

ANALISIS LAJU PERTUMBUHAN, EFEKTIVITAS DAN KONTRIBUSI PBB-P2 PADA PENDAPATAN ASLI DAERAH KOTA MANADO

Marselia Putri Pangarungan¹, Sonny Pangerapan², Priscillia Weku³

Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Sam Ratulangi ^{1,2,3}

Email: marseliaputrip91@gmail.com

Informasi	Abstract
Volume : 2 Nomor : 11 Bulan : November Tahun : 2025 E-ISSN : 3062-9624	<p><i>This study aims to analyze the growth rate, effectiveness, and contribution of Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2) to the Local Own-Source Revenue (PAD) of Manado City for the period 2020–2024. PBB-P2 is one of the regional taxes that plays a vital role in enhancing local fiscal independence. However, in Manado City, the realization of PBB-P2 revenue has not yet reached its full potential despite significant prospects. This research employs a qualitative descriptive approach, with data obtained through interviews and documentation from the Regional Revenue Agency (BAPENDA) of Manado City. The findings reveal that the growth rate of PBB-P2 is fluctuating and has yet to consistently reflect optimal performance. The level of effectiveness ranges from moderately effective to effective, while its contribution to PAD falls within the moderate category. These results indicate the need for improved taxpayer compliance and optimization of the taxable object database to enhance future PBB-P2 revenue performance.</i></p>

Keyword: Local Own-Source Revenue, growth rate, effectiveness, contribution

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis laju pertumbuhan, efektivitas, dan kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Manado pada periode 2020–2024. PBB-P2 merupakan salah satu jenis pajak daerah yang berperan penting dalam meningkatkan kemandirian fiskal daerah. Namun, di Kota Manado, realisasi penerimaan PBB-P2 masih belum optimal meskipun potensinya besar. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif dengan data yang diperoleh melalui wawancara dan dokumentasi dari Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Manado. Hasil penelitian menunjukkan bahwa laju pertumbuhan PBB-P2 cenderung fluktuatif dan belum sepenuhnya mencerminkan keberhasilan maksimal. Efektivitas penerimaan berada dalam kategori cukup efektif hingga efektif, sedangkan kontribusinya terhadap PAD berada pada kategori kurang. Berdasarkan temuan ini, diperlukan strategi peningkatan kepatuhan wajib pajak dan optimalisasi basis data objek pajak untuk meningkatkan kinerja penerimaan PBB-P2 di masa mendatang.

Kata Kunci: Pajak Bumi dan Bangunan, Perdesaan, Perkotaan

A. PENDAHULUAN

Pemerintah daerah di Indonesia telah diberikan kewenangan untuk mengelola sumber daya dan potensi daerahnya sendiri melalui otonomi daerah. Salah satu tujuan utama dari

otonomi daerah adalah untuk meningkatkan kemandirian keuangan daerah. Kemandirian keuangan daerah dapat dicapai melalui pengelolaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang optimal, termasuk dari sektor perpajakan. PAD merupakan cerminan kemandirian suatu daerah dalam membiayai kegiatan pemerintahan dan pembangunan. Semakin tinggi proporsi PAD dalam struktur keuangan daerah, maka semakin tinggi pula tingkat kemandirian fiskal daerah tersebut. Salah satu komponen PAD yang berpotensi untuk terus ditingkatkan adalah penerimaan dari sektor pajak daerah, khususnya Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2).

Kota Manado sebagai salah satu kota besar di Indonesia Timur dan ibukota Provinsi Sulawesi Utara, memiliki potensi PBB-P2 yang cukup besar dengan pertumbuhan ekonomi dan pembangunan fisik yang terus berkembang. Dengan luas wilayah sekitar 157 km² kota Manado tiap tahunnya mengalami pertumbuhan jumlah penduduk, dapat dilihat pada tabel pertumbuhan jumlah penduduk Kota Manado sebagai berikut:

Tabel 1.1 Jumlah Penduduk Kota Manado tahun 2021-2024

Tahun	Jumlah Penduduk (ribu jiwa)
2020	451,92
2021	453,18
2022	454,61
2023	458,58
2024	460,43

