

EFEKTIVITAS PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN DI KELURAHAN SARIO KOTA MANADO*THE EFFECTIVENESS OF RURAL AND URBAN LAND AND BUILDING TAX REVENUE IN SARIO SUB-DISTRICT OF MANADO CITY*

Oleh:

Febriano Weol¹**Harijanto Sabijono²****Syeremi S.E Mintalangi³**Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Sam Ratulangi

E-mail:

weol.febriano@gmail.comh_sabijono@unsrat.ac.idmsyeremi@unsrat.ac.id

Abstrak: Saat ini pajak merupakan sumber utama penerimaan negara, salah satunya Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan (PBB-P2). PBB-P2 sangat penting untuk pendapatan pemerintah daerah, dan memahami total pendapatan yang dihasilkan sangat penting untuk keberhasilan kebijakan perpajakan dan kemampuan pemerintah daerah untuk mengumpulkan pendapatan. Metode analisis yang di gunakan peneliti yaitu metode analisis deskriptif kualitatif menggunakan rasio efektivitas yang menggambarkan jangkauan akibat dari keluaran *output* program dalam mencapai tujuan program. Dalam Penerimaan PBB-P2 Kelurahan Sario Kota Manado realisasinya tidak pernah mencapai target yang diinginkan. Walaupun setiap tahunnya target tidak pernah tercapai, targetnya pun dari tahun ke tahun ditingkatkan. Realisasi penerimaan PBB-P2 Kelurahan Sario Kota Manado tahun 2019 – 2022 belum bisa mencapai target yang ditetapkan. Pada tahun 2019 penerimaan PBB-P2 sebesar 59,80% pada tahun 2020 sebesar 55,22%, tahun 2021 sebesar 58,90% dan 2022 sebesar 67,96%. Dari hasilnya, setiap tahunnya realisasi penerimaan PBB-P2 terus meningkat namun tidak pernah mencapai target.

Kata kunci: Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Abstract: Currently, taxes are the main source of state revenue, one of which is the Urban and Rural Land and Building Tax (PBB-P2). PBB-P2 is very important for local government revenues, and understanding the total revenue generated is very important for the success of tax policies and the ability of local governments to collect revenues. In achieving the program objectives in the implementation of PBB-P2, Sario Village, Manado City, the realization never reached the desired target. Even though the target has never been achieved every year, the target has been increased year after year. In 2019 PBB-P2 revenue was 59.80%, in 2020 it was 55.22%, in 2021 it was 58.90% and in 2022 it was 67.96%. From the results, every year the realization of PBB-P2 revenue continues to increase but never reaches the target.

Keywords: Rural and Urban Land and Building Tax

PENDAHULUAN**Latar Belakang**

Saat ini, pajak merupakan sumber utama penerimaan negara, salah satunya Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan (PBB-P2). Pajak memiliki sifat memaksa yang artinya Ketika tidak dibayar maka dia akan dikenakan sanksi baik berupa sanksi pidana ataupun sanksi administrasi (Permatasari, A. dan Wicaksono, G. 2022). PBB-P2 sangat penting untuk pendapatan pemerintah daerah, dan memahami total pendapatan yang dihasilkan sangat penting untuk keberhasilan kebijakan perpajakan dan kemampuan pemerintah daerah untuk mengumpulkan pendapatan. Salah satu metode memaksimalkan penerimaan pajak bumi dan bangunan adalah

dengan cara menaikkan kepatuhan wajib pajak jadi salah satu hambatan yang bisa menghambat keefektifan dalam penerimaan pajak (Hidayat, I. dan Gunawan, S. 2022). Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, atau disingkat PBB-P2, adalah pajak atas bumi dan bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan digunakan oleh orang pribadi atau badan. Sesuai dengan Pasal 38 UU Nomor 1 tahun 2022 mengatur tentang PBB-P2 yang subjeknya adalah tanah atau bangunan yang dimiliki dan dikuasai oleh orang pribadi atau badan, kecuali areal yang digunakan untuk perkebunan, kehutanan, dan pertambangan.

Cara menghitung besarnya PBB adalah berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Pentingnya NJOP menjadi hal yang sangat penting dalam penetapan PBB, terutama mengenai kewajiban perpajakan masa depan wajib pajak itu sendiri. NJOP ditentukan oleh biaya rata-rata transaksi jual beli, sehingga dalam penerapan sistem PBB di lapangan, NJOP bisa lebih tinggi atau lebih rendah dari harga tipikal transaksi yang terjadi antara sektor publik dan swasta, transaksi tersebut langsung mempengaruhi penerimaan PBB. Karena setiap tahun NJOP meningkat maka penerimaan PBB meningkat, begitu juga sebaliknya jika NJOP menurun maka penerimaan PBB menurun.

