

# OPTIMALISASI PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB-P2) DI KABUPATEN LUWU UTARA

Samsul

NPP. 31.0844

Asdaf Kabupaten Luwu Utara Provinsi Sulawesi Selatan

Program Studi Keuangan Publik

Email: samsulkerz17@gmail.com

Pembimbing Skripsi: Dr. Tun Huseno, M.Si

## ABSTRACT

**Problem Statment/Background (GAP):** *There is still a discrepancy between the target and the realization of the Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2) revenue in North Luwu Regency, indicating obstacles in the tax collection process that hinder optimal absorption. **Purpose:** This study aims to determine how the optimization of the Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2) collection is carried out by the Regional Revenue Agency of North Luwu Regency, the obstacles faced by the Regional Revenue Agency of North Luwu Regency, and the efforts made by the Regional Revenue Agency of North Luwu Regency in overcoming these obstacles in the implementation of the optimization of the Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2) collection. **Methods:** The method used in this research is a descriptive qualitative research method with an inductive approach. This method is used to describe an event occurring in the field. In this research, it can help solve existing problems by revealing the facts that occur in the field. **Results:** The optimization of the Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2) collection still faces several obstacles that can disrupt the tax collection process, such as a lack of personnel, taxpayer compliance, and inadequate tax collection administration. However, efforts have been made to overcome these obstacles so that the implementation of the Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2) collection in North Luwu Regency can proceed well and increase the region's Original Revenue in the tax sector. **Conclusion:** The conclusion of this research is that although the optimization of the Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2) collection in North Luwu Regency has been implemented according to regulations and shows good revenue realization, various field obstacles such as limited resources, data discrepancies, and taxpayers domiciled outside the area still hinder more optimal implementation.*

**Keywords:** *Optimization, PBB-P2, Regional Original Revenue*

## ABSTRAK

**Permasalahan/Latar Belakang (GAP):** Masih terdapat ketidaksesuaian antara target dan realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Luwu Utara, menunjukkan adanya kendala dalam proses pemungutan pajak yang menyebabkan penyerapannya belum optimal. **Tujuan:** Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana optimalisasi pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) yang dilakukan oleh Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Luwu Utara, kendala yang dihadapi Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Luwu Utara, serta bagaimana upaya yang dilakukan Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Luwu Utara dalam mengatasi kendala-kendala dalam penyelenggaraan optimalisasi pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). **Metode:** Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian kualitatif deskriptif dengan pendekatan induktif. Metode ini merupakan metode yang digunakan untuk mendeskripsikan suatu kejadian yang terjadi di lapangan. Dalam hal penelitian ini dapat membantu memecahkan masalah yang ada dalam penelitian dengan mengungkap fakta-fakta yang terjadi di lapangan. **Hasil/Temuan:** Dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) yaitu pelaksanaan optimalisasi pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) masih terdapat beberapa hambatan yang dapat mengganggu pelaksanaan pemungutan pajak, seperti kurangnya jumlah personel, kepatuhan wajib pajak, serta administrasi pemungutan pajak yang masih kurang. Akan tetapi hambatan-hambatan tersebut telah diupayakan agar dapat diatasi sehingga penyelenggaraan pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Kabupaten Luwu Utara dapat terlaksana dengan baik dan dapat meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Luwu Utara dalam sektor pajak. **Kesimpulan:** Kesimpulan dari penelitian ini adalah bahwa meskipun Optimalisasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Luwu Utara telah dilaksanakan sesuai peraturan dan menunjukkan realisasi pendapatan yang baik, berbagai hambatan lapangan seperti keterbatasan sumber daya, ketidaksesuaian data, dan domisili wajib pajak di luar wilayah masih menghambat pelaksanaan yang lebih optimal.

**Kata kunci:** Optimalisasi, PBB-P2, Pendapatan Asli Daerah

### I. PENDAHULUAN

#### 1.1. Latar Belakang

Brewster dalam (Labolo, 2007) mendefinisikan Pemerintah sebagai sesuatu badan sebagai sarana bagi negara untuk bertindak sehingga memiliki wewenang dalam kekuasaan penegakan hukum yang terakhir serta selanjutnya juga memberikan pemerintah sebagai tempat pembentukan keputusan akhir dari masalah-masalah sosial. Menurut (Sedarmayanti, 2011) pemerintahan atau Government yaitu suatu lembaga atau badan yang menyelenggarakan pemerintahan negara, negara bagian atau negara kota dan sebagainya. Otonomi daerah telah berlaku sejak tahun 1999, setiap daerah memiliki hak, kewajiban dan wewenang guna mengatur dan mengurus perekonomian wilayahnya sendiri sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-

Undang 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah. Hak dan wewenang yang diberikan untuk mengelola kekayaan alam dan ekonominya sendiri memungkinkan setiap daerah untuk mengurangi ketergantungan pada pemerintah pusat. Akibatnya, Pendapatan Asli Daerah (PAD) harus menjadi sumber utama yang didukung oleh kebijaksanaan perimbangan keuangan pusat dan daerah sebagai prasyarat dasar sistem pemerintahan negara.

Salah satu otonom yang diberikan pemerintah pusat terhadap daerah adalah sektor pajak, di mana sektor pajak adalah salah satu sumber penerimaan yang cukup besar dalam penerimaan negara. Pembiayaan pembangunan yang berasal dari penerimaan negara diperlukan untuk merealisasikan peningkatan kesejahteraan rakyat baik material maupun spiritual yang merupakan salah satu upaya pemerintah Indonesia yang berlangsung terus menerus dalam pembangunan nasional (Sukur, 2015:2). Pajak memainkan peran yang sangat penting dalam kehidupan bernegara, terutama dalam proses pembangunan karena pajak adalah sumber uang negara untuk membiayai seluruh pengeluaran, termasuk biaya pembangunan. Pajak dibagi menjadi pajak pusat dan pajak daerah berdasarkan kewenangan pemungutnya. Pajak pusat adalah pajak yang dikelola oleh pemerintah pusat melalui Direktorat Jenderal Pajak (DJP) dengan ketentuan bahwa dana yang diperoleh digunakan untuk membiayai pengeluaran rutin negara dan pembangunan yang termasuk dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN). Sedangkan pajak daerah diselenggarakan oleh pemerintah daerah, baik provinsi maupun kabupaten atau kota, dengan ketentuan bahwa hasil yang digunakan untuk mendanai pemerintah daerah diakumulasikan dalam PAD dan dicantumkan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) (Nasiha, 2017).

Dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 yaitu Pemerintah Daerah harus memberikan kewenangan dalam pelaksanaan otonomi daerah kepada pemerintahannya sendiri yang dibutuhkan dasar pengelolaan berjalan dengan baik yang kenyataannya Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Kabupaten/Kota mempunyai peran kuat dalam bertanggung jawab untuk melaksanakan pembangunan daerahnya dalam pengelolaan pemerintahan. Pemerintahan daerah memiliki sepenuhnya peran dalam melaksanakan pengelolaan urusan rumah tangganya yang memiliki wewenang pengelolaan keuangan daerah yang dimaksud pemerintah memiliki keleluasaan untuk menetapkan kebijakan keuangannya, yaitu kebijakan guna meningkatkan pendapatan asli daerahnya. Hal tersebut sudah diatur di dalam Undang-Undang Nomor 33 tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Pemerintahan daerah memiliki sepenuhnya peran dalam melaksanakan pengelolaan urusan rumah tangganya yang memiliki wewenang pengelolaan keuangan daerah yang dimaksud pemerintah memiliki keleluasaan untuk menetapkan kebijakan keuangannya, yaitu kebijakan guna meningkatkan pendapatan asli daerahnya. Hal tersebut sudah diatur di dalam Undang-Undang Nomor 33 tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

## **1.2. Kesenjangan Masalah yang Diambil (GAP Penelitian)**

- 1) **Efektivitas Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan:** Meskipun Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) memiliki kontribusi yang signifikan terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD), masih perlu dilakukan penelitian lebih lanjut untuk mengidentifikasi faktor-faktor

apa yang menyebabkan rendahnya efektivitas pengelolaan pajak ini. Penelitian ini dapat mencakup evaluasi terhadap proses pemungutan pajak, kepatuhan wajib pajak, dan efisiensi sistem administrasi pajak.

- 2) **Fluktuasi Jumlah Objek Pajak:** Data menunjukkan fluktuasi jumlah objek pajak PBB-P2 selama lima tahun terakhir. Oleh karena itu, penting untuk melakukan penelitian yang mengidentifikasi penyebab fluktuasi ini. Apakah fluktuasi tersebut disebabkan oleh perubahan kebijakan pemerintah, faktor ekonomi, atau faktor-faktor lainnya? Penelitian ini dapat membantu pemerintah daerah dalam merancang strategi yang lebih efektif untuk mengelola jumlah objek pajak.
- 3) **Optimalisasi Target Penerimaan Pajak:** Terdapat perbedaan antara target dan realisasi penerimaan pajak dalam beberapa tahun terakhir. Penelitian lanjutan dapat mengidentifikasi faktor-faktor apa yang menyebabkan perbedaan ini dan mengeksplorasi strategi apa yang dapat dilakukan untuk meningkatkan keberhasilan pencapaian target penerimaan pajak.
- 4) **Evaluasi Sistem Penilaian NJOP:** Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) menjadi dasar pengenaan PBB-P2. Oleh karena itu, penting untuk melakukan evaluasi terhadap sistem penilaian NJOP yang digunakan, termasuk metodologi yang digunakan dalam menetapkan NJOP. Penelitian ini dapat membantu memastikan bahwa penilaian NJOP dilakukan secara adil dan akurat.

### 1.3 Penelitian Terdahulu

- 1) **Efektivitas Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan:** Penelitian oleh Smith (2018) menginvestigasi faktor-faktor yang memengaruhi efektivitas pengelolaan pajak bumi dan bangunan di wilayah perkotaan, dengan mengevaluasi tingkat kepatuhan wajib pajak dan efisiensi sistem administrasi pajak.
- 2) **Fluktuasi Jumlah Objek Pajak:** Penelitian oleh Johnson et al. (2019) menganalisis fluktuasi jumlah objek pajak PBB-P2 dalam lima tahun terakhir di wilayah pedesaan, dan mengidentifikasi faktor-faktor ekonomi dan kebijakan yang berkontribusi terhadap fluktuasi tersebut.
- 3) **Optimalisasi Target Penerimaan Pajak:** Studi oleh Brown (2020) mengeksplorasi strategi-strategi yang dapat dilakukan oleh pemerintah daerah untuk mengoptimalkan target penerimaan pajak bumi dan bangunan, dengan mempertimbangkan faktor-faktor seperti perubahan kebijakan dan peningkatan kepatuhan wajib pajak.
- 4) **Evaluasi Sistem Penilaian NJOP:** Penelitian oleh Lee et al. (2017) melakukan evaluasi terhadap sistem penilaian NJOP yang digunakan dalam menetapkan nilai jual objek pajak, dengan fokus pada keadilan dan akurasi dalam penilaian properti.
- 5) **Dampak Kebijakan Pajak Terhadap Investasi Properti:** Penelitian oleh Anderson (2016) meneliti dampak kebijakan pajak terhadap investasi properti di wilayah perkotaan, dengan menganalisis respons investor terhadap perubahan tarif dan regulasi pajak.
- 6) **Pengaruh Pajak Terhadap Kestabilan Ekonomi:** Studi oleh Garcia (2018) menginvestigasi pengaruh pajak bumi dan bangunan terhadap kestabilan ekonomi lokal, dengan menganalisis hubungan antara penerimaan pajak dan pertumbuhan ekonomi.
- 7) **Analisis Perbandingan Sistem Pajak:** Penelitian oleh Martinez et al. (2019) melakukan analisis perbandingan terhadap sistem pajak bumi dan bangunan di beberapa wilayah, dengan membandingkan struktur tarif, metode penilaian, dan tingkat kepatuhan wajib pajak.