Sumber: Badan Pusat Statistik, tahun 2025

Tabel 1.1 menunjukkan selalu terjadi peningkatan jumlah penduduk setiap tahunnya, sehingga kebutuhan akan tempat tinggal atau rumah juga akan meningkat (Sari, 2024). Peningkatan jumlah keluarga atau individu yang membutuhkan tempat tinggal menyebabkan permintaan akan rumah dan properti semakin tinggi yang akan meningkatkan jumlah objek pajak yang dikenakan PBB-P2. Selain rumah tinggal, pertumbuhan jumlah penduduk juga berpengaruh terhadap perkembangan sektor usaha di Kota Manado. Seiring dengan meningkatnya populasi, kebutuhan untuk berbagai jenis usaha, baik itu perdagangan, industri, maupun jasa akan semakin tinggi. Dengan bertambahnya tempat usaha, jumlah objek pajak yang dikenakan PBB-P2 juga akan bertambah yang akan meningkatkan pendapatan PBB-P2 yang diperoleh pemerintah daerah Kota Manado. Berikut data rumah dan tempat usaha di Kota Manado tahun 2021-2024 yang terdaftar sebagai Objek PBB-P2 berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT):

Tabel 1.2 Jumlah Rumah dan Tempat Usaha Kota Manado

Tahun	Jumlah
2020	109.585
2021	109.256
2022	113.011
2023	115.702
2024	118.220

Sumber: BAPENDA Kota Manado, tahun 2025

Tabel 1.2 menunjukkan jumlah rumah dan tempat usaha di Kota Manado yang semakin meningkat setiap tahunnya. Dengan adanya pertumbuhan penduduk yang diikuti dengan meningkatnya permintaan rumah dan pembangunan tempat usaha, pendapatan PBB-P2 akan meningkat secara signifikan. Penerimaan PBB-P2 yang lebih tinggi seharusnya memberikan kontribusi yang besar terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Manado. Namun nyatanya, masih banyak Wajib Pajak yang tidak menjalankan kewajiban perpajakannya, terbukti dari masih banyaknya Objek Pajak yang menunggak pembayaran PBB-P2, hal tersebut dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel

1.3

Jumlah yang	Tahun	Jumlah
	2020	47.356
	2021	44.572
	2022	47.066
	2023	60.397
	2024	41.518

OP

menunggak PBB-P2

Sumber: BAPENDA Kota Manado, tahun 2025

Tabel 1.3 menunjukkan bahwa masih banyak Wajib Pajak yang menunggak pembayaran PBB-P2 dari tahun ke tahun. Banyaknya tunggakan ini menunjukkan bahwa kesadaran dan kepatuhan Wajib Pajak masih rendah. Hal ini berdampak signifikan pada tingkat penerimaan PAD, karena PBB-P2 merupakan salah satu sumber pendapatan yang penting bagi daerah. Dalam penelitian sebelumnya, Lintong dkk (2018) menyebutkan bahwa tingkat kontribusi PBB-P2 terhadap PAD Kota Manado masih termasuk kategori Sangat Kurang. Hal itu menunjukkan pemerintah Kota Manado kurang dalam memperhatikan, memanfaatkan, dan

mengoptimalkan sumber-sumber penerimaan yang tergolong dalam objek PBB-P2 serta faktor-faktor lain yang mempengaruhi penerimaan PBB-P2. Dengan posisi strategis Kota Manado sebagai ibu kota Sulawesi Utara yang mengalami pertumbuhan dalam pembangunan, penerimaan PBB-P2 seharusnya dapat memberikan kontribusi yang signifikan terhadap PAD dan menjadi sumber pendanaan yang berkelanjutan bagi pembangunan daerah.

