
**ANALISIS STRATEGI PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
PEDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB P2) SERTA EFEKTIVITAS
PENERIMAANNYA DI PEMERINTAH KABUPATEN
MINAHASA SELATAN TAHUN 2016-2017**

Vernando Viki Tambingon¹, Hendrik Manossoh², Novi S. Budiarmo³

^{1,2,3}Jurusan Akuntansi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Sam Ratulangi, Jl. Kampus Bahu, Manado, 95115, Indonesia

Email : viki.tambingon@gmail.com

ABSTRACT

Based on Law Number 28 of 2009 states that the Land and Building Tax for Rural and Urban Areas is a tax that is controlled by the regional government. The purpose of this study was to determine the implementation of the strategy, measure the level of PBB-P2 and countries in South Minahasa Regency in PBB P2 collection. The type of research used is descriptive qualitative data where the primary data to be used will then be analyzed, namely data that can be used for the main purpose of this study. The results of the study indicate that the strategy in UN PBB P2 collection was well implemented, although there were some obstacles in the UN collection process P2. Whereas the acceptance of PBB in P2 in 2016 and 2017 is classified as less effective.

Keywords: rural and urban property taxes revenue, strategy, effectiveness

1. PENDAHULUAN

Pembangunan adalah usaha yang dilaksanakan secara terencana untuk membuat perubahan yang mempunyai tujuan dalam rangka memperbaiki dan meningkatkan taraf hidup, kesejahteraan, dan kualitas manusia. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan Pajak Negara yang dikenakan terhadap bumi dan atau bangunan berdasarkan Undang-undang nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang- Undang nomor 12 Tahun 1994. Pajak Bumi dan Bangunan pada awalnya adalah pajak pusat yang kemudian dialihkan menjadi pajak daerah dengan dikeluarkannya Undang-undang No 28 Tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah. Dengan peraturan tersebut mempunyai kewenangan untuk mengelola rumah tangganya sendiri. Salah satunya adalah Pajak Bumi dan Bangunan yang kemudian berubah menjadi Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan.

Pemerintah daerah saat ini sedang menghadapi lemahnya pendapatan daerah, dalam membiayai pengeluaran-pengeluaran di daerah, perlu adanya yang namanya pendapatan daerah. Karena dari pada itu pemerintah daerah sedang mengupayakan peningkatan pendapatan daerah. Dalam upaya yang dilakukan pemerintah daerah pasti perlukan yang namanya strategi dalam mencapai tujuan yang telah ditetapkan pemerintah. Dalam hal ini akan dilihat bagaimana mekanisme penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan, efektivitas penerimaannya beserta kendala yang dialami oleh pemerintah dalam pelaksanaan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan.

2. TINJAUAN PUSTAKA

Pengertian Pajak. Definisi pajak menurut Undang-Undang Nomor 16 tahun 2009 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara perpajakan pada pasal 1 ayat 1 yang di kutip dalam Jurnal Riset Akuntansi Going Concern Pudihang, Morasa dan Gamaliel (2017:273) menyebutkan bahwa: "Pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang

pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

Pajak Daerah

Pengertian Pajak Daerah. Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, Pajak Daerah, yang selanjutnya disebut Pajak, adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan

Definisi. Menurut Mardiasmo (2018:389), Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan adalah pajak yang di kenakan pada bumi dan /atau bangunan dimanfaatkan yang dikuasai dan/atau yang dimiliki oleh orang Badan atau pribadi, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan perhutanan, perkebunan, dan pertambangan. Sesuai kepada sektor usaha perhutanan, perkebunan, dan pertambangan. Sedangkan untuk sektor usaha perkebunan, perhutanan, pertambangan, dan usaha tertentu lainnya masih dipungut oleh pemerintah pusat.

Strategi. Menurut David (2011:18), Strategi merupakan alat yang bertujuan jangka panjang yang harus diraih. Strategi bisnis mencakup diversifikasi, ekspansi geografis, pengembangan produk, akuisisi, penetrasi pasar dan usaha patungan atau *joint venture*. Strategi merupakan kegiatan potensial yang memerlukan keputusan manajemen puncak dan sumber daya perusahaan jumlah besar. Jadi strategi merupakan sebuah tindakan kegiatan atau aksi yang dilakukan oleh perusahaan atau seseorang untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan atau sasaran.

