

# Analisis Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan Pada Kantor UPPPD Koja

Milda<sup>1\*</sup>, Arif Rahman<sup>2</sup>

<sup>1,2</sup>Universitas Bina Sarana Informatika  
Jalan Kramat Jaya No.98 Jakarta Pusat, Indonesia

e-mail korespondensi: mildasayang07@gmail.com

**Abstrak** - PBB-P2 merupakan jenis pajak yang didasarkan pada karakteristik benda yang berarti jumlah pajak yang harus dibayar ditentukan oleh nilai objeknya yaitu bumi dan bangunan. PBB-P2 akan disetorkan wajib pajak di setiap Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah (UPPPD) sesuai dengan dimana bumi bangunan tersebut berada. Penelitian ini dilakukan di kantor Unit Pelayanan Pemungutan Pajak daerah Koja Jakarta Utara dengan tujuan untuk mengetahui tingkat efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan pada UPPPD Koja. Penelitian ini menggunakan data sekunder yang diperoleh dari dokumentasi laporan penerimaan PBB-P2 dengan periode 2018-2022. Analisis data menggunakan analisis Deskriptif Kualitatif berupa metode observasi, wawancara dan dokumentasi. Hasil penelitian menunjukkan tingkat efektivitas penerimaan PBB-P2 pada Kantor Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah Koja menunjukkan hasil efektif dengan rata-rata 96,33%, tetapi dilihat dari hasil realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan daerah Koja tahun 2020 sampai 2022 belum bisa mencapai target yang telah ditetapkan oleh pemerintah daerah. Adapun faktor yang menyebabkan belum tercapainya realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan yaitu kurang sadarnya masyarakat membayar pajak tepat waktu serta adanya faktor ekonomi yang menyebabkan susah masyarakat membayar pajak bumi dan bangunan dan diharapkan kesadaran masyarakat agar mau membayar Pajak bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan sehingga pendapatan asli daerah (PAD) Daerah Koja Kota Jakarta Utara bisa meningkat.

Kata Kunci : Efektivitas Penerimaan Pajak, Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan

**Abstracts** - PBB-P2 is a type of tax based on the characteristics of objects which means that the amount of tax to be paid is determined by the value of the object, namely land and buildings. PBB-P2 will be deposited by taxpayers in each regional tax collection service unit (UPPPD) according to where the building land is located. This research was conducted at the Koja Regional Tax Collection Service Unit office, North Jakarta with the aim of determining the level of effectiveness of Rural and Urban Land and Building Tax revenue at UPPPD Koja. This study used secondary data obtained from the documentation of the PBB-P2 acceptance report with the period 2018-2022. Data analysis uses Qualitative Descriptive analysis in the form of observation, interview and documentation methods. This study used secondary data obtained from the documentation of the PBB-P2 acceptance report with the period 2018-2022. Data analysis uses Qualitative Descriptive analysis in the form of observation, interview and documentation methods. The results showed that the effectiveness of PBB-P2 revenue at the Koja Regional Tax Collection Service Unit Office showed effective results with an average of 96.33%, but judging from the realization of Koja regional land and building tax revenues from 2020 to 2022, it has not been able to achieve the target set by the local government. The factors that cause the realization of land and building tax revenue have not been achieved, namely the lack of awareness of the community paying taxes on time and the existence of economic factors that cause difficulty for people to pay land and building taxes and it is hoped that public awareness will want to pay Rural and Urban Land and Building Tax so that local original income (PAD) of the Koja Area of North Jakarta City can increase.

Keywords : Effectiveness of Tax Revenue, Land Tax and Rural and Urban

## 1. Pendahuluan

Perekonomian merupakan suatu sistem utama yang digunakan oleh suatu negara untuk mengelola sumber daya yang dimilikinya. Indonesia sebagai negara yang kaya akan keanekaragaman budaya, sosial, ekonomi, dan politik, masih menghadapi tantangan dalam sektor perekonomiannya. Untuk menjalankan perekonomian yang baik diperlukan sumber dana yang besar. Dalam hal ini peran pajak sangatlah penting, karena hampir 75% penerimaan negara saat ini berasal dari pajak. Pajak berperan sebagai sumber pendapatan yang wajar, terutama ketika sumber daya alam seperti minyak bumi dan batu bara semakin tidak dapat diandalkan. Pendapatan dari sumber daya alam memiliki masa depan yang relatif terbatas. Namun, pajak memiliki potensi pendapatan yang tidak terbatas seiring dengan penambahan jumlah penduduk dan kemajuan sektor ekonomi suatu wilayah. Dengan



demikian, penerimaan negara dari berbagai sektor pajak akan semakin meningkat sejalan dengan perkembangan tersebut.