Tahun 2023 kontribusi PBB-P2 sebesar 15,91% terhadap PAD, hal ini menunjukkan bahwa PBB-P2 merupakan sumber pendapatan yang cukup potensial untuk meningkatkan PAD. Angka kontribusi tersebut mengindikasikan bahwa hampir seperenam dari total PAD berasal dari sektor PBB-P2, sehingga hal ini menunjukkan PBB-P2 telah menjadi salah satu bagian yang penting dalam PAD. Meskipun kontribusi 15,71% sudah cukup substansial, angka ini sekaligus menunjukkan masih terdapat ruang untuk peningkatan yang cukup besar dalam optimalisasi penerimaan PBB-P2.

Pemaparan di atas menunjukkan perlunya dilakukan analisis mendalam tentang laju pertumbuhan, efektivitas, dan kontribusi PBB-P2 terhadap PAD. Penelitian ini mengambil Lokasi pada Kota Manado, mengingat potensi PBB-P2 yang besar di Kota Manado seharusnya dapat menjadi sumber pendapatan yang signifikan bagi pembangunan daerah. Berdasarkan pada penelitian terdahulu oleh Lintong (2018), Naibaho (2021) dan Mewo (2021) yang hanya membahas mengenai efektivitas dan kontribusi pajak daerah terhadap PAD Kota Manado, dalam penelitian ini akan membahas juga mengenai laju pertumbuhan untuk mengetahui persentase tingkat keberhasilan penerimaan PBB-P2 dari tahun ke tahun di Kota Manado.

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Akuntansi

Menurut American Institute of Certified Public Accountants (AICPA), akuntansi merupakan seni dalam mencatat, mengklasifikasikan, dan merangkum transaksi serta peristiwa yang sebagian besar bersifat keuangan dalam satuan uang, kemudian menafsirkan hasilnya secara bermakna (dalam Siallagan, 2020:3).

2.2. Pajak

Menurut Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan, pajak merupakan kewajiban kontribusi kepada negara yang harus dibayar oleh individu atau badan secara memaksa berdasarkan undang-undang, tanpa imbalan langsung, dan digunakan untuk membiayai kepentingan negara demi kesejahteraan rakyat

2.3. Akuntansi Perpajakan

Akuntansi perpajakan adalah salah satu cabang dari ilmu akuntansi itu sendiri. M. Yasser Arafat, menyatakan bahwa akuntansi perpajakan merupakan suatu proses pencatatan, pengklasifikasian, pengukuran, pelaporan, dan pengendalian transaksi keuangan dalam rangka pemenuhan kewajiban perpajakan (dikutip dalam Mulya, 2023:1).

2.4. Sistem Pemungutan Pajak

1. *Official Assessment System* : Sistem yang memberikan wewenang bagi pemerintah
2. *Self-Assessment System* : Sistem yang memerlukan wewenang bagi wajib pajak
3. *Withholding System* : Sistem yang memberikan wewenang kepada pihak ketiga

2.5. Asas Pemungutan Pajak

1. Asas Domisili
2. Asas Sumber
3. Asas Kebangsaan

2.6. Pendapatan Asli Daerah

Pendapatan Asli Daerah yang terdapat dalam Undang-undang Nomor 1 Tahun 2022 Pasal 1 ayat (20), Pendapatan Asli Daerah yang disingkat PAD adalah pendapatan daerah yang bersumber dari pajak daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, serta lain-lain pendapatan asli daerah yang sah sesuai dengan peraturan undang-undang.

2.7. Pajak Daerah

Mengacu pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 pada Pasal 1 angka (21) 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

2.8. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB)

Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Pasal 1 ayat (33), PBB-P2 adalah pajak atas kepemilikan, penguasaan, atau pemanfaatan bumi dan bangunan oleh individu maupun badan. Bumi meliputi permukaan serta lapisan di bawahnya, sedangkan bangunan merupakan konstruksi yang melekat tetap pada tanah atau perairan. Pajak ini tidak dikenakan pada lahan perkebunan, perhutanan, dan pertambangan. Adapun dasar pengenaan PBB-P2 diatur dalam Peraturan Daerah Kota Manado Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah. Dasar pengenaan PBB-P2 merupakan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP);