Efektivitas. Menurut Mahmudi (2010 : 143). “Efektivitas adalah hubungan antara output dengan tujuan. Semakin besar kontribusi output terhadap pencapaian tujuan, maka semakin efektif organisasi, program dan kegiatan. Jika ekonomi berfokus pada input dan efisiensi pada output atau proses, maka efektivitas berfokus pada *outcome* (hasil). Suatu organisasi, program atau kegiatan dinilai efektif apabila output yang dihasilkan bias memenuhi tujuan yang diharapkan.

3. METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian. Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif deskriptif

Tempat Penelitian. Tempat penelitian ini dilakukan di Kantor Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Minahasa Selatan, Jln. Trans Sulawesi, Pondang, Amurang Timur, Kabupaten Minahasa Selatan.

Waktu Penelitian. Jangka waktu penyusunan penelitian ini mulai dari Agustus 2018 sampai dengan selesai.

Jenis Data. Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan jenis data kualitatif dan data kuantitatif.

1. *Data kualitatif.* Data yang dibutuhkan dalam penelitian ini adalah strategi pemungutan PBB P2 dan kendala yang dialami selama pemungutan PBB P2 yang dikumpulkan dengan metode wawancara. Dan dokumentasi berupa gambaran umum berdirinya BP2RD Kabupaten Minahasa Selatan, struktur organisasi dan pembagian tugas-tugas dalam pelaksanaan pemungutan PBB P2. Penelitian ini untuk menggambarkan secara umum faktor penghambat pemungutan PBB P2 dan tingkat efektivitas penerimaan PBB P2.
2. *Data kuantitatif.* Data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah data penerimaan pajak PBB P2 selama 2 tahun berjalan (2016-2017), yang diperoleh melalui Badan Pengelola

Pajak dan Retribusi Daerah dan Data tentang target yang pencapaian penerimaan PBB P2 selama 2 tahun berjalan (2016-2017).

Sumber Data. Dalam penelitian ini, peneliti akan menggunakan sumber data primer. Sumber data primer yang akan dikumpulkan oleh peneliti yaitu dengan cara melakukan wawancara secara langsung kepada pegawai pajak Kabupaten Minahasa Selatan dan pengumpulan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan pemungutan pajak pada Kabupaten Minahasa Selatan.

Metode Pengumpulan Data. Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini :

1. *Teknik Wawancara.* Pada tahap wawancara ini, peneliti akan mengajukan pertanyaan-pertanyaan kepada Pimpinan Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Minahasa Selatan. Yang diuraikan sebagai berikut : (a) Bagaimana sejarah berdirinya BP2RD Kabupaten Minahasa Selatan?; (b) Bagaimana mekanisme strategi yang dilakukan dalam pemungutan PBB P2 ?; dan (c) Apa saja kendala yang dialami pemerintah Kabupaten Minahasa Selatan dalam pelaksanaan pemungutan PBB P2 ?
2. *Dokumentasi.* Dalam penelitian ini peneliti membutuhkan dokumentasi yaitu dengan cara mengumpulkan dokumen-dokumen yang berhubungan dengan pemungutan dan target dari penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan yang akan diteliti melalui Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Minahasa Selatan.

Metode dan proses analisis data. Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis kualitatif deskriptif. Tahapan-tahapan analisis data dalam penelitian ini sesuai dengan analisis kualitatif deskriptif dalam menganalisis data yang berkaitan dengan PBB P2 pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah yaitu sebagai berikut:

1. Pengumpulan data. Dalam hal ini peneliti akan mengumpulkan data-data yang berkaitan dengan strategi yang digunakan untuk mengoptimalkan penerimaan PBB P2 lewat wawancara dengan pihak BP2RD Kabupaten Minahasa Selatan, serta apa saja kendala yang dialami dalam pemungutan PBB P2 dan dokumen - dokumen yang menyajikan tentang penerimaan PBB P2 pada tahun 2016-2017.
2. Analisis data. Data yang akan di analisis adalah sebagai berikut:
 - a. *Analisis strategi.* Data yang telah di dapatkan berupa strategi penerimaan PBB P2 yang kemudian akan di analisis realisasi strateginya dengan melihat tingkat pencapaian target penerimaan PBB P2.
 - b. *Analisis Efektivitas.* Data yang berupa dokumen-dokumen tentang perealisasi anggaran penerimaan PBB P2 akan dihitung menggunakan rasio efektivitas keuangan daerah sesuai dengan rumus sebagai berikut.