Di Kota Manado sendiri, sejak 1 Januari 2014, otoritas pajak PBB-P2 telah dialihkan ke pajak daerah oleh Ditjen Pajak Kota Manado. Pengalihan sepenuhnya penerimaan PBB ke pemerintah kabupaten/kota diharapkan mampu meningkatkan jumlah pendapatan asli daerah (Firmansyah, H. dan Nurdiana, H., 2022). Kantor Pelayanan Pajak Daerah Kota Manado bertanggung jawab untuk mengkoordinasikan dan memungut seluruh pajak kabupaten/kota dan daerah, termasuk PBB-P2, sehingga memberikan tantangan dan peluang bagi pemerintah daerah, terutama Bapenda Kota Manado, untuk terus meningkatkan pendapatannya.

Kelurahan Sario terdiri dari empat lingkungan, dengan luas 162,35 km² dan 2.734 penduduk, yang menunjukkan potensi PBB-P2 yang cukup besar. Dengan mengetahui potensi sumber PBB-PP, pemerintah daerah akan memprioritaskan penerimaan PBB-P2. Sejak tahun 2019 realisasi penerimaan PBB-P2 tidak mencapai target bahkan selama tahun 2020-2021 terjadi pasang surut dalam realisasi penerimaannya, hingga tiba di tahun 2022 mulai ada peningkatan tapi tetap tidak mencapai target. Ini dapat disebabkan oleh beberapa hal, seperti kekurangan dana untuk memperbaiki database, kekurangan tenaga kerja, khususnya tenaga penilai, sehingga pendataan yang dilakukan masih pendataan pasif, dan kesadaran wajib pajak yang minim dalam memenuhi kewajiban perpajakannya, sehingga masih banyak yang menunggak.

Berdasarkan informasi dari Lurah Sario, tahun 2022 ada kenaikan NJOP Bumi, yang awalnya berkisar di angka Rp. 800.000/m² menjadi Rp. 1.000.000/m² dan secara langsung berpengaruh juga pada PBB-P2 akibat dari kenaikan NJOP Bumi. Informasi tadi semakin diperkuat dengan sebuah artikel pada tahun 2022 yakni tentang terjadinya kenaikan secara signifikan yang memiliki pengaruh cukup besar bagi Wajib Pajak PBB-P2 di kota Manado yang juga di imbangi dengan penambahan kanal bayar baik fisik maupun *online*, sebagai dampak dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang belum pernah mengalami kenaikan sejak tahun 2012 berdasarkan informasi dari Kepala Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) kota Manado Steven Rende melalui Kasubbid PBB, Fiorentino Manalaysay kepada beberapa awak media kota Manado (Sumber: <https://www.komentar.co/2022/08/pbb-naik-capai-300-persen-ini-penjelasan-pemkot-manado.html>).

Dalam pelaksanaan prosedur penerimaan PBB-P2 di Bapenda Kota Manado, terutama dalam proses pendaftaran dan pendataan, masih ada beberapa kendala karena masyarakat kurang memahami prosedur tersebut. Beberapa contohnya adalah banyak wajib pajak yang salah mengisi SPOP, memberikan informasi yang salah tentang posisi objek pajak yang dapat mempengaruhi NJOP, dan masih banyak wajib pajak yang belum melaporkan SPOP mereka. Hal ini menunjukkan bahwa ada banyak wajib pajak yang. Hal ini secara tidak langsung berpengaruh terhadap capaian target dari penerimaan PBB-P2.

Berdasarkan uraian tersebut, maka peneliti tertarik melakukan penelitian dengan judul “Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) Di Kelurahan Sario Kota Manado”.

Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah, tujuan dari penelitian ini yakni untuk mengetahui efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kelurahan Sario Kota Manado selama tahun 2019-2022.

Akuntansi

Menurut Sunarno (2021) akuntansi merupakan suatu proses pencatatan, penggolongan dan pengikhtisaran mengenai transaksi keuangan yang disusun dengan sistematis dan kronologis serta disajikan dalam bentuk laporan keuangan yang berguna bagi pihak yang berkaitan guna pengambilan keputusan.