1. NJOP ditetapkan berdasarkan proses penilaian PBB-P2;

2. NJOP tidak kena pajak ditetapkan paling sedikit sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak;
3. Bila wajib pajak memiliki lebih dari satu objek PBB-P2 di satu wilayah kabupaten/kota, maka NJOP tidak kena pajak hanya akan diberikan atas salah satu objek PBB-P2 untuk setiap tahun pajak;
4. NJOP yang digunakan untuk perhitungan PBB-P2 ditetapkan paling rendah 20% (dua puluh persen) dan paling tinggi 100% (seratus persen) dari NJOP setelah dikurangi NJOP tidak kena pajak;
5. Besarnya NJOP ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun kecuali objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai perkembangan wilayahnya; dan
6. Besarnya NJOP ditetapkan oleh Bupati atau Wali Kota.

Tarif PBB-P2 yang diatur dalam Peraturan Daerah Kota Manado ditetapkan sebagai berikut: berdasarkan Pasal 6 ayat (1) huruf (a), untuk NJOP hingga Rp1.000.000.000,00 dikenakan tarif 0,1% per tahun, sedangkan menurut huruf (b), untuk NJOP di atas Rp1.000.000.000,00 dikenakan tarif 0,2% per tahun. Selain itu, sesuai Pasal 6 ayat (2), tarif untuk lahan produksi pangan dan peternakan ditetapkan sebesar 0,075% per tahun. Kemudian, menurut Pasal 7, besarnya PBB-P2 terutang dihitung dengan mengalikan dasar pengenaan pajak sebagaimana tercantum dalam Pasal 5 ayat (5) dengan tarif pajak yang diatur dalam Pasal 6 Berikut dasar perhitungan PBB-P2:

2.9. Laju Pertumbuhan PBB-P2

Untuk mengukur laju pertumbuhan PBB-P2 digunakan rumus sebagai berikut:

$$Gx = \frac{Xt - X(t-1)}{X(t-1)} \times 100\%$$

Keterangan:

Gx = Laju pertumbuhan PBB-P2 pertahun

Xt = Realisasi penerimaan PBB-P2 pada tahun tertentu

X(t-1) = Realisasi penerimaan PBB-P2 pada tahun sebelumnya

Untuk melihat tingkat keberhasilan penerimaan pajak PBB-P2 dapat dinilai dengan klasifikasi yang bersumber dari departemen dalam negeri (depdagri), keputusan menteri dalam negeri (kepmendagri) nomor 690.900.327 tahun 1996, sebagai berikut:

Tabel 2.1 Klasifikasi Kriteria Nilai Laju Pertumbuhan

Percentase	Kriteria
85% - 100%	Sangat Berhasil
70% - 85%	Berhasil
55% - 70%	Cukup Berhasil
30% - 55%	Kurang Berhasil
Kurang dari 30%	Tidak Berhasil

Sumber: Depdagri, Kepmendagri No. 690.900.327, 1996

Tabel 2.2 Klasifikasi Pengukuran Efektivitas

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

Sumber: Depdagri, Kepmendagri No. 690.900.327, 1996

2.10. Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

Dalam mengetahui kontribusi dilakukan dengan membandingkan penerimaan pajak daerah (khususnya PBB-P2) periode tertentu dengan penerimaan PAD periode tertentu pula. Semakin besar hasilnya berarti semakin besar pula peranan pajak daerah terhadap PAD, begitu pula sebaliknya jika hasil perbandingannya terlalu kecil berarti peranan pajak daerah terhadap PAD juga kecil.