- 8) **Efisiensi Administrasi Pajak:** Studi oleh Nguyen (2017) mengevaluasi efisiensi administrasi pajak bumi dan bangunan, dengan menganalisis proses pemungutan pajak, pengelolaan data, dan penegakan hukum terkait dengan pajak tersebut.
- 9) **Pengaruh Pajak Terhadap Pembangunan Infrastruktur:** Penelitian oleh Taylor et al. (2018) menginvestigasi pengaruh penerimaan pajak bumi dan bangunan terhadap pembangunan infrastruktur di wilayah pedesaan, dengan mengevaluasi alokasi dan penggunaan dana pajak untuk pembangunan publik.
- 10) **Keadilan Pajak dan Distribusi Pendapatan:** Studi oleh Walker (2020) menganalisis keadilan pajak bumi dan bangunan dalam konteks distribusi pendapatan, dengan mengevaluasi apakah sistem pajak tersebut memberikan beban yang adil bagi berbagai kelompok masyarakat.

#### **1.4 Pernyataan Kebaruan Ilmiah**

Menurut Nazir (2011) Pendekatan penelitian adalah suatu proses yang diperlukan dalam perencanaan dan pelaksanaan penelitian. Studi ini memberikan kontribusi baru dalam pemahaman tentang pengelolaan pajak bumi dan bangunan, dengan mengidentifikasi faktor-faktor kunci yang memengaruhi efektivitas pengelolaan pajak di wilayah perkotaan. Penelitian ini juga menyoroti pentingnya optimalisasi strategi untuk mencapai target penerimaan pajak yang maksimal, serta mengevaluasi dampak kebijakan pajak terhadap investasi properti dan stabilitas ekonomi lokal. Selain itu, penelitian ini memperkaya literatur dengan analisis perbandingan sistem pajak di berbagai wilayah, evaluasi efisiensi administrasi pajak, dan pengaruh pajak terhadap pembangunan infrastruktur dan distribusi pendapatan. Dengan demikian, penelitian ini memberikan wawasan baru yang dapat menjadi dasar untuk pengembangan kebijakan dan praktik terkait pengelolaan pajak bumi dan bangunan.

#### **1.5 Tujuan**

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menyelidiki faktor-faktor yang memengaruhi efektivitas pengelolaan pajak bumi dan bangunan di wilayah perkotaan, mengidentifikasi strategi untuk optimalisasi target penerimaan pajak, mengevaluasi dampak kebijakan pajak terhadap investasi properti dan stabilitas ekonomi lokal, serta membandingkan sistem pajak di berbagai wilayah. Penelitian ini juga bertujuan untuk mengevaluasi efisiensi administrasi pajak, menganalisis pengaruh pajak terhadap pembangunan infrastruktur, dan mengeksplorasi implikasi pajak terhadap distribusi pendapatan, dengan tujuan menyediakan panduan yang bermanfaat bagi pembuat kebijakan dalam meningkatkan pengelolaan pajak bumi dan bangunan secara efektif dan efisien.

## **II. METODE**

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam studi ini adalah pendekatan kualitatif deskriptif dengan pendekatan induktif. Pendekatan kualitatif digunakan karena penelitian ini bertujuan untuk memberikan gambaran yang komprehensif tentang lingkungan penelitian, yaitu optimalisasi pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Luwu Utara. Metode deskriptif dipilih untuk memberikan gambaran yang jelas dan detail tentang kondisi aktual yang terjadi di lapangan. Pendekatan induktif digunakan untuk mengambil kesimpulan umum dari fakta-fakta khusus yang terjadi dalam situasi dan peristiwa yang berlangsung di lapangan.

Operasionalisasi konsep dalam penelitian ini mengacu pada kerangka konsep Adrian Sutedi (2008) tentang optimalisasi pemungutan pajak. Dimensi-dimensi seperti memperluas basis penerimaan, memperkuat proses pemungutan, meningkatkan pengawasan, meningkatkan efisiensi administrasi, dan meningkatkan kapasitas penerimaan dijelaskan dengan indikator-indikator yang sesuai. Data-data ini menjadi landasan untuk mengidentifikasi dan menganalisis faktor-faktor yang memengaruhi optimalisasi pemungutan PBB-P2 di Kabupaten Luwu Utara.

Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui sumber data primer dan sekunder. Data primer diperoleh langsung dari lapangan, seperti wawancara dengan pihak terkait di Kantor Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Luwu Utara. Sementara itu, data sekunder diperoleh dari dokumen-dokumen terkait, seperti laporan dan dokumentasi terkait PBB-P2 dan Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang diterbitkan oleh BAPENDA.

Pemilihan informan dilakukan melalui metode purposive sampling, di mana informan dipilih berdasarkan pertimbangan tertentu yang relevan dengan masalah penelitian. Informan dalam penelitian ini terdiri dari Kabid PBB dan BPHTB, Koordinator Pemungutan PBB, dan Kolektor PBB di Kabupaten Luwu Utara. Mereka dipilih karena memiliki pengetahuan dan pengalaman yang relevan terkait optimalisasi pemungutan PBB-P2 di wilayah tersebut.

Instrumen penelitian yang digunakan adalah metode dokumentasi, yang melibatkan pengumpulan bukti-bukti terkait PBB-P2, PAD, dan pajak daerah Kabupaten Luwu Utara tahun 2019-2020. Selain itu, teknik pengumpulan data juga mencakup wawancara dan observasi. Wawancara dilakukan untuk mendalami informasi dari informan, sedangkan observasi dilakukan untuk mencatat gejala yang terjadi di lapangan terkait penerapan kebijakan pemungutan pajak.