Pajak bumi dan Bangunan akan disetorkan wajib pajak di setiap unit pelayanan pemungutan pajak daerah (UPPPD) sesuai dengan dimana bumi bangunan tersebut berada. Diwilayah Koja terdapat 6 Kelurahan yaitu, Kelurahan Koja, Kelurahan Rawa Badak Selatan, Kelurahan Rawa Badak Utara, Kelurahan Lagoa, Kelurahan Tugu Utara dan Kelurahan Tugu Selatan. Yang dimana terdapat banyak perumahan, pergudangan, dan objek Pajak Bumi dan Bangunan lainnya. Penerimaan Pajak Bumi Bangunan yang diterima oleh unit pelayanan pemungutan pajak daerah akan menjadi sumber pendapatan pajak daerah di setiap wilayahnya. Pendapatan ini akan memberikan informasi kepada pemerintah daerah mengenai jumlah penerimaan yang diterima oleh setiap unit pelayanan pemungutan pajak daerah (UPPPD), serta dampak Pajak Bumi dan Bangunan terhadap pendapatan pajak daerah.

Berdasarkan hasil penerimaan PBB sangat mempengaruhi Pendapatan Asli Daerah (PAD). Pemerintah Kota Jakarta memiliki target yang direncanakan setiap tahunnya. Berdasarkan data yang diperoleh dari Unit Pelayanan Pemungutan Daerah Koja sumber pada pendapatan pada sektor pajak bumi dan bangunan (PBB-P2) mengalami peningkatan. Tetapi target pada setiap tahunnya masih kurang dari yang diharapkan oleh Pemerintah Daerah. Pemerintah Daerah memiliki peran yang sangat penting dalam mewujudkan realisasi penerimaan PBB-P2 di Daerah Koja dengan mengatur dan menertibkan Wajib Pajak. Hal ini menjadi faktor penentu seberapa besar partisipasi masyarakat dalam membayar PBB-P2 baik untuk wilayah pedesaan maupun perkotaan.

Tabel 1. Perkembangan Realisasi Penerimaan PBB-P2 Tahun 2018-2022

No	Tahun	Target	Realisasi
1	2018	139.264.000.000	149.980.149.408
2	2019	153.266.843.000	153.681.548.080
3	2020	152.501.000.000	151.402.189.636
4	2021	150.077.000.000	140.071.086.822
5	2022	139.690.000.000	112.768.678.510

Berdasarkan data Tabel 1, terlihat bahwa setiap tahun Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah Koja selalu menurunkan target pencapaian pajak daerah yang akan dipungut. Pada tahun 2018 target pajak sebesar 139.264.000.000 dan realisasi mencapai target sebesar 149.980.149.408, pada tahun 2019 target pajak naik sebesar 153.266.843.000 dan realisasinya juga mencapai 153.681.548.080, pada tahun 2020 target pajak menurun menjadi 152.501.000.000 dan realisasinya tidak mencapai target pajak sebesar 151.402.189.636, begitu juga pada tahun 2021 target pajak turun sebesar 150.077.000.000 dan realisasinya tidak mencapai target pajak sebesar 140.071.086.822 dan pada tahun 2022 target pajak semakin menurun menjadi 139.690.000.000 dan realisasi juga masih belum mencapai target sebesar 112.768.678.510. Hal ini menunjukkan Daerah Koja memiliki potensial yang dapat dimanfaatkan sebagai Pendapatan Asli daerah (PAD), tetapi realisasinya masih belum mencapai target yang diharapkan.