Rumus pengukuran kontribusi PBB-P2 terhadap pendapatan asli daerah sebagai berikut:

$$\text{Kontribusi PBB-P2} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan PBB-P2}}{\text{Realisasi Penerimaan PAD}} \times 100\%$$

Tingkat kontribusi PBB-P2 terhadap peningkatan penerimaan pendapatan asli daerah, menggunakan kriteria dan indikator sebagai berikut:

Tabel 2.3 Klasifikasi Kriteria Kontribusi Pajak

Klasifikasi Kriteria Kontribusi	Persentase Kritetia
>50%	Sangat Baik
40,10% - 50%	Baik
30,10% - 40%	Cukup Baik
20,10% - 30%	Sedang

10,10% - 20%	Kurang
0,00% - 10%	Sangat Kurang

Sumber: Depdagri, Kepmendagri No. 690.900.327, 1996

B. METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Metode kualitatif berfokus pada pemahaman mendalam terhadap fenomena berdasarkan persepsi dan data deskriptif berupa kata-kata. Peneliti melakukan wawancara mendalam, observasi partisipatif, dan analisis dokumen untuk memperoleh pemahaman komprehensif mengenai laju pertumbuhan, efektivitas, dan kontribusi PBB-P2 terhadap PAD Kota Manado. Pendekatan deskriptif digunakan untuk memberikan gambaran rinci dan mendalam tentang fenomena atau kondisi yang diteliti.

Tempat Penelitian

Penelitian ini akan dilaksanakan di Kantor Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Manado yang beralamat di Jl. Mantos No.2 Sario Tumpaan, Kec. Sario, Kota Manado, Sulawesi Utara. Waktu penelitian akan dilaksanakan bulan Juli - Agustus 2025.

Jenis Penelitian

1. Data kualitatif, diperoleh melalui wawancara dengan pegawai BAPENDA Kota Manado, termasuk kepala seksi dan staf, untuk menggali pandangan dan pengalaman mereka terkait penerimaan PBB-P2 terhadap PAD Kota Manado.
2. Data kuantitatif, berupa laporan realisasi penerimaan PBB-P2 dan dokumen lain yang berkaitan dengan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Kota Manado.

Sumber Data

Penelitian ini menggunakan dua sumber data, yaitu:

1. Data primer, diperoleh secara langsung melalui wawancara dan dokumentasi dengan pegawai BAPENDA Kota Manado, termasuk kepala seksi, staf, dan pihak lain yang terkait dengan pengelolaan pajak daerah.
2. Data sekunder, berupa informasi dan dokumen dari BAPENDA Kota Manado, seperti data target dan realisasi penerimaan PBB-P2 dan PAD tahun 2020–2024, jumlah objek pajak terdaftar, serta data wajib pajak yang menunggak PBB-P2 pada periode yang sama.

Metode Analisis Data

Penelitian ini menggunakan metode analisis deskriptif. Menurut Sugiyono (2022:357),

analisis deskriptif merupakan proses menganalisis seluruh data yang diperoleh dari berbagai teknik pengumpulan, seperti wawancara dan dokumentasi, secara mendalam, spesifik, aktual, dan relevan untuk menjawab rumusan masalah penelitian.

Proses Analisis Data

Proses analisis data dalam penelitian ini dilakukan agar penyusunan penelitian menjadi terstruktur dan sistematis. Langkah-langkahnya meliputi:

1. Pengumpulan data

Data dikumpulkan melalui wawancara dengan pegawai BAPENDA Kota Manado, termasuk kepala seksi, staf, dan informan lain terkait pengelolaan pajak daerah. Data yang diperoleh mencakup informasi mengenai laju pertumbuhan, efektivitas, dan kontribusi PBB-P2 terhadap PAD Kota Manado.

2. Reduksi Data

Data yang diperoleh diringkas, dipilih, dan difokuskan pada hal-hal penting yang relevan dengan rumusan masalah penelitian, khususnya terkait laju pertumbuhan, efektivitas, dan kontribusi PBB-P2

3. Penyajian Data

Data disajikan dalam bentuk naratif, tabel, dan perhitungan persentase, termasuk perbandingan target dan realisasi PBB-P2, analisis laju pertumbuhan, efektivitas, dan kontribusi PBB-P2 terhadap PAD Kota Manado, untuk mempermudah penarikan kesimpulan.