Akuntansi Perpajakan

Akuntansi pajak menurut Trisnawati (2017) ialah akuntansi yang diterapkan sesuai dengan peraturan perpajakan. Akuntansi pajak adalah bagian dari akuntansi komersial. Akuntansi pajak tidak memiliki standar seperti akuntansi komersial yang diatur dalam Standar Akuntansi Keuangan (SAK). Akuntansi pajak hanya digunakan untuk mencatat transaksi terkait pajak.

Pajak

Menurut Mardiasmo (2018) pajak adalah Iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan Undang-Undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa imbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.

PBB-P2

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah pajak yang di kenakan pada bumi dan /atau bangunan dimanfaatkan yang dikuasai dan/atau yang dimiliki oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan perhutanan, perkebunan, dan pertambangan (Mardiasmo, 2018). Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang dipungut atas bumi dan bangunan yang digunakan untuk kepentingan pemilik dan yang memberi keuntungan bagi pemilik (Takaria, Z. Y., dan Sudjiman, L. S., 2020)

Menurut UU No. 1 tahun 2022 Pasal 38 tentang PBB-P2 yang menjadi objek PBB-P2 adalah Bumi dan/atau Bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan. PBB-P2 adalah pajak yang bersifat kebendaan dalam arti besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi/tanah dan atau bangunan. Keadaan subjek (siapa yang membayar) tidak ikut menentukan besarnya pajak. Keberhasilan pemerintah daerah dalam memperoleh PBB dapat dilihat dari perolehan realisasi dengan target (Anggraeni, I. dan Halimatusadiah, E., 2022)

Sebagaimana telah diubah dengan UU No. 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, Pajak Bumi dan Bangunan kini merupakan Pajak Daerah yang 100% penerimaannya akan diterima oleh daerah yang bersangkutan. Pajak daerah adalah iuran wajib pajak yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepada daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan Peraturan Perundang-undangan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah dan pembangunan daerah (Pravasanti, Y. A., 2020). Mulai 1 Januari 2014, PBB-PP merupakan pajak daerah. Untuk PBB Perkebunan, Perhutanan, Pertambangan masih tetap merupakan Pajak Pusat.

Pendaftaran Objek PBB-P2

Orang atau badan yang menjadi subjek PBB-P2 harus mendata objek pajaknya ke kantor pelayanan pajak, konsultasi perpajakan, dan kantor penyuluhan pajak, yang lokasinya sama dengan lokasi objek pajaknya. Setelah melengkapi formulir surat pemberitahuan objek pajak di KPP dan KP2KP, wajib pajak mendaftarkannya. Selanjutnya, SPOP diserahkan kepada petugas pajak yang bertugas dalam pendataan pajak. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 48/PMK.03/2021 tentang Tata Cara Pendaftaran, Pelaporan dan Pendataan Objek Pajak Bumi dan Bangunan.

Efektivitas

Efektivitas berasal dari kata dasar efektif, menurut kamus besar Bahasa Indonesia efektif adalah ada efeknya, manjur atau mujarab, dapat membawa hasil, berhasil guna dan mulai berlaku. Indikator efektivitas menggambarkan jangkauan akibat dan dampak (*outcome*) dari keluaran (*Output*) program dalam mencapai tujuan program. Semakin besar kontribusi *output* yang dihasilkan terhadap pencapaian tujuan atau sasaran yang ditentukan, maka semakin efektif proses kerja suatu unit organisasi (Mardiasmo, 2017:134). Keberhasilan organisasi dalam merealisasikan penerimaan pajak sesuai dengan target kurang memiliki arti jika ternyata biaya

yang dikeluarkan untuk merealisasikan target tersebut lebih besar dari pada realisasi penerimaannya (Ainiyah, G. Z., 2021). Sebuah rumus untuk mengukur tingkat efektivitas yaitu:

$$\text{Efektivitas} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan PBB-P2}}{\text{Target Penerimaan PBB-P2}} \times 100\%$$

Penelitian Terdahulu

Penelitian Windiarti, W. (2018) Tentang Analisis Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Depok. Metode analisis yang digunakan yaitu metode analisis deskriptif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan adanya kecenderungan realisasi yang belum mencapai target yang ditetapkan artinya pencapaian target belum mencapai 100 persen.