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

3. *Pengambilan keputusan.* Dalam hal ini berdasarkan hasil analisis dan wawancara diambil penarikan kesimpulan. Penarikan kesimpulan dilakukan dengan keputusan didasarkan pada pengambilan data, dan penyajian data yang merupakan jawaban atas masalah yang diangkat dalam penelitian.

4. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Hasil Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada data BP2RD Kabupaten Minahasa Selatan untuk mengetahui strategi yang diterapkan terkait pemungutan PBB P2, efektivitas penerimaan PBB P2 pada tahun 2016-2017, dan kendal-kendala yang dialami dalam pemungutan PBB

P2. Data yang dibutuhkan dalam penelitian ini adalah data realisasi penerimaan pajak khususnya pada sektor PBB P2.

Tabel 1. Profil / Identitas Narasumber

Nama Narasumber	Identitas Narasumber
Jans Waraba, SPd	Kepala Sub Bidang Penerimaan, Pemungutan PBB, BPHTB, DBH Pusat dan Provinsi
Bani S. P. Zega, SS	Pelaksana

Sumber : Data Primer (diolah 2018)

Analisis Strategi. Berdasarkan wawancara yang dilakukan dengan BP2RD Kabupaten Minahasa Selatan tentang strategi penerimaan PBB. Bapak Bani S. P. Zega, SS menyatakan bahwa: “Strategi dalam pemungutan PBB tahap awalnya adalah dengan menentukan sistem yang akan digunakan dalam pemungutan PBB, untuk pelaksanaannya yaitu dengan implementasi secara teknis di lapangan dan untuk penilaian sendiri, dilihat dari tingkat penerimaan PBB.”

Analisis Efektivitas

Tabel 2. Target dan Perealisasi PBB-P2 Kabupaten Minahasa Selatan Tahun Anggaran 2016-2017

No.	Kecamatan	2016		2016	
		Penetapan (Rp)	Realisasi (Rp)	Penetapan (Rp)	Realisasi (Rp)
1	Modinding	114.263.344	97.680.041	113.323.983	108.217.387
2	Maesaan	111.567.978	101.259.410	106.777.788	96.399.657
3	Tompaso Baru	111.052.080	109.834.890	110.767.929	109.201.376
4	Ranoiaipo	122.136.730	110.735.599	121.354.295	117.859.555
5	Motoling	75.427.080	67.522.864	75.873.594	57.608.969
6	Motoling Barat	107.279.736	94.159.997	105.577.412	102.353.799
7	Motoling Timur	96.778.104	95.337.104	96.709.971	96.709.971
8	Kumelembuai	79.101.532	75.704.694	90.324.879	90.285.379
9	Sinonsayang	81.299.079	73.430.292	102.701.981	90.235.207
10	Tenga	277.111.119	195.785.450	284.444.870	244.554.897
11	Amurang Barat	265.670.200	170.505.575	281.268.818	162.208.512
12	Amurang	261.127.065	153.976.412	288.343.136	166.727.947
13	Amurang Timur	232.581.896	147.705.838	340.288.505	176.018.887
14	Tareran	117.518.924	115.549.105	125.620.981	119.428.241
15	Suluun Tareran	67.247.336	67.173.136	70.680.985	70.680.985
16	Tatapaan	129.803.806	117.698.447	141.176.638	123.281.082
17	Tumpaan	203.611.998	166.730.430	253.457.074	212.534.400
JUMLAH		2.453.578.007	1.960.789.284	2.708.692.839	2.144.306.251

Sumber: Data Primer dari BP2RD Kabupaten Minahasa Selatan

Berikut adalah perhitungan tingkat efektivitas penerimaan PBB P2 di Kabupaten Minahasa Selatan pada tahun anggaran 2016 dan 2017:

Tahun 2016

$$\text{Efektivitas} = \frac{\text{Rp. 1.960.789.284}}{\text{Rp. 2.453.578.007}} \times 100\% = 79.92\%$$

Berdasarkan hasil perhitungan efektivitas di atas didapatkan hasil bawah, tingkat efektivitas penerimaan PBB P2 pada Tahun 2016 di Kabupaten Minahasa Selatan adalah sebesar 79.92%.