4. Penarikan Kesimpulan

Kesimpulan ditarik berdasarkan hasil analisis data kualitatif dan kuantitatif, yang memaparkan tingkat laju pertumbuhan, efektivitas, dan kontribusi PBB-P2 terhadap PAD Kota Manado.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

Target dan Realisasi PBB-P2

Dalam pengelolaan penerimaan pajak, penetapan target pajak menjadi langkah awal agar sistem pemungutan berjalan efektif dan target yang ditetapkan dapat tercapai. Berikut adalah tabel Target dan Realisasi PBB-P2 Kota Manado:

Tabel 4.1 Target dan Realisasi PBB-P2 Kota Manado

Tahun	Target (Rp)	Realisasi (Rp)
2020	29.000.000.000	27.001.517.257

2021	45.720.767.000	30.361.575.276
2022	56.990.000.000	49.607.642.134
2023	80.500.000.000	58.786.065.926
2024	97.200.000.000	59.760.584.343

Sumber: BAPENDA, tahun 2025

Berdasarkan tabel 4.1, penerimaan PBB-P2 Kota Manado selama periode 2020–2024 menunjukkan peningkatan pada target maupun realisasi, namun realisasi selalu lebih rendah dari target. Rinciannya sebagai berikut:

- 2020: Target Rp29.000.000.000, realisasi Rp27.001.517.257
- 2021: Target Rp45.720.767.000, realisasi Rp30.361.575.276
- 2022: Target Rp56.990.000.000, realisasi Rp49.607.642.134
- 2023: Target Rp80.500.000.000, realisasi Rp58.786.065.926
- 2024: Target Rp97.200.000.000, realisasi Rp59.760.584.343

Hal ini menunjukkan bahwa meskipun target penerimaan PBB-P2 meningkat setiap tahunnya, realisasinya tidak mampu mencapai target yang ditetapkan, bahkan selisih antara target dan realisasi cenderung melebar pada tahun-tahun terakhir.

Target dan Realisasi PAD Kota Manado

Dalam pengelolaan pendapatan asli daerah, terlebih dahulu harus ditentukan target pendapatan itu sendiri, agar nantinya dapat dilakukan sistem pengelolaan yang baik sehingga target yang telah ditentukan dapat terealisasi. Berikut tabel Target dan Realisasi PBB-P2 Kota Manado:

Tabel 4.2 Target dan Realisasi PAD Kota Manado

Tahun	Target (Rp)	Realisasi (Rp)
2020	227.005.000.000	202.182.140.819
2021	343.676.261.000	240.245.296.030
2022	400.000.000.000	318.619.315.077
2023	435.500.000.000	369.470.655.658
2024	445.000.000.000	403.824.892.837

Sumber: BAPENDA, tahun 2025

Pada tabel 4.2 dapat dilihat dari tahun ke tahun terjadi peningkatan pada target dan realisasi pendapatan asli daerah, namun realisasinya tidak pernah mencapai target yang telah ditentukan. Dapat dilihat pada tahun 2020 target PAD berjumlah Rp227.005.000.000,00 dan hanya terealisasi sebesar Rp202.182.140.819,00. Kemudian pada tahun 2021 target PAD berjumlah Rp343.676.261.000,00 namun hanya terealisasi sebesar Rp240.245.296.030,00. Pada tahun 2022 target PAD meningkat menjadi Rp400.000.000.000,00 dan hanya terealisasi sebesar Rp318.619.315.077,00. Lalu pada tahun 2023 target PAD menjadi Rp435.500.000.000,00 dan terealisasi sebesar Rp369.470.655.658,00. Kemudian pada tahun 2024 target PAD menjadi Rp445.000.000.000,00 dan terealisasi sebesar Rp403.824.892.837,00.

Pembahasan

Berdasarkan hasil yang di peroleh tingkat laju pertumbuhan, efektivitas, dan kontribusi PBB-P2 Kota Manado, dapat disimpulkan bahwa peran aktif masyarakat dan strategi pemerintah yang lebih optimal sangat dibutuhkan untuk meningkatkan penerimaan PBB-P2. Berikut adalah pembahasan mengenai tingkat laju pertumbuhan PBB-P2.

