikan adanya beberapa kendala atau faktor yang menghambat upaya optimalisasi penerimaan PBB di wilayah tersebut. Namun, temuan ini bertentangan dengan hasil penelitian Belananda & Regita (2024) yang justru menunjukkan efektivitas PBB P2 Kabupaten Batang dalam kriteria sangat efektif selama periode 2019-2023.

Selama tiga tahun pengamatan, capaian realisasi rata-rata hanya sebesar 63%. Artinya, setiap tahunnya, terdapat selisih yang cukup signifikan antara target yang ditetapkan dengan realisasi yang dicapai. Kondisi ini perlu menjadi perhatian serius bagi pemerintah daerah, khususnya dalam hal evaluasi dan perbaikan strategi penerimaan PBB.

Beberapa faktor yang mempengaruhi adalah Salah satu tantangan terbesar adalah kurangnya kesadaran masyarakat mengenai pembayaran PBB yang tepat waktu. Hal ini ditunjukkan dengan praktik penundaan pembayaran dan kegagalan untuk mengenali pentingnya PBB bagi pembangunan daerah. Prosedur Pembayaran: Meskipun ada upaya untuk mengefisienkan proses pembayaran melalui berbagai saluran, kepatuhan wajib pajak tidak selalu meningkat sebagai hasil dari upaya ini. Masalah teknis atau administratif masih dapat menghambat prosedur pembayaran. Kenaikan NJOP pemerintah daerah, menurut Penilaian Objek Pajak, dapat membantu meningkatkan pendapatan PBB. Namun, hal ini justru dapat menyebabkan protes wajib pajak jika tidak diimbangi dengan sosialisasi yang ketat dan proses banding yang transparan. Kondisi Ekonomi: Perubahan ekonomi dapat berdampak pada kapasitas wajib pajak untuk membayar pajak mereka. Selain itu, jika pendapatan menurun, prioritas belanja masyarakat akan berubah, yang menunda pembayaran PBB.

Sejumlah penelitian telah menekankan unsur-unsur yang mempengaruhi kepatuhan pembayaran PBB. Menurut penelitian Salmah (2018), kepatuhan pembayaran PBB dan kesadaran wajib

pajak memiliki hubungan yang positif. Tingkat kepatuhan meningkat seiring dengan kesadaran wajib pajak terhadap kewajibannya. Dengan demikian, penelitian yang dilakukan di Kecamatan Manggala menunjukkan bahwa kesadaran dan pemahaman wajib pajak secara signifikan meningkatkan kepatuhan. Menurut Ainun *et al.*, (2022), kepatuhan juga dipengaruhi oleh kepercayaan masyarakat bahwa pajak akan digunakan untuk pembangunan dan kesadaran akan pentingnya pajak sebagai pendapatan negara. Khoiroh (2017) menunjukkan bahwa peningkatan kepatuhan pembayaran PBB juga dipengaruhi oleh sanksi yang adil dan berat serta pendapatan wajib pajak yang lebih tinggi. Menurut penelitian Binambuni (2013), kepatuhan wajib pajak dipengaruhi oleh sosialisasi PBB. Sosialisasi yang efektif, mudah dipahami, diberikan oleh petugas yang baik dan informatif, serta pembayaran PBB yang tepat waktu dapat meningkatkan pendanaan pembangunan nasional dan meningkatkan pendapatan pajak di Distrik Nanusa. Upaya lain yang dilakukan pemerintah adalah melalui sosialisasi yang bertujuan untuk meningkatkan pemahaman dan pengetahuan masyarakat mengenai pajak, khususnya PBB. Sosialisasi ini penting untuk membangun kesadaran akan pentingnya membayar pajak dan dampaknya bagi pembangunan daerah. Hal ini relevan dengan penelitian Ariska *et al* (2024) tentang transformasi sistem pembayaran PBB-P2 di Lamongan. Transformasi di Lamongan, dari E-PBB hingga SIMAYA, menghadapi tantangan kesadaran masyarakat dan validitas data piutang (Ariska *et al.*, 2024).