Dalam penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Rangga Ranata (2022) pada UPPRD Cilincing. Berdasarkan hasil penelitiannya menunjukkan bahwa realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan masi rendah. Hal ini dapat dilihat dari tingkat efektifitas pemungutan PBB dari tahun 2019 sampai 2021 mengalami penurunan. Penurunan yang terjadi untuk tingkat efektifitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan pada UPPRD Cilincing menunjukkan hasil kurang efektif sehingga hasil tersebut tidak begitu signifikan dalam meningkatkan penerimaan pendapatan asli daerah Cilincing Kota Jakarta Utara.

Menurut Mardiasmo (2018), Pajak Daerah merupakan kewajiban pembayaran yang harus dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepada daerah tanpa adanya imbalan langsung yang seimbang. Pungutan pajak ini diberlakukan berdasarkan hukum dan digunakan untuk mendukung berjalannya aktivitas pemerintah daerah. Pemerintah daerah bertanggung jawab sebagai pemungut pajak dan pendapatan yang diperoleh digunakan untuk membiayai pembangunan dan pelayanan masyarakat dengan tujuan mencapai kesejahteraan masyarakat baik dalam aspek pembangunan maupun pelayanan (Prawitra & Lutfi, 2021).

Mardiasmo (2016.406) Pajak bumi dan bangunan (PBB) adalah jenis pajak yang dikenakan pada tanah dan bangunan yang dimiliki atau dikuasai oleh orang pribadi atau badan kecuali untuk kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, pertambangan dan beberapa usaha lainnya masih dikenakan pajak oleh pemerintah pusat.

Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2023 Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah Pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan. Bumi adalah permukaan Bumi yang meliputi daratan dan perairan pedalaman. Bangunan adalah bangunan utilitas yang ditanam atau

dipasang secara permanen di atas dan di bawah tanah (Republik Indonesia, 2023).

Menurut Sondang P. Siagian Efektivitas adalah penggunaan sumber daya, sarana dan prasarana sampai batas tertentu, yang secara sadar telah ditentukan sebelumnya untuk jasa kegiatan yang dilakukan untuk produksi beberapa barang. Efektivitas menunjukkan keberhasilan dalam mencapai setidaknya tujuan yang telah ditetapkan. Apabila hasil kegiatan semakin mendekati tujuan maka efektivitasnya semakin tinggi. Adapun pengertian lain dari Efektivitas adalah pokok utama yang menyatakan berhasil tidaknya suatu organisasi dalam menjalankan suatu program atau kegiatan untuk mencapai tujuan dan sasaran yang telah ditetapkan sebelumnya. Disebut efektif apabila tercapai tujuan ataupun sasaran seperti yang telah ditentukan (Windianti, 2018.).

**2. Metode Penelitian**

**2.1 Jenis Penelitian**

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif deskriptif. Menurut Sugiyono (2012:29) deskriptif adalah yang digunakan untuk menggambarkan atau menganalisis suatu hasil penelitian tetapi tidak digunakan untuk membuat kesimpulan yang lebih luas.

**2.2 Objek Penelitian**

Objek penelitian skripsi ini adalah penerimaan pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan (PBB-P2) di Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah Koja.

**2.3 Lokasi Penelitian**

Dalam menyusun penelitian ini, peneliti mendapatkan data dan informasi yang di perlukan dari Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah Koja Jakarta Utara yang beralamat di Jalan Pelumpang Semper No.41, Sudin Ketenaga Kerja Jakarta Utara 14270.

**2.4 Jenis dan Sumber Data Penelitian**

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kualitatif. Data kualitatif dalam penelitian ini meliputi seluruh informasi yang diperoleh dari wawancara dengan subjek penelitian yaitu Satpel Penagihan yang memberikan penjelasan/kata-kata terkait pemahaman terkait PBB-P2 yang ada di kantor UPPPD Koja yang sifatnya deskriptif.