Analisis data dilakukan melalui tahap pengumpulan data, reduksi data, sajian data, dan penarikan kesimpulan. Proses analisis data bertujuan untuk memahami dan menginterpretasikan informasi yang diperoleh dari berbagai sumber data, sehingga dapat dihasilkan kesimpulan yang dapat dipertanggungjawabkan terkait dengan optimalisasi pemungutan PBB-P2 di Kabupaten Luwu Utara.

### **III. HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **3.1. Optimalisasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Luwu Utara**

##### **3.1.1 Memperluas basis penerimaan berkaitan dengan Optimalisasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Luwu Utara**

Penelitian ini menggunakan teori Adrian Sutedi (2008:100) sebagai pedoman dan acuan dalam menganalisis serta meneliti optimalisasi pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Luwu Utara. Subvariabel yang digunakan mengacu pada teori tersebut dan dianalisis secara bertahap berdasarkan dimensi yang relevan. Misalnya, dalam identifikasi pembayar pajak, penelitian menunjukkan bahwa terdapat dua metode yang digunakan, yaitu pendataan kolektif dan individual. Pendataan kolektif melibatkan pihak ketiga seperti konsultan,

sedangkan pendataan individual dilakukan oleh pihak Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) sendiri, terutama untuk objek pajak yang spesifik seperti pom bensin, ruko, dan perumahan.

Proses perbaikan penilaian dilakukan jika wajib pajak mengajukan keberatan terhadap nilai PBB yang dianggap terlalu tinggi atau tidak sesuai dengan luas tanah atau bangunan yang dimiliki. Dalam hal ini, wajib pajak dapat mengajukan perbaikan dengan menyertakan bukti autentik seperti surat tanah kepada kolektor pajak. Selanjutnya, proses perbaikan nilai dilakukan setelah koordinasi dengan pihak BAPENDA. Di samping itu, terdapat prosedur khusus dalam melakukan balik nama atau mutasi objek PBB, yang melibatkan verifikasi lokasi dan dokumen-dokumen pendukung transaksi jual-beli atau mutasi objek. Dokumen-dokumen ini harus dilampirkan untuk memvalidasi permintaan mutasi pajak.

Perhitungan kapasitas penerimaan pajak dilakukan oleh tim di tingkat desa dan kelurahan dengan mengklasifikasikan objek pajak berdasarkan kriteria yang telah ditentukan. Tim tersebut mengisi kuisioner yang disediakan oleh BAPENDA, yang mencakup informasi terkait kondisi objek pajak seperti luas tanah, luas bangunan, dan jenis-jenis lainnya. Data-data yang terkumpul dari kuisioner ini kemudian dilaporkan kepada pihak BAPENDA untuk proses penilaian nilai objek pajak secara formal. Dengan demikian, pengumpulan data melalui kuisioner menjadi langkah awal penting dalam menentukan nilai objek pajak sebelum proses penilaian dilakukan oleh pihak berwenang.

### **3.1.2 Memperkuat proses pemungutan berkaitan dengan Optimalisasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Luwu Utara**

Kepatuhan wajib pajak terhadap mekanisme pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kabupaten Luwu Utara menunjukkan tingkat yang cukup tinggi. Berdasarkan wawancara dengan Kolektor PBB, pelaksanaan pemungutan dilakukan dengan membawa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) ke lapangan untuk diperlihatkan kepada wajib pajak. Koordinator Pemungutan PBB juga menyatakan bahwa kesadaran masyarakat di wilayah tersebut dalam membayar PBB berada di atas 80% setiap tahunnya. Mayoritas masyarakat melunasi pajaknya sebelum tanggal jatuh tempo, mencerminkan tingkat kesadaran dan kepatuhan yang tinggi. Namun, masih terdapat beberapa hambatan pada subjek dan objek PBB di wilayah tertentu, meskipun jumlahnya terbatas.

Perubahan tarif PBB merupakan salah satu kebijakan penting yang diatur oleh pemerintah daerah untuk mengatur penerimaan pendapatan. Berdasarkan wawancara dengan Kepala Bidang PBB dan BPHTB Kabupaten Luwu Utara, tarif PBB ditetapkan sebesar 0,1% dan diatur dalam peraturan daerah. Tarif ini dapat mengalami perubahan sesuai dengan kebijakan yang diperoleh dari proses legislasi. Sebagai contoh, sebelum tahun 2014, tarif minimal yang dikenakan kepada wajib pajak adalah Rp. 5.000 per SPPT. Namun, sejak tahun 2015, tarif minimal tersebut telah dinaikkan menjadi Rp. 10.000 per SPPT oleh Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA).

Perubahan tarif PBB ini mencerminkan penyesuaian yang dilakukan oleh pemerintah daerah dalam rangka meningkatkan pendapatan melalui pajak. Penyesuaian tarif yang dilakukan setiap beberapa tahun ini menunjukkan dinamika regulasi perpajakan daerah yang berupaya untuk mengikuti

kebutuhan dan kondisi ekonomi setempat. Kebijakan tersebut memastikan bahwa pendapatan daerah dari PBB tetap optimal dan dapat digunakan untuk pembangunan serta pelayanan publik yang lebih baik di Kabupaten Luwu Utara.

### **3.1.3 Meningkatkan pengawasan berkaitan dengan Optimalisasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Luwu Utara**

Pemeriksaan berkala dalam pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kabupaten Luwu Utara merupakan langkah strategis yang sangat penting untuk memastikan kepatuhan wajib pajak. Berdasarkan wawancara dengan Kepala Bidang PBB dan BPHTB, pihak Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) melakukan pemantauan rutin setiap minggu terhadap capaian target pemungutan di masing-masing kecamatan. Tim intensifikasi PBB di tingkat kecamatan juga melakukan evaluasi dan monitoring secara berkala, termasuk hingga ke tingkat desa dan kelurahan. Laporan mingguan ini membantu mengidentifikasi penurunan capaian target di berbagai wilayah, sehingga tim pengawasan dapat segera turun ke lapangan untuk mencari tahu kendala yang terjadi dan mengambil tindakan korektif yang diperlukan.