Penelitian Mamuko, E. R. (2018) Tentang Analisis Strategi Peningkatan Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Serta Efektivitas Penerimaannya di Kabupaten Kepulauan Siau Tagulandang Biaro. Metode analisis yang digunakan yaitu metode analisis deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan efektivitas penerimaan PBB-P2 Kabupaten Kepulauan Siau Tagulandang Biaro pada tahun 2015 adalah Cukup Efektif dan pada tahun 2016 mengalami peningkatan menjadi efektif.

Penelitian Stevyanti, M. (2020) Tentang Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kepulauan Selayar. Metode analisis yang digunakan yaitu metode analisis deskriptif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan tingkat efektivitas penerimaan PBB-P2 di Kabupaten Kepulauan Selayar tahun 2016-2018 secara keseluruhan menunjukkan kriteria nilai interpretasi efektif.

METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan jenis penelitian kualitatif deskriptif. Menurut Sugiyono (2017) metode penelitian kualitatif adalah metode penelitian yang berlandaskan pada filsafat yang digunakan untuk meneliti pada kondisi ilmiah (eksperimen) di mana peneliti sebagai instrumen, teknik pengumpulan data dan di analisis yang bersifat kualitatif lebih menekankan pada makna. Oleh karena itu, penelitian deskriptif ini akan menunjukkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2).

Jenis, Sumber Dan Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, jenis data yang digunakan adalah data kualitatif dan data kuantitatif. Data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data primer meliputi hasil wawancara dan observasi dari peneliti, serta data sekunder yakni hasil evaluasi penerimaan PBB-P2. Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu dengan teknik wawancara, teknik observasi dan teknik dokumentasi.

Metode Analisis Data

Metode analisis yang digunakan peneliti yaitu metode analisis deskriptif menggunakan rasio efektivitas yang menunjukkan seberapa jauh hasil dari *output* program dalam mencapai tujuan program. Semakin besar kontribusi *output* yang dihasilkan terhadap pencapaian tujuan atau sasaran yang di tentukan, maka semakin efektif proses kerja suatu organisasi (Mardiasmo, 2017:134).

Proses Analisis Data

Adapun langkah-langkahnya antara lain sebagai berikut:

1. Mengumpulkan data-data yang berhubungan dengan penelitian seperti target dan realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)
2. Selanjutnya yaitu pengolahan data agar mudah untuk dianalisis. Dari tahapan di atas, analisis yang dilakukan bertujuan agar data peneliti dapat tersaji secara rapi dan terstruktur
3. Membuat kesimpulan adalah hasil akhir dari penelitian. Untuk dapat mengetahui gambaran tentang efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2).

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**Hasil Penelitian**

Berdasarkan data yang telah diperoleh, untuk mengimplementasikan penerimaan PBB-P2 Kelurahan Sario Kota Manado dapat dilihat dalam tabel berikut:

Tabel I. Penerimaan PBB-P2 Kelurahan Sario Kota Manado tahun 2019-2022

No.	Tahun	Target (Rp.)	Realisasi (Rp.)
1	2019	118.174.255	70.677.440
2	2020	118.584.716	65.492.110
3	2021	117.626.904	69.147.796
4	2022	190.587.862	129.527.515

Sumber: *Bapenda dan Kelurahan Sario, 2023*

Dari data di atas dapat dilihat penerimaan PBB-P2 di Kelurahan Sario Tahun 2019 dengan target Rp. 118.174.225 dan realisasi Rp. 70.677.440. Tahun 2020 dengan target Rp. 118.584.716 dan realisasi Rp. 65.492.110. Tahun 2021 dengan target Rp. 117.646.904 dan realisasi Rp. 69.147.796. Tahun 2022 dengan target Rp. 190.587.862 dan realisasi Rp. 129.527.515.

Efektivitas atau hasil guna itu, mengukur hubungan antara hasil pungut suatu pajak dan potensi hasil pajak itu. Dengan data yang ada, maka efektivitas penerimaan PBB-P2 Kelurahan Sario tahun 2019 sampai dengan tahun 2022 dapat diketahui dari perhitungan sebagai berikut:

1. Tahun 2019

Berdasarkan target penerimaan PBB-P2 Rp. 118.174.255 dengan realisasi sebesar Rp. 70.677.440, maka efektivitas PBB-P2 tahun 2019:

$$\text{Efektivitas} = \frac{70.677.440}{118.174.255} \times 100\% = 59,80\%$$

Jadi tingkat efektivitas penerimaan PBB-P2 tahun 2019 adalah sebesar 59,80%

2. Tahun 2020

Berdasarkan target penerimaan PBB-P2 Rp. 118.584.716 dengan realisasi sebesar Rp. 65.492.110, maka efektivitas PBB-P2 tahun 2020:

$$\text{Efektivitas} = \frac{65.492.110}{118.584.716} \times 100\% = 55,22\%$$

Jadi tingkat efektivitas penerimaan PBB-P2 tahun 2020 adalah sebesar 55,22%

3. Tahun 2021

Berdasarkan target penerimaan PBB-P2 Rp. 117.626.904 dengan realisasi sebesar Rp. 69.279.543, maka efektivitas PBB-P2 tahun 2021:

$$\text{Efektivitas} = \frac{69.279.543}{117.626.904} \times 100\% = 58,90\%$$

Jadi tingkat efektivitas penerimaan PBB-P2 tahun 2021 adalah sebesar 58,90%

4. Tahun 2022

Berdasarkan target penerimaan PBB-P2 Rp. 190.587.862 dengan realisasi sebesar Rp. 129.527.515, maka efektivitas PBB-P2 tahun 2022:

$$\text{Efektivitas} = \frac{129.527.515}{190.587.862} \times 100\% = 67,96\%$$

Jadi tingkat efektivitas penerimaan PBB-P2 tahun 2022 adalah sebesar 67,96%.

Perhitungan efektivitas dilakukan dengan cara membandingkan realisasi pemungutan PBB-P2 dengan target pemungutan PBB-P2. Berdasarkan perhitungan tingkat efektivitas penerimaan PBB-P2, berikut tabel efektivitas penerimaan PBB-P2 Kelurahan Sario Kota Manado tahun 2019-2022:

Tabel II. Efektivitas Penerimaan PBB-P2 Kelurahan Sario Kota Manado tahun 2019-2022

No.	Tahun	Target (Rp.)	Realisasi (Rp.)	Persentase (%)	Tingkat Efektivitas
1	2019	118.174.255	70.677.440	59,80	Tidak Efektif
2	2020	118.584.716	65.492.110	55,22	Tidak Efektif
3	2021	117.626.904	69.279.543	58,90	Tidak Efektif
4	2022	190.587.862	129.527.515	67,96	Kurang Efektif

Sumber: Data olahan, 2023

Berdasarkan hasil perhitungan efektivitas PBB-P2 tahun 2019 sampai dengan tahun 2022 belum mencapai target yang telah ditetapkan. Pada 2019 persentase 59,80% dengan kategori tidak efektif, pada tahun 2020 persentase 55,22% lebih rendah dibandingkan tahun sebelumnya termasuk dalam kategori tidak efektif, pada tahun 2021 persentase 58,90% lebih tinggi dibandingkan tahun sebelumnya yang masuk dalam kategori tidak efektif, dan pada tahun 2022 sebesar 67,96% dengan kategori kurang efektif.

Pembahasan

Hasil penelitian menunjukkan bahwa tingkat efektivitas PBB-P2 dari tahun 2019 sampai dengan tahun 2021 menunjukkan nilai efektivitas yang tidak efektif yaitu pada tahun 2019 sebesar 59,80%, tahun 2020 sebesar 55,22%, dan tahun 2021 sebesar 58,90%. Sedangkan pada tahun 2022 menunjukkan nilai efektivitas yang kurang efektif dengan persentase sebesar 67,96%. Di antara empat tahun di atas, tahun 2020 adalah tahun realisasi yang paling rendah dan tahun realisasi yang paling tinggi adalah tahun 2022.

Realisasi penerimaan PBB-P2 pada tahun 2019 sampai dengan tahun 2022 berfluktuasi, pada tahun 2020 mengalami penurunan, tahun 2021 kembali naik meskipun tidak lebih dari tahun 2019, dan tahun 2022 terjadi kenaikan yang melebihi tahun-tahun sebelumnya yang disebabkan oleh kenaikan NJOP Bumi yang di tetapkan berdasarkan atas surat Keputusan Walikota Manado Nomor 278/KEP/B.03/BAPENDA/2021, dikarenakan sejak tahun 2014 pasca PBB-P2 dialihkan ke pajak daerah belum ada kenaikan dari PBB-P2 sedangkan nilai jual properti terus naik, kondisi di tahun tersebut di mana perekonomian pasca pandemi yang membuat PBB-P2 menjadi primadona atau fokus dari pemerintah sebagai dampak dari kurangnya penerimaan dari sumber penerimaan pajak yang lain seperti Pajak Hotel dan Pajak Restoran serta pajak lainnya yang terkena dampak dari pandemi, untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah dibanding dengan sumber penerimaan dari pajak yang lain. Ini menandakan bahwa ada faktor-faktor yang menyebabkan menurunnya realisasi PBB-P2.