**2.5 Metode Pengolahan/Analisis Data**

Metode yang digunakan penulis yaitu analisis deskriptif. Analisis deskriptif merupakan proses penggambaran keadaan atau fakta mengenai suatu obyek melalui penjelasan berdasarkan informasi yang diperoleh dari pihak-pihak yang terlibat langsung dalam penelitian ini. Secara umum, metode pengolahan atau analisis data merupakan sebuah metode atau teknik yang dilakukan dalam menganalisis data dan mengubahnya menjadi suatu informasi yang sangat penting dan mudah dipahami (Waluyo, 2017)..

Tingkat efektivitas pemungutan Pajak dapat diukur dengan cara membandingkan antara realisasi dengan target pajak, sehingga didapatkan rumus rasio efektivitas:

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

Untuk mengukur tingkat Efektivitas maka digunakan indikator pada tabel dibawah ini:

Tabel 2. Interpretasi Nilai Efektivitas

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

Sumber: Depdagri, Kemendagri No.690.900.329

**3. Hasil dan Pembahasan**

**3.1 Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan**

Berikut ini adalah data mengenai target dan Realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan adalah jumlah penerimaan pajak bumi dan bangunan yang nyata yang merupakan pajak yang benar-benar di terima dalam periode tertentu yang kemudian dibandingkan dengan target penerimaan pajak yang ditetapkan. Realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan pada Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah Koja pada tahun 2018-2020 belum mencapai target yang sudah di tentukan.

Laporan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan dibuat untuk mengetahui besarnya penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan pada Kantor Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah Kecamatan Koja Jakarta Utara pada tahun 2018-2022. Untuk menghitung pencapaian Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan dapat dihitung dengan cara sebagai berikut:

Tabel.3 Target dan Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan Kecamatan Koja Tahun 2018-2022

No	Tahun	Target	Realisasi
1	2018	139.264.000.000	149.980.149.408
2	2019	153.266.843.000	153.681.548.080
3	2020	152.501.000.000	151.402.189.636
4	2021	150.077.000.000	140.071.086.822
5	2022	139.690.000.000	112.768.678.510

Sumber: Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah Koja

1. Efektivitas Penerimaan Pajak PBB-P2 pada tahun 2018
 

Realisasi Penerimaan	Rp. 149.980.148.408			
Target Penerimaan	Rp. 139.264.000.000	x100%	x100%	= 107,69%
  
2. Efektivitas Penerimaan Pajak PBB-P2 pada tahun 2019
 

Realisasi Penerimaan	Rp. 153.681.548.080			
Target Penerimaan	Rp. 153.266.843.000	x100%	x100%	= 100,27%
  
3. Efektivitas Penerimaan Pajak PBB-P2 pada tahun 2020
 

Realisasi Penerimaan	Rp. 151.402.189.636			
Target Penerimaan	Rp. 152.501.000.000	x100%	x100%	= 99,28%
  
4. Efektivitas Penerimaan Pajak PBB-P2 pada tahun 2021
 

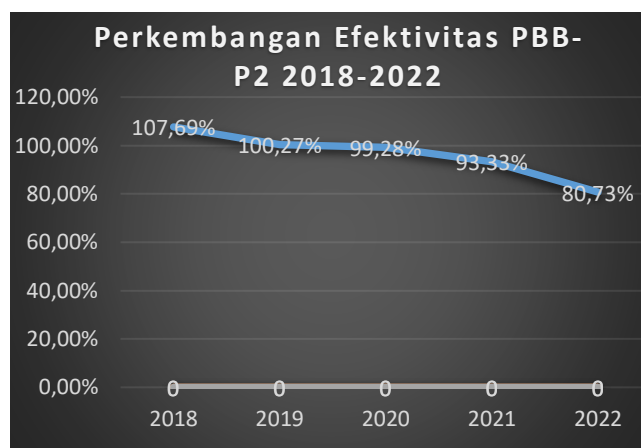
Realisasi Penerimaan	Rp. 140.071.086.822			
Target Penerimaan	Rp. 150.077.000.000	x100%	x100%	= 93,33%
  
5. Efektivitas Penerimaan Pajak PBB-P2 pada tahun 2022
 

Realisasi Penerimaan	Rp. 112.768.678.510			
Target Penerimaan	Rp. 139.690.000.000	x100%	x100%	= 80,73%