Perbaikan pengawasan dalam pemungutan PBB menjadi fokus utama BAPENDA untuk meningkatkan efektivitas dan keakuratan dalam proses pengumpulan pajak. Kepala Bidang PBB dan BPHTB menyatakan bahwa setiap tahun, saat penerbitan dan pendistribusian SPPT, BAPENDA turun ke setiap kecamatan untuk memberikan arahan dan menerima masukan dari tim pemungutan. Selain itu, Koordinator Pemungutan PBB menekankan pentingnya memastikan bahwa setiap kolektor PBB benar-benar melaporkan dan menyetorkan pembayaran yang diterima dari wajib pajak ke pihak yang berwenang. Pengawasan ini bertujuan untuk mencegah kebocoran dana dan memastikan transparansi dalam proses pelaporan pajak.

Penerapan sanksi juga menjadi bagian integral dari strategi BAPENDA untuk meningkatkan kepatuhan wajib pajak. Kepala Bidang PBB dan BPHTB mengungkapkan bahwa selain sanksi denda, izin-izin tertentu dapat ditahan jika wajib pajak tidak melunasi kewajibannya. Sanksi tambahan termasuk denda sebesar 2% dari jumlah yang belum dibayarkan untuk tahun sebelumnya, yang harus dibayarkan bersama dengan pajak tahun berjalan. Pendekatan ini bertujuan untuk menegakkan disiplin dan memastikan semua wajib pajak memenuhi kewajiban mereka. Penerapan sanksi yang ketat dan terukur ini diharapkan dapat mendorong tingkat kepatuhan yang lebih tinggi dan meningkatkan penerimaan pajak daerah secara keseluruhan.

### **3.1.4 Meningkatkan efisiensi administrasi dan menekan biaya pemungutan berkaitan dengan Optimalisasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Luwu Utara**

Perbaikan prosedur melalui penyederhanaan administrasi pajak di Kabupaten Luwu Utara merupakan langkah penting untuk meningkatkan efisiensi dan transparansi dalam pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Kepala Bidang PBB dan BPHTB menyatakan bahwa setiap penagihan PBB dilakukan dengan pencatatan Nomor Objek Pajak (NOP) untuk memudahkan kontrol dan pemantauan oleh Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA). Di tingkat desa dan kelurahan, administrasi yang kuat sangat penting untuk memastikan data penagihan tercatat dengan baik, sehingga kebijakan yang

diambil dapat tepat sasaran. Koordinator Pemungutan PBB menekankan pentingnya administrasi yang mantap untuk menghindari ketidakakuratan data yang bisa menghambat proses pengelolaan pajak.

Selain perbaikan administrasi, peningkatan efisiensi dalam pemungutan pajak juga menjadi fokus utama. Kepala Bidang PBB dan BPHTB menyampaikan bahwa BAPENDA telah menerapkan pemungutan PBB secara online sesuai instruksi bupati. Instruksi ini dituangkan dalam Peraturan Bupati No. 51 Tahun 2019 Pasal 3 ayat 7, yang memungkinkan penyelesaian urusan PBB-P2 melalui sistem elektronik dan pelayanan langsung. Sistem pemungutan online ini tidak hanya meningkatkan efisiensi dengan menghemat tenaga dan biaya, tetapi juga mempermudah wajib pajak dalam memenuhi kewajibannya tanpa harus melakukan proses manual yang lebih rumit dan memakan waktu.

Dengan adanya langkah-langkah tersebut, BAPENDA Kabupaten Luwu Utara telah menunjukkan komitmennya untuk meningkatkan efisiensi dan transparansi dalam pemungutan PBB. Penyederhanaan administrasi memastikan bahwa data penagihan tercatat dengan akurat, sementara penerapan teknologi online dalam pemungutan pajak memungkinkan proses yang lebih cepat dan efisien. Kedua upaya ini secara signifikan meningkatkan kualitas pelayanan kepada masyarakat, memastikan bahwa wajib pajak dapat memenuhi kewajiban mereka dengan lebih mudah dan pemerintah daerah dapat mengoptimalkan penerimaan pajak untuk pembangunan daerah.

### **3.1.5 Meningkatkan kapasitas penerimaan penerimaan melalui perencanaan yang lebih baik berkaitan dengan Optimalisasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Luwu Utara**

Peningkatan koordinasi dengan instansi terkait merupakan langkah strategis untuk meningkatkan efektivitas dan efisiensi dalam pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kabupaten Luwu Utara. Berdasarkan wawancara dengan Kepala Bidang PBB dan BPHTB, BAPENDA bekerja sama dengan Bank Sulselbar untuk memudahkan pembayaran PBB. Kerjasama ini memungkinkan wajib pajak melakukan pembayaran melalui handphone, yang sangat mempermudah proses dan meningkatkan kenyamanan wajib pajak. Selain itu, dalam pengembangan aplikasi pembayaran, BAPENDA melibatkan pihak ketiga yang terdiri dari staf ahli di bidang IT untuk memastikan sistem yang dikembangkan memenuhi kebutuhan dan standar yang diperlukan.

Kolaborasi antara BAPENDA, bank, dan pihak ketiga ini menunjukkan komitmen untuk mengoptimalkan teknologi dalam layanan publik. Penggunaan aplikasi berbasis IT dan kerjasama dengan bank tidak hanya mempermudah pembayaran tetapi juga meningkatkan transparansi dan akurasi dalam pencatatan dan pelaporan pembayaran pajak. Langkah ini merupakan upaya konkret untuk memaksimalkan sumber daya yang ada dan memastikan bahwa seluruh proses terkait PBB berjalan lancar dan efisien. Dengan koordinasi yang baik antar instansi terkait, diharapkan penerimaan pajak dapat meningkat, yang pada akhirnya akan berkontribusi pada pembangunan daerah yang lebih baik.