Berdasarkan hasil wawancara, dalam menentukan target penerimaan PBB-P2 pemerintah daerah menganalisis data historis penerimaan PBB-P2 dari tahun-tahun sebelumnya yang meliputi data penerimaan PBB-P2, tren pertumbuhan, dan kinerja sebelumnya juga melihat perubahan kondisi ekonomi termasuk pertumbuhan ekonomi dan fluktuasi nilai jual properti juga menjadi pertimbangan penting dalam menentukan target penerimaan PBB-P2. Terkait dengan penyesuaian target, jika kinerja penerimaan PBB-P2 di bawah target yang ditetapkan, pemerintah daerah melakukan penyesuaian pada target saat ini dengan mempertimbangkan faktor-faktor seperti pertumbuhan ekonomi dan analisis tren pertumbuhan. Alasan mengapa realisasi penerimaan PBB-P2 masih belum terealisasi sesuai target yang ditetapkan cenderung lebih banyak kepada kesadaran masyarakat membayar PBB-P2 secara tepat waktu. Kesadaran wajib pajak tercermin dalam kejujuran dan kesediaan untuk memenuhi kewajiban perpajakannya (Kartikasari, I. A. dan Estiningrum, S. D., 2022) Adapun faktor yang menghambat realisasi penerimaan PBB-P2 di antaranya sifat malasnya masyarakat akan membayar pajak sehingga kebiasaan untuk membayar pajak terhambat, kurangnya pemahaman masyarakat tentang PBB-P2, serta wajib pajak yang berdomisili di luar daerah. Untuk meningkatkan kepatuhan wajib pajak dalam membayar PBB-P2, pemerintah melakukan beberapa tindakan contohnya dalam kepengurusan surat-surat di kelurahan harus melampirkan bukti pembayaran PBB-P2 juga berupaya untuk memudahkan proses pemungutan pajak dengan menambah kanal bayar dari bank Sulutgo, *internet banking* Bank Mandiri dan beberapa bank nasional lainnya, juga di Kantor Pos, dan Indomart, serta melakukan sosialisasi kepada masyarakat untuk meningkatkan pemahaman dan pengetahuan wajib pajak akan pajak terlebih khusus PBB-P2.

Kesimpulan

Berdasarkan hasil dan pembahasan tentang penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Kelurahan Sario Kota Manado tahun 2019-2022, maka peneliti menarik kesimpulan yaitu realisasi penerimaan PBB-P2 Kelurahan Sario Kota Manado tahun 2019 – 2022 belum bisa mencapai target yang ditetapkan. Rasio efektivitas penerimaan PBB-P2 pada tahun 2019 sebesar 59,80% tahun 2020 sebesar 55,22%,

tahun 2021 sebesar 58,90% dan tahun 2022 sebesar 67,96%. Pada tahun 2019-2021 penerimaan PBB-P2 masuk dalam kategori tidak efektif, sedangkan tahun 2022 masuk dalam kategori kurang efektif. Dari hasilnya, realisasi penerimaan PBB-P2 mengalami pasang surut walaupun sempat terjadi kenaikan dari realisasi penerimaan pada tahun 2022 namun belum mampu mencapai target.

Saran

Ada beberapa saran yang dibagi menjadi beberapa poin:

1. Jika wajib pajak tidak memenuhi kewajiban pajaknya, mereka harus diberi sanksi yang tegas
2. Sosialisasi Kembali tentang pentingnya membayar PBB-P2 di Kelurahan Sario perlu dilakukan
3. Berkolaborasi dengan Dinas Pendapatan Daerah Kota Manado terkait dengan penetapan target penerimaan PBB-P2
4. Pendataan Kembali objek PBB-P2 di Kelurahan Sario sangat diperlukan.