Efektivitas penerimaan PBB dibangun di atas fondasi kesadaran dan pemahaman wajib pajak mengenai kewajiban mereka. Tingkat kesadaran yang tinggi berkorelasi positif dengan kepatuhan, diperkuat oleh keyakinan masyarakat bahwa dana pajak dialokasikan secara efektif untuk pembangunan, menumbuhkan rasa kontribusi pada kemajuan daerah. Penegakan hukum yang adil dan proporsional melalui sanksi efektif memberikan efek jera bagi pelanggar sekaligus menjamin keadilan bagi wajib pajak yang patuh. Namun, kondisi ekonomi dan pendapatan wajib pajak juga memengaruhi kemampuan pembayaran, sehingga kebijakan yang responsif, seperti keringanan atau penundaan, penting untuk dipertimbangkan. Sosialisasi yang efektif menjadi instrumen krusial dalam meningkatkan kesadaran dan pemahaman, dengan penyampaian informasi yang mudah dipahami, oleh petugas kompeten, secara berkala, dan berfokus pada manfaat PBB bagi pembangunan, menumbuhkan rasa kepemilikan dan tanggung jawab. Transformasi sistem pembayaran, misalnya digitalisasi, bertujuan mempermudah dan mempercepat proses, namun tantangan adopsi sistem baru dan validitas data piutang perlu diatasi melalui sosialisasi masif dan pembenahan data yang akurat. Dengan demikian, efektivitas penerimaan PBB di Kelurahan Lolu Utara Kecamatan Palu Timur Tahun 2021-2023 memerlukan pendekatan holistik yang mengintegrasikan peningkatan kesadaran, penegakan hukum yang adil, kebijakan responsif terhadap kondisi ekonomi, sosialisasi yang efektif, dan transformasi sistem yang berkelanjutan.

## KESIMPULAN

Efektivitas penerimaan PBB di Kelurahan Lolu Utara Kecamatan Palu Timur selama periode 2021-2023 masih belum optimal, dengan rata-rata realisasi hanya 63% dari target. Hal ini menunjukkan adanya kendala dalam mencapai target penerimaan PBB. Beberapa faktor yang memengaruhi antara lain kurangnya kesadaran wajib pajak, prosedur pembayaran yang belum sepenuhnya efektif, potensi dampak kenaikan NJOP, dan kondisi ekonomi masyarakat. Temuan ini menekankan pentingnya peningkatan kesadaran melalui sosialisasi yang efektif dan berkelanjutan, yang mencakup informasi tentang manfaat PBB bagi pembangunan dan mekanisme pembayaran yang mudah diakses. Selain itu, penegakan hukum yang adil, kebijakan yang responsif terhadap kondisi ekonomi wajib pajak, dan validitas data piutang juga krusial. Transformasi sistem pembayaran harus diiringi dengan sosialisasi yang masif dan pembenahan data yang akurat. Dengan pendekatan holistik yang mengintegrasikan aspek-aspek tersebut, diharapkan efektivitas penerimaan PBB di Kelurahan Lolu Utara dapat ditingkatkan di masa mendatang.

## SARAN

**Peningkatan Sosialisasi dan Edukasi:** Pemerintah perlu meningkatkan intensitas dan kualitas sosialisasi PBB. Sosialisasi harus dilakukan secara berkala dengan metode yang lebih interaktif dan mudah dipahami, misalnya melalui kegiatan komunitas, media sosial, atau kerjasama dengan tokoh masyarakat. Materi sosialisasi harus menekankan manfaat PBB bagi pembangunan di Lolu Utara dan menjelaskan mekanisme pembayaran secara detail.

**Perbaiki Prosedur Pembayaran:** Pemerintah perlu mengevaluasi dan menyederhanakan prosedur pembayaran PBB. Memperluas kerjasama dengan bank atau penyedia layanan pembayaran digital dapat mempermudah wajib pajak dalam melakukan pembayaran. Sistem pembayaran online yang mudah diakses dan dipahami perlu dioptimalkan.

**Penegakan Hukum yang Adil dan Transparan:** Penegakan sanksi bagi wajib pajak yang lalai harus dilakukan secara adil dan transparan. Sosialisasi mengenai sanksi yang berlaku juga perlu ditingkatkan agar wajib pajak memahami konsekuensi dari keterlambatan pembayaran. Mekanisme pengajuan keberatan atau banding terhadap NJOP juga harus disosialisasikan dengan baik.