Tabel .4 Hasil Perhitungan Efektivitas Penerimaan PBB-P2 Kecamatan Koja Tahun 2018-2022

Tahun	Target Penerimaan	Realisasi Penerimaan	Presentase	kriteria
2018	139.264.000.000	149.980.149.408	107,69%	Sangat Efektif
2019	153.266.843.000	153.681.548.080	100,27%	Sangat Efektif
2020	152.501.000.000	151.402.189.636	99,28%	Efektif
2021	150.077.000.000	140.071.086.822	93,33%	Efektif
2022	139.690.000.000	112.768.678.510	80,73%	Cukup Efektif
	734.798.843.000	707.903.652.456	96,33 %	Efektif

Sumber: Data diolah (2023)



Gambar 1. Grafik Perkembangan Efektivitas PBB-P2 Tahun 2018-2022

Dari hasil perhitungan pada Tabel 4 menerangkan bahwa tingkat efektifitas penerimaan pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan pada tahun 2018 sebesar 107,69% dengan kriteria sangat efektif. Pada tahun 2019 tingkat efektifitasnya sebesar 100,27% dengan kriteria sangat efektif. Tingkat efektifitas tahun 2020 sebesar 99,28% dengan kriteria efektif. Pada tahun 2021 tingkat efektifitas penerimaan pajak bumi dan bangunannya sebesar 93,33% dengan kriteria efektif. Pada tahun 2022 tingkat penerimaan pajak bumi dan bangunannya sebesar 80,73% dengan kriteria cukup efektif. Menurut Mardiasmo (2018) Kemampuan daerah menjalankan tugas dikategorikan efektif apabila rasionya dicapai 100%.

Dari penjelasan diatas dapat dilihat bahwa penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan di UPPPD Koja tahun 2018-2022 sebesar 96,33% dengan kategori “Efektif”. Hal ini menunjukkan karena kesadaran masyarakat Koja dalam membayar PBB-P2 dikategorikan kurang patuh hal ini dilihat dari banyaknya SPPT-PBB yang masih belum dibayar.

### 3.2 Perbandingan tingkat Efektivitas antara PBB Pedesaan dan Perkotaan

Berdasarkan Hasil Perhitungan Analisis Efektivitas dapat dilihat perbandingannya pada tabel dibawah berikut :

Tabel 5. Efektivitas Penerimaan PBB Pedesaan dan Perkotaan

Tahun	Target Penerimaan	Realisasi Penerimaan	Presentase	kriteria
2018	139.264.000.000	149.980.149.408	107,69%	Sangat Efektif
2019	153.266.843.000	153.681.548.080	100,27%	Sangat Efektif
2020	152.501.000.000	151.402.189.636	99,28%	Efektif
2021	150.077.000.000	140.071.086.822	93,33%	Efektif
2022	139.690.000.000	112.768.678.510	80,73%	Cukup Efektif
Rata-Rata Efektivitas PBB Kecamatan Koja			96,33 %	Efektif
2015	5.614.537.196	1.937.902.845	35,15%	Tidak Efektif
2016	4.747.630.907	1.848.525.776	38,93%	Tidak Efektif
2017	4.343.802.771	1.935.525.653	44,55%	Tidak Efektif
2018	5.162.516.368	1.711.874.696	33,15%	Tidak Efektif
2019	4.443.500.979	1.753.047.753	39,45%	Tidak Efektif
Rata-Rata Efektivitas PBB kabupaten Mamuju			37,78%	Tidak Efektif

Berdasarkan Tabel 5 menunjukkan bahwa rata-rata efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan Pada Kecamatan Koja menunjukkan Rata-rata 96,33% dengan kriteria Efektif sedangkan pada Kabupaten Mamuju Menunjukkan Rata-rata 37,78% dengan kriteria Tidak Efektif maka dapat disimpulkan bahwa lebih Efektif Pajak PBB dari sektor Perkotaan daripada sektor Pedesaan.