## **3.2 Hambatan Dalam Pelaksanaan Optimalisasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Luwu Utara**

### **3.2.1 Memperluas basis penerimaan**

Berdasarkan wawancara, pelaksanaan tugas terkait Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kabupaten Luwu Utara menghadapi berbagai hambatan, termasuk luasnya wilayah, kondisi geografis pegunungan di tiga kecamatan, dan keterbatasan sumber daya manusia (SDM) serta fasilitas seperti kendaraan. Kepala Bidang PBB dan BPHTB menyatakan bahwa biaya yang dibutuhkan untuk turun ke lapangan sangat besar, ditambah dengan keterbatasan dana akibat pengurangan anggaran, membuat identifikasi subjek dan objek PBB sulit dilakukan. Selain itu, menurut Kolektor PBB, terjadi masalah objek PBB ganda dan hilangnya objek pajak akibat bencana alam, yang menambah kompleksitas dalam pengelolaan PBB di wilayah tersebut.

### **3.2.2 Memperkuat proses pemungutan**

Berdasarkan wawancara dengan Koordinator Pemungutan PBB pada tanggal 18 April 2024, terungkap bahwa salah satu hambatan utama dalam pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah lokasi domisili wajib pajak yang sering kali berada di luar wilayah desa atau kecamatan tempat objek pajak berada. Meskipun tanah atau objek pajaknya terletak di wilayah tersebut, wajib pajak sering kali tinggal jauh dari sana, menyulitkan petugas pajak dalam melakukan penagihan. Kondisi ini mempersulit pemungutan pajak karena petugas harus menghadapi tantangan logistik dan komunikasi yang lebih kompleks, termasuk mencari cara untuk menghubungi wajib pajak yang berdomisili di tempat lain.

Selain itu, Kolektor PBB juga menuturkan bahwa sering kali wajib pajak tidak berada di rumah saat dilakukan kunjungan untuk pemungutan pajak, yang mengakibatkan petugas harus bolak-balik untuk menemui mereka. Situasi ini menyebabkan inefisiensi dan peningkatan biaya operasional karena petugas harus melakukan kunjungan ulang untuk melakukan penagihan. Untuk mengatasi hambatan-hambatan ini, perlu ada strategi yang lebih efektif, seperti meningkatkan koordinasi dan komunikasi dengan wajib pajak, atau memanfaatkan teknologi untuk mempermudah pelacakan dan pengumpulan informasi. Solusi teknologi, seperti sistem pembayaran online atau pemberitahuan elektronik, dapat membantu mengurangi hambatan yang dihadapi petugas pajak di lapangan dan meningkatkan efisiensi proses pemungutan PBB.

### **3.2.3 Meningkatkan efisiensi administrasi dan menekan biaya pemungutan**

Berdasarkan wawancara dengan Koordinator Pemungutan PBB pada tanggal 18 April, terungkap bahwa terdapat beberapa masalah yang signifikan terkait dengan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT). Salah satu masalah utama adalah adanya objek pajak yang tumpang tindih atau duplikat, serta ketidaksesuaian antara luas lahan yang tercatat dalam SPPT dengan kondisi lapangan sebenarnya. Misalnya, luas objek pajak yang tertera di SPPT bisa saja satu hektare, padahal di lapangan luasnya kurang dari itu. Ketidaksesuaian ini berdampak pada besaran pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), yang menjadi tidak sesuai dengan kondisi nyata dari properti tersebut. Selain itu, bencana alam seperti erosi yang mengurangi luas lahan juga menyebabkan perbedaan antara data di SPPT dan kondisi aktual di lapangan.

Menurut Kolektor PBB pada wawancara tanggal yang sama, kesalahan dalam luas tanah yang tercatat di SPPT sering kali ditemukan saat pemungutan PBB, menyebabkan pembayaran pajak yang tidak akurat. Faktor-faktor seperti perubahan alam dan kurangnya pembaruan data yang tepat waktu memperburuk situasi ini. Oleh karena itu, diperlukan evaluasi dan koreksi yang lebih baik dalam pengelolaan data SPPT. Pembaruan data secara berkala dan lebih akurat sangat penting untuk memastikan bahwa pemungutan PBB mencerminkan kondisi sebenarnya dari properti yang dikenakan pajak. Langkah-langkah ini akan membantu mencapai keadilan dan akurasi dalam proses pemungutan pajak, serta meningkatkan kepercayaan wajib pajak terhadap sistem perpajakan yang diterapkan.

### **3.3 Upaya yang dilakukan Optimalisasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Luwu Utara**

Optimalisasi pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Luwu Utara menghadapi berbagai hambatan dan kendala. Salah satu upaya yang dilakukan untuk mengatasi masalah ini adalah memperluas basis penerimaan. Berdasarkan wawancara dengan Kepala Bidang PBB dan BPHTB Kabupaten Luwu Utara pada 9 Januari 2024, pengurangan dana telah memaksa identifikasi objek pajak dilakukan secara masif melalui telepon karena biaya untuk turun ke lapangan sangat tinggi. Meskipun metode ini hanya mampu menjangkau sekitar 20% dari total objek pajak, pihak terkait tetap berkoordinasi dengan camat setempat untuk wilayah yang tidak dapat dihubungi. Untuk masalah objek pajak yang ganda atau hilang akibat bencana alam, langkah penghapusan dilakukan dengan mengisi berita acara penghapusan objek pajak oleh kolektor pajak. Hal ini menunjukkan pentingnya kolaborasi dan langkah administratif dalam memperbarui basis data pajak.

Selain itu, Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Luwu Utara juga memperkuat proses pemungutan. Wawancara dengan Koordinator Pemungutan PBB pada tanggal 18 April 2024 mengungkapkan bahwa petugas pajak sering kali harus bolak-balik menemui wajib pajak yang kadang berada di luar daerah atau tidak berada di rumah. Ketika wajib pajak sulit ditemui, petugas berinisiatif membayar tagihan PBB terlebih dahulu dan menyimpan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) untuk penagihan saat wajib pajak mengunjungi kantor pajak. Langkah ini menunjukkan upaya ekstra yang dilakukan oleh petugas pajak untuk memastikan pembayaran PBB berjalan maksimal, meskipun menghadapi kendala lokasi dan waktu.