**Kebijakan yang Responsif terhadap Kondisi Ekonomi:** Pemerintah perlu mempertimbangkan kebijakan keringanan atau penundaan pembayaran PBB bagi wajib pajak yang terdampak kondisi ekonomi tertentu, misalnya bencana alam atau krisis ekonomi. Kebijakan ini harus disosialisasikan secara luas dan diterapkan secara transparan.

**Pembenahan Data Piutang dan Koordinasi Lintas Sektor:** Pemerintah perlu melakukan pembenahan data piutang PBB secara berkala untuk memastikan akurasi data wajib pajak dan objek pajak. Koordinasi lintas sektor antara instansi terkait, seperti kelurahan, kecamatan, dan dinas pendapatan daerah, juga perlu ditingkatkan untuk memastikan efektivitas pengelolaan PBB.

## DAFTAR PUSTAKA

- Ainun, W. O. N., Tasmita, Y. N., & Irsan. (2022). Pengaruh Sikap, Kesadaran Wajib Pajak, dan Pengetahuan Perpajakan Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Membayar Pajak Bumi dan Bangunan di Kecamatan Pasarwajo Kabupaten Buton. *KAMPUA : Jurnal Ilmiah Akuntansi*, 1, 72–78.
- Anggoro, D. D. (2023). Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dalam Kebijakan Hubungan Keuangan Pusat dan Daerah. Universitas Brawijaya Press.
- Anggraeni, V., & Ramdan, A. (2024). Pengaruh Penyesuaian Kenaikan NJOP Setiap Tahun dan Kualitas Pelayanan Petugas Pajak Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak untuk PBBP2 di UPPRD Wilayah Kecamatan Kemayoran. 4(3), 230–235.
- Ansfridho, A. X., & Setyawan, D. (2019). Efektivitas Pencapaian Kinerja Program Pelatihan Bagi Penyandang Disabilitas. *Jurnal Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik*, viii(2), 55–63.
- Ariska, W. A., Handoko, V. R., & Novaria, R. (2024). TRANSFORMASI SISTEM PEMBAYARAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN. 10(2), 49–59.
- Aufina, A., & Airawaty, D. (2023). Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan di Kelurahan Sosromenduran Gedongtengen Kota Yogyakarta Tahun 2022. *Jurnal Pendidikan Tambusai*, 7, 16373–16380.  
<https://jptam.org/index.php/jptam/article/view/8962><https://jptam.org/index.php/jptam/article/download/8962/7316>
- Belananda, & Regita, M. (2024). Analisis Kontribusi dan Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan Perkotaan ( PBB P2 ) Kabupaten Batang. 3(5), 2069–2077.
- Binambuni, D. (2013). Sosialisasi PBB Pengaruhnya Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Di Desa Karatung Kecamatan Nanusa Kabupaten Talaud. *Jurnal EMBA*, 1(4), 2078–2087.
- BPS. (2022). Hasil Sensus Penduduk 2020 Provinsi Sulawesi Tengah Jumlah. *Bps.Go.Id*, 19(27), 1–5.  
<https://www.bps.go.id/id/pressrelease/2022/11/07/1916/agustus-2022-tingkat-pengangguran->