### 3.3 Faktor-Faktor yang menyebabkan Belum Tercapainya Target pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan

Unit Pelayanan Pemungutan Pajak daerah Koja (UPPPD) mempunyai tugas untuk melakukan pelayanan pajak daerah di tingkat Kecamatan kepada Wajib Pajak secara langsung. Dimana penerimaan tersebut untuk membangun infrastruktur bangunan yang berada di wilayah tersebut. Tingkat efektivitas penerimaan pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan yang di capai UPPPD Koja efektif.

Menurut UPPPD Koja Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan dari tahun 2018 sampai dengan 2022 jumlah rata rata sebesar 96,33% masih di bawah 100% dari target yang ditetapkan, berikut uraian dari hasil wawancara yang dilakukan peneliti:

1. Kurang sadarnya masyarakat dalam membayar pajak tepat waktu, masyarakat masih belum memahami ketentuan yang berlaku dalam undang undang perpajakan sehingga ketika petugas mengalami kesulitan dalam melakukan pemungutan.
2. Kurangnya pemahaman masyarakat akan membayar pajak sehingga wajib pajak masih adanya kesulitan dalam memperoleh data dalam intansi mengenai data kekayaan wajib pajak, maka sering terjadinya aktivitas penagihan pajak mengalami kesulitan.
3. Tunggalan Pajak PBB-P2, Kurang responsive terhadap surat himbauan/surat peringatan/surat teguran yang sudah diterima dari petugas UPPPD Kecamatan Koja sehingga masih terdapat SPPT PBB-P2 yang belum dibayarkan.

Upaya yang dilakukan Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah Koja untuk mengoptimalkan penerimaan PBB-P2

Menurut hasil wawancara di Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah Koja dengan Narasumber yaitu Ibu Atijumiati yaitu apa upaya-upaya yang dilakukan UPPPD Koja dalam pelaksanaan pemungutan pajak untuk mengoptimalkan penerimaan PBB-P2 yaitu :

1. Sosialisasi kepada masyarakat  
Melakukan sosialisasi kepada wajib pajak terkait adanya kebijakan Pemprov DKI yang berhubungan insentif pajak PBB-P2
2. Mengutip pajak secara langsung  
Masih banyak masyarakat tidak mau membayar pajak sehingga upaya yang dapat dilakukan yaitu mengutip pajak secara langsung
3. Melakukan pemasangan stiker / papan belum bayar pajak terhadap objek pajak penunggak pajak
4. Mengusulkan penagihan dengan Surat Paksa terhadap obyek pajak yang sudah dipasang stiker tetapi belum ada progress pembayarannya

## 4. Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan sebelumnya maka di peroleh beberapa kesimpulan sebagai berikut: 1) Berdasarkan Hasil olah data yang dilakukan Peneliti dapat dijelaskan Tingkat Efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan di UPPPD Koja tahun 2018-2022 sebesar 96,33% dengan kategori "Efektif". Hal ini di karenakan pada tahun 2018 sebesar 107,69% dengan keriteria sangat efektif. Pada tahun 2019 tingkat efektifitasnya sebesar 100,27% dengan keriteria sangat efektif. Tingkat efektifitas tahun 2020 sebesar 99,28% dengan keriteria efektif. Pada tahun 2021 tingkat efektifitas penerimaan pajak bumi dan bangunannya sebesar 93,33% dengan keriteria efektif. Pada tahun 2022 tingkat penerimaan pajak bumi dan bangunannya sebesar 80,73% dengan keriteria cukup efektif. penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan di UPPPD Koja tahun 2018-2022 sebesar 96,33% dengan kategori "Efektif". Hal ini menunjukkan karena kesadaran masyarakat Koja dalam membayar PBB-P2 dikategorikan kurang patuh hal ini dilihat dari banyaknya SPPT-PBB yang masih belum dibayar. 2) Berdasarkan hasil Analisis Perbandingan tingkat Efektivitas Penerimaan PBB Pedesaan dan Perkotaan Menunjukkan Hasil Bahwa Penerimaan PBB Sektor Perkotaan lebih Efektif di bandingkan dengan Sektor Pedesaan hal ini menunjukkan bahwa rata-rata penerimaan Pbb pada pedesaan menunjukkan hasil Tidak Efektif sedangkan Perkotaan menunjukkan hasil dengan kriteria Efektif. 3) Adanya beberapa faktor yang menyebabkan belum tercapainya target Pajak Bumi dan Bangunan diantaranya karena kurangnya kesadaran masyarakat dalam membayar pajak menjadi salah satu penyebab kurang maksimalnya penerimaan pajak, kurangnya pemahaman masyarakat dalam pentingnya membayar pajak, kurang patuhnya