DAFTAR PUSTAKA

- Ainiyah, G. Z., Pratama, Y. A., dan Pradikha, E. (2021). Analisis Efisiensi, Efektivitas Dan Kontribusi Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Banjarnegara. *Jurnal Riset Keuangan dan Akuntansi* 7(2) 1-12. <https://doi.org/10.25134/jrka.v7i1.4397>
- Anggraeni, I. dan Halimatusadiah, E. (2022). Pengaruh Efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan dan Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Efektivitas Pendapatan Asli Daerah. *Bandung Conference Series: Accountancy* Vol. 2 No. 1. <https://doi.org/10.29313/bcsa.v2i1.2062>
- Firmansyah, H. dan Nurdiana, H. (2022). Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Dalam Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Di Desa Padamukti Tahun 2018-2020. *Jurnal Manajemen Terapan Dan Keuangan*, 11(03), 576-588. <https://doi.org/10.22437/jmk.v11i03.15810>
- Hidayat, I. dan Gunawan, S. (2022). Kesadaran Wajib Pajak, Sanksi Perpajakan, Dan Kualitas Pelayanan Perpajakan Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Membayar Pajak Bumi Dan Bangunan. *Manazhim*, 4(1), 110-132. <https://doi.org/10.36088/manazhim.v4i1.1625>
- Kartikasari, I. A., dan Estiningrum S. D. (2022). Faktor Internal dan Eksternal yang Mempengaruhi Kepatuhan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan. *Jurnal Riset Akuntansi dan Keuangan* 10(1), 83-92. <https://doi.org/10.17509/jrak.v10i1.36225>
- Keputusan Walikota Manado. (2021). Nomor 278/KEP/B.03/BAPENDA/2021 tentang *Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Untuk Kota Manado*
- Lintong, F. (2018). *Analisis Efektifitas Dan Kontribusi Pajak Bumi Dan Bangunan Pedesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) Terhadap Peningkatan Penerimaan Pendapatan Asli Daerah Di Kabupaten Minahasa Selatan Dan Kota Manado*. *Jurnal Riset Akuntansi Going Concern* 13(4), 200-209. <https://doi.org/10.32400/gc.13.04.20989.2018>
- Mamuko, E. R. (2018). *Analisis Strategi Peningkatan Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Serta Efektivitas Penerimaannya di Kabupaten Kepulauan Siau Tagulandang Biaro*. *Jurnal Riset Akuntansi Going Concern* 13(4). <https://doi.org/10.32400/gc.13.04.21182.2018>
- Mardiasmo. (2017). *Perpajakan Edisi Terbaru*. ANDI. Yogyakarta
- Mardiasmo. (2018). *Perpajakan Edisi Terbaru*. ANDI. Yogyakarta
- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia. (2021). No 48/PMK.03/2021 tentang *Tata Cara Pendaftaran, Pelaporan dan Pendataan Objek Pajak Bumi dan Bangunan*. Menteri Keuangan Republik Indonesia. Jakarta

- Permatasari, A., dan Wicaksono, G. (2022). Efektivitas Dan Kontribusi Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Ponorogo. *Jurnal REVENUE* Vol. 2 No. 2, 341-348. <https://doi.org/10.46306/rev.v2i2.77>
- Pravasanti, Y. A. (2020). Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Kepatuhan Wajib Pajak dalam Membayar Pajak Bumi dan Bangunan. *Jurnal Akuntansi dan Pajak*, 21 (1), 142-151. <http://dx.doi.org/10.29040/jap.v21i1.1165>
- Sugiyono. (2017). *Metode Penelitian Kualitatif*. CV Alfabeta. Bandung
- Sunarno dan Eddy. (2021). *Pengantar Akuntansi*. Media Sains Indonesia. Bandung
- Stevyanti, M. (2020). Efektivitas Dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Kepulauan Selayar. *ACCOUNTING JOURNAL* Vol. 1 No. 1, 321-330. <http://ojs.stkipypup.ac.id/index.php/SA/article/view/262>
- Takaria, Z. Y., dan Siregar, L. (2020). Pengaruh Kesadaran Wajib Pajak Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Jakarta. *Jurnal Ekonomis* 13(4b). <https://doi.org/10.58303/jeko.v13i4b.2426>
- Trisnawati dan Agoes. (2017). *Akuntansi Perpajakan*. Edisi 3. Penerbit Salemba Empat. Jakarta
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 No. 6757. Sekretariat Negara Jakarta
- Windiarti, W. (2018). Analisis Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Depok. *Jurnal Ilmiah Ekbank* Vol. 1 No. 2. <https://jurnal.akptahuna.ac.id/index.php/ekbank/article/view/9/7>