4.3.1 Analisis Perhitungan Laju Pertumbuhan Penerimaan PBB-P2 Kota Manado

Berikut rumus untuk menghitung laju pertumbuhan PBB-P2:

$$G_x = \frac{X_t - X(t-1)}{X(t-1)} \times 100\%$$

Tahun 2020 = -

$$\text{Tahun 2021} = \frac{30.361.575.276 - 27.001.517.257}{27.001.517.257} \times 100\% = 12,44\%$$

$$\text{Tahun 2022} = \frac{49.607.642.134 - 30.361.575.276}{30.361.575.276} \times 100\% = 63,39\%$$

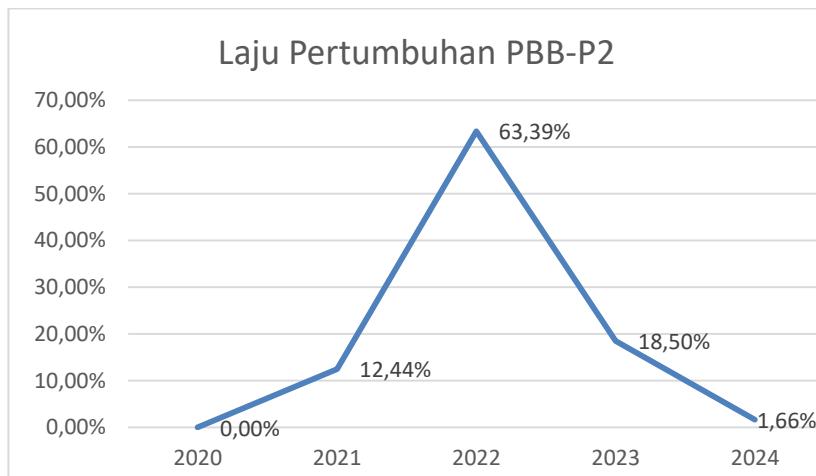
$$\text{Tahun 2023} = \frac{58.786.065.926 - 49.607.642.134}{49.607.642.134} \times 100\% = 18,50\%$$

$$\text{Tahun 2024} = \frac{59.760.584.343 - 58.786.065.926}{58.786.065.926} \times 100\% = 1,66\%$$

Tabel 4.3 Hasil Analisis Tingkat Laju Pertumbuhan PBB-P2 Kota Manado

No.	Tahun	Realisasi PBB-P2 (Rp)	Gx (Rp)	% Gx	Kriteria
1.	2020	27.001.517.257	-	-	-
2.	2021	30.361.575.276	3.360.058.019	12,44%	Tidak Berhasil
3.	2022	49.607.642.134	19.246.066.858	63,39%	Cukup Berhasil
4.	2023	58.786.065.926	9.178.423.792	18,50%	Tidak Berhasil
5.	2024	59.760.584.343	974.518.417	1,66%	Tidak Berhasil

Sumber: Hasil Pengolahan Data, tahun 2025

Grafik 4.1 Kondisi Laju Pertumbuhan PBB-P2 Kota Manado

Sumber: Hasil Pengolahan Data, tahun 2025

Pertumbuhan penerimaan PBB-P2 Kota Manado dapat dilihat pada tabel 4.6 dan grafik 4.1. Pada tahun 2020 ke tahun 2021 mengalami peningkatan yang relatif kecil yaitu hanya sebesar Rp3.360.058.019,00 sehingga berdasarkan perhitungan peningkatan ini sebesar 12,44% dengan kategori tidak berhasil. Rendahnya angka pertumbuhan ini disebabkan oleh dampak pandemi COVID-19 yang melanda pada periode tersebut. Kondisi ekonomi yang menurun saat itu membuat masyarakat kesulitan membayar pajak, sehingga penerimaan PBB-P2 tidak bisa tumbuh maksimal. Kemudian pada tahun 2021 ke tahun 2022 terjadi lonjakan yang cukup tinggi yaitu sebesar Rp19.246.066.858,00 dengan persentase sebesar 63,39% dimana hal ini masuk dalam kriteria cukup berhasil, kenaikan ini terjadi karena ekonomi mulai pulih pasca pandemi COVID-19 sehingga masyarakat kembali mampu membayar pajak dengan lebih baik. Selanjutnya pada tahun 2022 ke tahun 2023 mengalami kenaikan sebesar Rp9.178.423.792,00 dengan persentase sebesar 18,50% dengan kriteria tidak berhasil. Kemudian pada tahun 2023 ke tahun 2024 hanya mengalami kenaikan sebesar