Tahun 2017

$$\text{Efektivitas} = \frac{\text{Rp. 2.144.360.251}}{\text{Rp. 2.708.692.839}} \times 100\% = 79.16\%$$

Berdasarkan hasil perhitungan efektivitas di atas didapatkan hasil bawah, tingkat efektivitas penerimaan PBB P2 pada Tahun 2016 di Kabupaten Minahasa Selatan adalah sebesar 79.16%. Dari hasil perhitungan data di atas, didapatkan data kriteria efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan di Kabupaten Minahasa Selatan pada tahun anggaran 2016-2017 sebagai berikut:

Tabel 3. Efektivitas PBB-P2 Kabupaten Minahasa Selatan

No.	Tahun Anggaran	Target (Rupiah)	Realisasi (Rupiah)	Tingkat Efektivitas
1	2016	2.453.578.007	1.960.789.284	Kurang Efektif
2	2017	2.708.692.839	2.144.360.251	Kurang Efektif

Sumber: Data Olahan 2018

Adapun data perhitungan tingkat efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan berdasarkan tiap-tiap kecamatan yang ada pada Kabupaten Minahasa Selatan adalah sebagai berikut:

Tabel 4. Efektivitas PBB-P2 Skala Kecamatan Pada Kabupaten Minahasa Selatan Tahun Anggaran 2016

No.	Kecamatan	2016				
		Penetapan	Realisasi	%	Kriteria	
1	Modoinding	Rp 114.263.344	Rp 97.680.041	85.49%	Cukup Efektif	
2	Maesaan	Rp 111.567.978	Rp 101.259.410	90.76%	Efektif	
3	Tompaso Baru	Rp 111.052.080	Rp 109.834.890	98.90%	Efektif	
4	Ranoiapo	Rp 122.136.730	Rp 110.735.599	90.67%	Efektif	
5	Motoling	Rp 75.427.080	Rp 67.522.864	89.52%	Cukup Efektif	
6	Motoling Barat	Rp 107.279.736	Rp 94.159.997	87.77%	Cukup Efektif	
7	Motoling Timur	Rp 96.778.104	Rp 95.337.104	98.51%	Efektif	
8	Kumelembuai	Rp 79.101.532	Rp 75.704.694	95.71%	Efektif	
9	Sinonsayang	Rp 81.299.079	Rp 73.430.292	90.32%	Efektif	
10	Tenga	Rp 277.111.119	Rp 195.785.450	70.65%	Cukup Efektif	
11	Amurang Barat	Rp 265.670.200	Rp 170.505.575	64.18%	Kurang Efektif	
12	Amurang	Rp 261.127.065	Rp 153.976.412	58.97%	Tidak Efektif	
13	Amurang Timur	Rp 232.581.896	Rp 147.705.838	63.51%	Kurang Efektif	
14	Tareran	Rp 117.518.924	Rp 115.549.105	98.32%	Efektif	
15	Suluun Tareran	Rp 67.247.336	Rp 67.173.136	99.89%	Efektif	
16	Tatapaan	Rp 129.803.806	Rp 117.698.447	90.67%	Efektif	
17	Tumpaan	Rp 203.611.998	Rp 166.730.430	81.89%	Cukup Efektif	
JUMLAH		Rp 2.453.578.007	Rp 1.960.789.284	79.92%	Cukup Efektif	

Sumber: Data Olahan 2018

Berdasarkan tabel data hasil perhitungan PBB Pedesaan dan Perkotaan dalam skala kecamatan pada tahun 2016 di atas, dapat dilihat bahwa terapat sembilan kecamatan di Kabupaten Minahasa Selatan yang mencapai kriteria efektif, lima kecamatan dengan kriteria cukup efektif, dua kecamatan dengan kriteria kurang efektif dan satu kecamatan dengan kriteria tidak efektif.