masyarakat Koja dalam membayar pajak PBB-P2 dan adanya Tunggakan Pajak PBB-P2 yang di karenakan kurangnya responsif terhadap surat himbauan/surat peringatan/surat teguran. Pajak bumi dan bangunan salah satu sumber paling besar untuk membiayai pembangunan di Kota Jakarta Utara.

### Referensi

- Ariyanti, D., & Yudhaningsih, R. (2020). Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Pajak Daerah Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Kendal Tahun 2014-2018. *Jurnal Aktual Akuntansi Keuangan Bisnis Terapan (AKUNBISNIS)*, 3(1), 65. <https://doi.org/10.32497/akunbisnis.v3i1.1972>
- Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kot Jakarta. *Profil Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Jakarta Tahun 2018*. Tangerang Selatan: Badan Pendapatan Daerah Kota Tangerang Selatan, 2018.
- Erawati, K. I., Yuniarta, G. A., Yasa, I. N. P., & Ekonomi, J. (2019). Analisis Target Dan Realisasi Penerimaan Pajak Daerah Di Kabupaten Badung. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Akuntansi*, 10(3), 356–367.
- Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perkotaan Dan Perdesaan (PBB-P2) Terhadap Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Mamuju. *Ekopem: Jurnal Ekonomi Pembangunan*, 4(3), 1–11. <https://doi.org/10.32938/jep.v7i3.2499>
- Fidiyaningtyas, F., & Mustoffa, A. F. (2021). Analisis Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Ponorogo Tahun 2015-2019. *ISOQUANT: Jurnal Ekonomi, Manajemen Dan Akuntansi*, 5(1), 81. <https://doi.org/10.24269/iso.v5i1.649>
- González, R. (2016). Adelina. *Prairie Schooner*, 90(1), 21–30. <https://doi.org/10.1353/psg.2016.0212>
- Hariandja, F. (2020). Pajak Daerah dan Restribusi Daerah (PDRD) Dikaitkan dengan Pertumbuhan Investasi. *Jurnal Suara Hukum*, 2(2), 154–183.
- Hesti Pratiwi, Muhaimin, & Wa Ode Rayyani. (2020). Kontribusi Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Dalam Meningkatkan Penerimaan Pajak Daerah. *Amnesty: Jurnal Riset Perpajakan*, 3(1), 24–32.
- Mardiasmo (2017). *Perpajakan Edisi Terbaru 2016*. Yogyakarta, Penerbit: Andi
- Mardiasmo (2018). *Perpajakan Edisi Terbaru 2016*. Yogyakarta, Penerbit: Andi
- Prawitra, D., & Lutfi, A. (2021). Analisis Pengelolaan PBB-P2 di Provinsi DKI Jakarta Tahun 2015 - 2019. *Jurnal SEKURITAS (Saham, Ekonomi, Keuangan Dan Investasi)*, 4(3), 220. <https://doi.org/10.32493/skt.v4i3.10641>
- Republik Indonesia. (2023). *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2023 Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. 145795.
- Sugiyono. (2019). *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif*. Bandung: Andi
- Waluyo. 2011. *Perpajakan Indonesia*. Jakarta : Salemba Empat.
- Waluyo. 2017. *Perpajakan Indonesia Edisi 12 Buku 1*. Jakarta: Salemba Empat. Resmi, Siti. 2019. *Perpajakan: Teori Dan Kasus Edisi 11 Buku 1*. Jakarta: Salemba Empat.
- Windiarti, W., & Sofyan, M. (2018). Analisis Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Kota Depok. *Jurnal Ilmiah Ekbank*, 1(2), 29–39. <http://jurnal.akptahuna.ac.id/index.php/ekbank/article/view/9/7>