- terbuka--tpt--sebesar-5-86-persen-dan-rata-rata-upah-buruhsebesar-3-07-juta-rupiah-per-bulan.html
- Christia, A. M., & Ispriyarso, B. (2019). Desentralisasi Fiskal Dan Otonomi Daerah Di Indonesia. *Law Reform: Jurnal Pembaharuan Hukum*, 15(1), 149–163. <https://doi.org/10.14710/lr.v15i1.23360>
- Hidayat, T., Permatasar, M. D., & Aeni, P. (2024). Pengaruh Dana Alokasi Umum, Pendapatan Asli Daerah, dan Kinerja Keuangan Terhadap Belanja Modal Jawa Barat. *9(1)*, 105–115.
- Indonesia, P. R. (2007). Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2007 Tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan.
- Iriani, D., & Margayaningsih. (2015). Peningkatan pemberdayaan dan kemandirian desa dalam rangka otonomi daerah. *Jurnal Publiciana*, 8(1), 164–191. <https://journal.unita.ac.id/index.php/publiciana/article/view/48>
- Kamaroellah, R. A. (2017). Analisis Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Berdasarkan Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Pamekasan. *IQTISHADIA Jurnal Ekonomi & Perbankan Syariah*, 4(1), 82–103. <https://doi.org/10.19105/iqtishadia.v4i1.1158>
- Karianga, H. (2017). Carut-Marut Pengelolaan Keuangan Daerah di Era Otonomi Daerah. *Prenada Media*.
- Khoiroh, N. (2017). Pengaruh Sanksi, Sosialisasi, Dan Pendapatan Wajib Pajak Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Membayar Pajak Bumi dan Bangunan di Desa Gandaria Kabupaten Tangerang. Jakarta: FITK UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 1–117. <https://repository.uinjkt.ac.id/dspace/handle/123456789/37101>
- Kusriyah, S. (2019). Politik Hukum Desentralisasi & Otonomi Daerah Perspektif Negara Kesatuan Republik Indonesia. Unissula Press.
- Mahmudi. (2010). Analisis Laporan Keuangan Pemerintah Daerah edisi 2. Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen. <http://kin.perpusnas.go.id/DisplayData.aspx?pId=3258&pRegionCode=STIESIA&pClientId=706>
- Mahmudi. (2021). Akuntansi Sektor Publik.
- Mardiasmo, M. B. A. (2016). Perpajakan. Penerbit Andi.
- Maulana, T., Firdaus, & Guslendra. (2024). Perancangan Sistem Informasi Pembokingan Dan Keuangan Berbasis Web Pada Pict Story Wedding Fotografer Dengan Menggunakan Bahasa Pemrograman Php dan Database Mysql. *Jurnal Sains Informatika Terapan*, 3(1), 20–25. <https://doi.org/10.62357/jsit.v3i1.230>
- Mustika, W. P., Kumalasari, J. T., Fitriani, Y., & Abdurohim, A. (2021). Sistem Informasi Administrasi Kependudukan (SIASIK) Pada Kelurahan Berbasis Web. *Jurnal Sains Komputer & Informatika (J-SAKTI)*, 5(1), 230–240.
- Peraturan Presiden Republik Indonesia. (2000). Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2000 (Issue 1).
- Rosalina, N. (2014). Kontribusi Pajak Daerah dan Retribusi Daerah terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten dan Kota di Indonesia. Skripsi: UIN Syarif Hidayatullah.
- Salmah, S. (2018). Pengaruh Pengetahuan Dan Kesadaran Wajib Pajak Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Membayar Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB). *Arus Jurnal Sosial Dan Humaniora*, 1(2), 1–10. <https://doi.org/10.57250/ajsh.v1i2.6>
- Sari1, I. P., Lubis, F. A., & Tambunan, K. (2023). Analisis Efektivitas Program BPJS Kesehatan Dalam Meningkatkan Kesehatan dan Kesejahteraan Masyarakat. *Reslaj : Religion Education Social Laa Roiba Journal*, 6(1), 512–521. <https://doi.org/10.47467/reslaj.v6i1.4575>

- 
- Sutedi, A. (2022). Hukum pajak. Sinar Grafika.
- Tambingon, A. I. N. K., Gobel, L. Van, & Kadir, J. (2024). Efektivitas Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (Pbb) Melalui Pelayanan Pajak (Yanjak) Online di Badan Keuangan Kota Gorontalo. *Journal of Innovation Research and Knowledge*, 4(3), 9796– 9802.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah. (2024). In *Bakti Hayati: Jurnal Pengabdian Indonesia* (Vol. 3, Issue 1, pp. 8–14). <https://doi.org/10.31957/bhjpi.v3i1.3855>
- Yahya, A. (2020). Peran Pajak Restoran Terhadap Pendapatan Asli Daerah Dipengaruhi Oleh Jumlah Penduduk Kabupaten Bekasi. *ACCOUNTHINK : Journal of Accounting and Finance*, 5(02), 113.