Tabel 5. Efektivitas PBB-P2 Skala Kecamatan Pada Kabupaten Minahasa Selatan Tahun Anggaran 2017

No.	Kecamatan	2017					
		Penetapan		Realisasi	%	Kriteria	
1	Modinding	Rp	113.323.983	Rp	108.217.387	95.49%	Efektif
2	Maesaan	Rp	106.777.788	Rp	96.399.657	90.28%	Efektif
3	Tompaso Baru	Rp	110.767.929	Rp	109.201.376	98.59%	Efektif
4	Ranoiapo	Rp	121.354.295	Rp	117.859.555	97.12%	Efektif
5	Motoling	Rp	75.873.594	Rp	57.608.969	75.93%	Kurang Efektif
6	Motoling Barat	Rp	105.577.412	Rp	102.353.799	96.95%	Efektif
7	Motoling Timur	Rp	96.709.971	Rp	96.709.971	100.00%	Efektif
8	Kumelembuai	Rp	90.324.879	Rp	90.285.379	99.96%	Efektif
9	Sinonsayang	Rp	102.701.981	Rp	90.235.207	87.86%	Cukup Efektif
10	Tenga	Rp	284.444.870	Rp	244.554.897	85.98%	Cukup Efektif
11	Amurang Barat	Rp	281.268.818	Rp	162.208.512	57.67%	Tidak Efektif
12	Amurang	Rp	288.343.136	Rp	166.727.947	57.82%	Tidak Efektif
13	Amurang Timur	Rp	340.288.505	Rp	176.018.887	51.73%	Tidak Efektif
14	Tareran	Rp	125.620.981	Rp	119.428.241	95.07%	Efektif
15	Suluun Tareran	Rp	70.680.985	Rp	70.680.985	100.00%	Efektif
16	Tatapaan	Rp	141.176.638	Rp	123.281.082	87.32%	Cukup Efektif
17	Tumpaan	Rp	253.457.074	Rp	212.534.400	83.85%	Cukup Efektif
JUMLAH		Rp	2.708.692.839	Rp	2.144.306.251	79.16%	Cukup Efektif

Sumber: Data Olahan 2018

Berdasarkan tabel data hasil perhitungan PBB Pedesaan dan Perkotaan dalam skala kecamatan pada tahun 2016 di atas, dapat dilihat bahwa terapat sembilan kecamatan di Kabupaten Minahasa Selatan yang mencapai kriteria efektif, empat kecamatan dengan kriteria cukup efektif, satu kecamatan dengan kriteria kurang efektif dan tiga kecamatan dengan kriteria tidak efektif.

4.2. Pembahasan

Strategi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan Kabupaten Minahasa Selatan. Pada hasil penelitian tentang analisis strategi pada Kabupaten Minahasa Selatan dapat diuraikan bahwa dalam mekanisme strategi yang dilakukan terbagi menjadi tiga tahapan yaitu Perumusan, Pelaksanaan dan Penilaian Strategi *Perumusan Strategi*. Dalam tahap awal yaitu pada saat perumusan strategi. Pemerintah Kabupaten Minahasa Selatan menentukan sistem yang digunakan dalam pemungutan Pajak, yaitu *Official Assessment System*. Menurut Mardiasmo (2016: 9). *Official Assessment System* adalah suatu sistem yang memberi wewenang kepada pemerintah dalam (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak terutang oleh wajib pajak. Penetapan besarnya pajak terutang ini berdasarkan tarif yang ditetapkan di kalikan dengan NJOP yang telah dikurangi dengan NJOPTKP. Oleh karena itu tiap-tiap wajib pajak memiliki jumlah pajak terutang yang berbeda. Selanjutnya pemerintah melakukan sosialisasi PBB Pedesaan dan Perkotaan kepada wajib pajak, sosialisasi tersebut bertujuan untuk membangkitkan kesadaran masyarakat akan pentingnya membayar pajak. Dengan meningkatnya kesadaran masyarakat tentang pengetahuan tentang pajak dan betapa pentingnya membayar pajak, diharapkan dapat meningkatkan pendapatan asli daerah, terlebih khusus di bidang penerimaan PBB Pedesaan dan Perkotaan.

Penerapan Strategi. Pembagian tugas dalam pemungutan juga sangat penting. Di mana dapat mempengaruhi efektivitas penerimaan PBB Pedesaan dan Perkotaan. Dalam hal ini SPPT yang telah dicetak BP2RD, dibagikan ke wajib pajak dengan alur BP2RD ke Kecamatan, Kecamatan ke Desa lalu ke wajib pajak. Pajak yang telah dibayarkan kemudian disetorkan kepada BP2RD.