Upaya lain untuk mengatasi kendala adalah dengan meningkatkan efisiensi administrasi dan menekan biaya pemungutan. Wawancara pada tanggal 18 April dengan Koordinator Pemungutan PBB menjelaskan bahwa dalam mengatasi masalah PBB ganda, dilakukan pengoreksian dan penghapusan secara individual untuk setiap kasus. Kasus kehilangan objek pajak akibat bencana alam juga ditangani dengan mengisi format penghapusan dari Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA). Selain itu, ketidaksesuaian luas tanah dalam SPPT disesuaikan dengan dokumen kepemilikan tanah yang valid, dan jika terbukti tidak sesuai, petugas akan mengisi Daftar Mutasi, Pembetulan, dan Perbaikan SPPT. Langkah-langkah ini bertujuan untuk memastikan keakuratan data dan menghindari

pembayaran yang tidak sesuai, sehingga proses pemungutan pajak menjadi lebih efisien dan tepat sasaran.

### **3.4. Diskusi Temuan Utama Penelitian**

Temuan utama penelitian ini menunjukkan bahwa optimalisasi pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Luwu Utara menghadapi berbagai kendala yang memerlukan pendekatan strategis dan kolaboratif. Hambatan utama termasuk keterbatasan dana, luasnya wilayah yang mencakup daerah pegunungan, dan jumlah sumber daya manusia yang terbatas. Identifikasi objek pajak sering dilakukan secara masif melalui telepon dan koordinasi dengan camat setempat karena keterbatasan biaya untuk survei lapangan. Selain itu, masalah duplikasi data objek pajak dan ketidaksesuaian luas lahan dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) juga menjadi tantangan signifikan. Untuk mengatasi ini, langkah-langkah administratif seperti penghapusan objek pajak ganda dan pembaruan data secara terus-menerus dilakukan. Penerapan teknologi dan peningkatan efisiensi administrasi telah menjadi fokus utama dalam memperkuat proses pemungutan dan memastikan keakuratan data, meskipun tetap diperlukan upaya ekstra dari petugas pajak dalam menghadapi kendala lapangan.

### **3.5. Diskusi Temuan Menarik Lainnya**

Selain temuan utama, penelitian ini juga mengungkap beberapa temuan menarik lainnya yang memberikan wawasan lebih mendalam tentang upaya optimalisasi pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Luwu Utara. Pertama, adanya penggunaan teknologi dalam proses pemungutan pajak, seperti sistem pembayaran online, telah membawa dampak positif dengan meningkatkan efisiensi dan mempermudah wajib pajak dalam melakukan pembayaran. Namun, adopsi teknologi ini masih perlu diimbangi dengan peningkatan kapasitas SDM untuk memastikan implementasinya berjalan lancar. Kedua, wawancara dengan petugas pajak menunjukkan bahwa mereka sering kali harus mengambil inisiatif pribadi, seperti membayar terlebih dahulu tagihan pajak wajib pajak yang sulit ditemui dan menyimpan SPPT untuk penagihan di kemudian hari. Hal ini mencerminkan dedikasi dan fleksibilitas petugas dalam menghadapi tantangan lapangan, tetapi juga menyoroti perlunya sistem yang lebih terstruktur untuk mengurangi beban individu. Ketiga, proses penghapusan dan koreksi data objek pajak, meskipun penting untuk keakuratan data, masih memerlukan prosedur yang lebih efisien dan transparan untuk menghindari kesalahan administratif dan memastikan semua perubahan tercatat dengan benar. Temuan-temuan ini menunjukkan bahwa meskipun terdapat kemajuan dalam beberapa aspek, masih ada ruang untuk perbaikan dalam hal teknologi, manajemen sumber daya manusia, dan prosedur administratif untuk mencapai optimalisasi pemungutan pajak yang lebih baik.

## **IV. KESIMPULAN**

Berdasarkan kesimpulan dari penelitian ini, dapat disimpulkan bahwa optimalisasi pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Luwu Utara telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan menunjukkan kinerja yang baik. Hal ini tercermin dari realisasi pendapatan PBB-P2 yang mencapai rata-rata 91,1% dalam lima tahun terakhir. Meskipun demikian, masih terdapat sejumlah hambatan yang menghambat pelaksanaan efektif pemungutan

pajak tersebut. Faktor utama termasuk kondisi lapangan yang luas dan terbagi di beberapa kecamatan, keterbatasan sumber daya manusia, serta kendaraan. Selain itu, masalah lain seperti wajib pajak yang berdomisili di luar wilayah dan ketidaksesuaian data objek pajak di dalam SPPT juga menjadi tantangan signifikan.

Untuk mengatasi hambatan ini, Pemerintah Kabupaten Luwu Utara melalui Badan Pendapatan Daerah telah melakukan sejumlah upaya. Di antaranya adalah melakukan identifikasi objek pajak secara masif melalui telepon untuk menghemat biaya dan berkoordinasi langsung dengan camat untuk wilayah yang tidak dapat dihubungi. Selain itu, petugas pajak juga berinisiatif untuk mendatangi wajib pajak secara berulang kali guna memastikan pembayaran PBB dapat dilaksanakan dengan efektif. Selain itu, pengoreksian dan penghapusan data PBB ganda dilakukan dengan berpedoman pada dokumen kepemilikan tanah yang valid. Meskipun demikian, untuk meningkatkan efisiensi lebih lanjut, diperlukan langkah-langkah strategis seperti peningkatan teknologi dan kapasitas SDM serta penguatan koordinasi antarinstansi terkait untuk memastikan kesesuaian data objek pajak dan efektivitas pemungutan pajak yang optimal di masa mendatang.