Penilaian Strategi. Berdasarkan hasil wawancara di atas. Penilaian dari strategi sendiri yang di terapkan oleh Pemerintah Kabupaten Minahasa Selatan, belum ada penilaian secara khusus yang mengkaji lebih dalam mengenai apakah strategi yang telah diterapkan sudah berjalan

dengan baik atau belum. Dilihat dari hasil penelitian di atas mengenai penilaian strategi, BP2RD menggunakan cara dengan membandingkan tingkat penerimaan PBB Pedesaan dan Perkotaan dengan target penerimaan PBB Pedesaan dan Perkotaan.

Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan. Efektivitas PBB Pedesaan dan Perkotaan dihitung dengan cara membandingkan realisasi penerimaan PBB Pedesaan dan Perkotaan dengan Target yang telah ditetapkan. Berdasarkan perhitungan tersebut dapat dilihat tingkat efektivitas penerimaan PBB Pedesaan dan Perkotaan pada tabel 4.4. Pada tahun 2016 tingkat efektivitas penerimaannya adalah sebesar 79.92% dengan kriteria kurang efektif. Sedangkan, pada tahun 2017 tingkat efektivitas penerimaannya adalah sebesar 79.16% dengan kriteria kurang efektif. Walaupun dari tingkat efektivitas penerimaan PBB Pedesaan dan Perkotaan terlihat mengalami penurunan sebesar 0,76%, tapi jika dilihat dari jumlah pendapatan yang diterima tahun 2017 mengalami peningkatan pendapatan. Karena jumlah penerimaan pajak PBB Pedesaan dan Perkotaan pada tahun 2017 adalah sebesar Rp. 2.144.306.251,00 sedangkan pada tahun 2016 penerimaan PBB Pedesaan dan Perkotaan adalah sebesar Rp. 1.960.789.284,00. Dalam skala kecamatan, Penerimaan PBB Pedesaan dan Perkotaan di tahun 2016 terdapat sembilan kecamatan di Kabupaten Minahasa Selatan telah mencapai kriteria efektif. Pada Tahun 2017 sendiri tidak terdapat peningkatan jumlah kecamatan yang mencapai kriteria efektif, terapat sembilan kecamatan yang mencapai kriteria efektif. Dalam dua tahun berjalan, terdapat perubahan kepada kecamatan yang mencapai tingkat efektivitas di atas 90% atau kriteria efektif yaitu Modinding, Motoling Barat, Sinonsayang dan Tatapaan. Di mana Modinding dan Motoling Barat mengalami peningkatan hingga dapat mencapai kriteria efektif, sedangkan untuk Sinonsayang dan Tatapaan tidak dapat mencapai kriteria efektif pada tahun 2017. Menurut wawancara yang dilakukan dengan Bapak Bani, prosedur yang dilaksanakan dalam pemungutan PBB Pedesaan dan Perkotaan sudah sesuai prosedur yang berlaku. Hanya saja yang menjadi kendala yang sering ditemui dalam pelaksanaan pemungutan PBB Pedesaan dan Perkotaan adalah pada tingkat pemahaman wajib pajak dan bahkan petugas pemungutan pajak sendiri. Adapun wajib pajak yang kurang paham dengan PBB Pedesaan dan Perkotaan sering lalai dalam melaksanakan kewajiban sebagai wajib pajak. Dan di beberapa desa dan kecamatan itu sendiri, petugas yang ditugaskan untuk pemungutan PBB Pedesaan dan perkotaan tidak hadir pada saat pendistribusian SPPT ke kecamatan. Sehingga mengakibatkan SPPT yang seharusnya diberikan kepada wajib pajak tidak diterima oleh wajib pajak itu sendiri.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan

Berdasarkan analisis dan pembahasan yang dilakukan terhadap strategi penerimaan dan efektivitas penerimaan PBB Pedesaan dan Perkotaan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Mekanisme dari strategi penerimaan PBB Pedesaan dan Perkotaan di Kabupaten Minahasa Selatan, pada tahun anggaran 2016 sampai dengan 2017 memiliki tiga tahap. Yaitu tahap pertama Perumusan strategi. Dalam perumusan strategi Pemerintah Kabupaten Minahasa Selatan menetapkan sistem pemungutan *Official Assessment System*, penetapan target penerimaan dan mensosialisasikan PBB Pedesaan dan Perkotaan. Tahap kedua penerapan strategi. SPPT yang telah dicetak BP2RD kemudian di distribusikan ke tiap-tiap kecamatan, dari kecamatan ke desa-desa dan terakhir ke wajib pajak yang di serahkan oleh kepala lingkungan wajib pajak tersebut. Tahap ketiga Penilaian Strategi. Pemerintah Kabupaten Minahasa Selatan melakukan penilaian strategi berdasarkan perbandingan penerimaan dan target yang telah ditetapkan.

2. Pada tahun 2016 tingkat efektivitas penerimaan PBB Pedesaan dan Perkotaan adalah sebesar 79.92% dengan kriteria kurang efektif. Dan pada tahun 2017 tingkat efektivitas penerimaan adalah sebesar 79.16% dengan kriteria kurang efektif. Jadi dapat disimpulkan bahwa Efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan di Kabupaten Minahasa Selatan pada tahun 2016-2017 tergolong kurang efektif.
3. Pemungutan PBB Pedesaan dan Perkotaan, Pemerintah Kabupaten Minahasa Selatan terkendala oleh beberapa hal. Kendala yang paling berpengaruh adalah, kurangnya kesadaran dan pemahaman wajib bajak dalam membayar pajak. Kendala kedua adalah kurangnya pemahaman penagihan wajib pajak oleh petugas, yang mengakibatkan tidak tertagihnya PBB Pedesaan dan Perkotaan.

5.2. Saran

1. Pemerintah Kabupaten Minahasa selatan lebih baik menambahkan kriteria lain dalam penilaian strategi pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB P2). Agar tahun-tahun ke depannya dapat lebih memperbaiki kekurangan yang dianggap perlu di perbaiki di tahun-tahun sebelumnya.
2. Untuk meningkatkan efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB P2), Pemerintah Kabupaten Minahasa Selatan dalam hal ini Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah (BP2RD), harus lebih lagi memberikan pemahaman mengenai PBB P2 kepada wajib pajak.
3. Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah (BP2RD) harus lebih banyak lagi memberikan pelatihan dan tambahan pengetahuan kepada petugas yang di tunjuk untuk melakukan penagihan kepada wajib pajak. Untuk menghindari kesalahan pada saat pendistribusian SPPT dan penagihan pajak.

DAFTAR PUSTAKA

- David, F. R. 2011. *Strategic Management*, Buku 1. Edisi 12 Jakarta: Salemba Empat
- Kuncoro. 2011. *Metode Kuantitatif: Teori dan Aplikasi untuk Bisnis dan Ekonomi*. Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen YKPN.
- Mahmudi, 2011. *Analisis Laporan Keuangan Pemerintah Daerah*. Sekolah tinggi Ilmu Manajemen. *Jurnal Riset dan Akuntansi*.
- Mardiasmo 2016. *Perpajakan Edisi Terbaru 2016*. Yogyakarta: ANDI
- , 2018. *Perpajakan Edisi Terbaru 2018*. Yogyakarta: ANDI
- Prathiwi, Herawati, N. T. dan Sulindawati. 2015. *Analisis Strategi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB P2) Serta Efektivitas Penerimaannya di Pemerintah Kota Denpasar Tahun 2013-2014*. Skripsi. Program Akuntansi S1. Universitas Pendidikan Ganesha.
- Pudihang, S. Morasa, J. Dan Gamaliel, H. 2017. *Mekanisme Pemungutan Pajak Atas Peminjaman Hak Pada Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Kepulauan Siau Tagulandang Biaro (Sitaro)*. *Jurnal Riset Akuntansi Going Concern* Vol. 12 No. 1. Universitas Sam Ratulangi.
- Resmi, S. 2009. *Perpajakan : Teori dan Kasus*. Jakarta: Salemba Empat.
- Satori, D dan Komariah, A. 2014. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Alfabeta
- Sugiyono. 2012. *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabet.
- Suhartono, R. dan Ilyas, W.B . 2010. *Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (KUP)*. Jakarta. Salemba Empat.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2009. *Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 06 Tahun 1983 Tentang Ketentuan dan Tata Cara*

Perpajakan Menjadi Undang-Undang. 25 Maret 2009. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 62. Jakarta.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009. *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. 15 September 2009. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130. Jakarta