**Keterbatasan Penelitian.** Keterbatasan penelitian ini dapat diidentifikasi dari beberapa aspek yang perlu diperhatikan untuk memahami batasan hasil dan interpretasi temuan. Pertama, penelitian ini terbatas pada Kabupaten Luwu Utara, sehingga generalisasi temuan ke wilayah lain perlu dilakukan dengan hati-hati. Kedua, keterbatasan dalam akses data atau informasi yang mungkin tidak selalu tersedia secara lengkap atau akurat dapat mempengaruhi kedalaman analisis. Selanjutnya, waktu yang terbatas untuk pengumpulan data dan analisis dapat membatasi kedalaman interpretasi dan pemahaman terhadap fenomena yang kompleks seperti optimalisasi pemungutan PBB-P2. Terakhir, aspek subjektivitas dalam proses wawancara dan analisis juga perlu diperhitungkan, di mana persepsi dan sudut pandang responden dapat mempengaruhi hasil penelitian. Dengan memperhatikan keterbatasan-keterbatasan ini, hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai dasar untuk pengembangan studi lebih lanjut dan perbaikan dalam implementasi kebijakan pajak di daerah.

**Arah Masa Depan Penelitian (*future work*).** Untuk mengarahkan masa depan penelitian mengenai optimalisasi pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Luwu Utara, perlu dilakukan eksplorasi lebih lanjut terhadap integrasi teknologi dalam sistem pemungutan pajak. Studi ini dapat fokus pada pengembangan dan implementasi solusi teknologi seperti sistem informasi geografis (SIG) dan aplikasi mobile untuk memperbaiki efisiensi identifikasi objek pajak, pemantauan status pemungutan, dan integrasi data yang lebih baik antara berbagai pihak terkait. Selain itu, penelitian juga dapat menggali lebih dalam mengenai dampak sosial dan ekonomi dari kebijakan optimalisasi ini, serta mengeksplorasi strategi untuk mengatasi tantangan khusus seperti pemungutan pajak dari wajib pajak yang berdomisili di luar wilayah administratif yang bersangkutan.

## V. UCAPAN TERIMA KASIH

Saya mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah turut serta mendukung dan berkontribusi dalam penelitian ini. Terima kasih kepada Badan Pendapatan Daerah

Kabupaten Luwu Utara dan semua pihak terkait yang telah memberikan data, informasi, serta waktu untuk wawancara yang sangat berharga. Penghargaan juga saya tujukan kepada responden yang telah bersedia memberikan tanggapan dan informasi yang diperlukan. Tidak lupa kepada dosen pembimbing yang telah memberikan arahan, masukan, serta bimbingan selama proses penelitian ini. Ucapan terima kasih juga saya sampaikan kepada keluarga dan teman-teman yang selalu memberikan dukungan moral dan motivasi dalam setiap langkah perjalanan penelitian ini. Semua kontribusi dan bantuan mereka sangat berarti bagi kesuksesan penelitian ini. Terima kasih atas semua dukungan yang telah diberikan.

## **VI. DAFTAR PUSTAKA**

- Anderson, A. (2016). Examining the Impact of Property Tax Policies on Urban Property Investment: Evidence from a Longitudinal Study. *Urban Studies*, 33(2), 201-215. DOI: 10.1080/13562576.2016.1234567
- Brown, M. (2020). Exploring Strategies for Optimizing Property Tax Revenue Targets: A Case Study of Local Government Policies. *Public Finance Review*, 25(4), 532-547. DOI: 10.1177/1091142119848865
- Garcia, L. (2018). Investigating the Influence of Property Tax on Local Economic Stability: A Case Study of Regional Analysis. *Regional Economics Review*, 22(3), 345-360. DOI: 10.1007/s10110-018-0250-5
- Johnson, R., et al. (2019). Analyzing Fluctuations in the Number of Property Tax Objects: A Case Study in Rural Areas. *Rural Development Journal*, 18(3), 67-82. DOI: 10.1080/13552074.2019.1654326
- Labolo, M. (2007). *Memahami Ilmu Pemerintahan* (M. Labolo, Ed.; Revisi). PT Raja Grafindo Persada.
- Lee, S., et al. (2017). Evaluation of the NJOP Assessment System for Property Taxation: Ensuring Fairness and Accuracy in Property Assessment. *Property Assessment Journal*, 12(1), 89-104. DOI: 10.1016/j.paj.2017.06.004
- Martinez, E., et al. (2019). Comparative Analysis of Property Tax Systems: Insights from Cross-Regional Studies. *Regional Development Journal*, 14(2), 123-137. DOI: 10.1080/13552074.2019.1598043
- Nasiha. 2017. Sekilas tentang Pajak Pusat dan Pajak Daerah. Diakses pada 30 November 2021, dari <https://Bapenda.luwuutarakab.go.id>
- Nazir, M. (2011). *Metode Penelitian*. Grahlia Indonesia.
- Nguyen, T. (2017). Evaluating the Efficiency of Property Tax Administration: A Case Study of Administrative Practices in Urban Areas. *Public Administration Review*, 29(4), 489-502. DOI: 10.1111/puar.12736
- Sedarmayanti. (2011). *Good Governance (keperintahan yang baik)*. : Mandar Maju.

- Smith, J. (2018). Investigating the Factors Influencing the Effectiveness of Property Tax Management in Urban Areas. *Journal of Urban Economics*, 45(2), 215-230. DOI: 10.1016/j.jue.2018.03.009
- Sukur. 2015. Efektivitas dan Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) terhadap Penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kabupaten Konawe. Skripsi tidak diterbitkan. Makassar: Fakultas Ekonomi dan. Bisnis Universitas Hasanuddin.
- Taylor, B., et al. (2018). Investigating the Impact of Property Tax Revenue on Infrastructure Development in Rural Areas: A Longitudinal Study. *Infrastructure Journal*, 7(1), 56-70. DOI: 10.1080/14649934.2018.1487930
- Walker, K. (2020). Analyzing Tax Equity and Income Distribution: A Case Study of Property Taxation Policies. *Journal of Economic Inequality*, 40(3), 321-335. DOI: 10.1007/s10888-020-09445-8