Rp974.518.417,00 sehingga persentasenya hanya sebesar 1,66% ini pun masuk dalam kriteria tidak berhasil.

Penerimaan PBB-P2 memang selalu mengalami peningkatan setiap tahunnya, namun pertumbuhannya cenderung lambat. Penyebab utama lambatnya pertumbuhan penerimaan adalah rendahnya tingkat kesadaran Wajib Pajak (WP). Banyak WP yang masih menunggak pembayaran PBB-P2 dan ketika dilakukan penagihan langsung WP memberikan berbagai alasan untuk menunda pembayaran, seperti kondisi usaha yang sedang turun atau belum menerima Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT). Permasalahan lain yang ditemukan adalah banyaknya objek pajak berupa rumah kosong yang merupakan investasi tanpa penghuni, sehingga sulit dilakukan penagihan. Yang lebih memprihatinkan, masih terdapat banyak WP yang sama sekali tidak peduli terhadap kewajiban pembayaran pajaknya.

Sejak tahun 2022, Pemerintah Kota Manado telah melakukan inovasi dengan mengubah sistem SPPT menjadi digital atau E-SPPT. Penyebaran E-SPPT dilakukan melalui kepala lingkungan yang memanfaatkan aplikasi WhatsApp untuk menginformasikan jumlah pajak terhutang kepada warga sekitar sehingga sekalipun sedang di luar Manado, WP tetap bisa mengetahui jumlah pajak terhutang dan bisa membayarnya melalui Bank Sulut Go, BCA, Mandiri, Kantor Pos, Alfamart & Indomaret (batas 5 juta), dan Tokopedia. WP juga dapat mengetahui jumlah tunggakan yang belum dibayar melalui aplikasi Atraksi-PD. Sistem ini menggantikan cara lama yang mengharuskan WP datang langsung ke kantor BAPENDA untuk membayar melalui loket dan menerima SPPT dalam bentuk kertas.

Pemerintah juga menyediakan fasilitas pengurangan pajak bagi WP yang memiliki tanah atau bangunan bernilai tinggi tetapi memiliki kemampuan membayar yang kurang atau berpenghasilan rendah. Fasilitas ini ditujukan untuk mereka yang mengalami kesulitan usaha, sudah memasuki masa pensiun, atau terkena dampak bencana. WP dalam kondisi tersebut dapat mengajukan permohonan pengurangan pajak sesuai dengan kondisi dan kemampuan mereka dan dapat diberikan pengurangan sebesar paling tinggi 75% hal ini diatur dalam PERWA Kota Manado No. 64 Tahun 2013 Pasal (9). Beberapa kategori yang mendapat pengurangan otomatis adalah veteran beserta pasangannya yang langsung mendapat potongan 75% dari total pajak terutang. Pensiunan PNS, TNI, dan Polri juga berhak mendapat pengurangan, namun tidak diberikan secara otomatis. Pemerintah tetap melakukan verifikasi untuk memastikan bahwa pensiunan tersebut tidak memiliki sumber penghasilan lain seperti usaha warung atau bisnis lainnya agar pemberian fasilitas tetap tepat sasaran. Badan usaha yang mengalami kesulitan keuangan juga dapat mengajukan pengurangan, terutama selama

masa pandemi COVID-19 ketika banyak perusahaan mengalami penurunan kemampuan bayar. Namun, untuk badan usaha, persyaratan lebih ketat diberlakukan dimana mereka harus menyertakan laporan audit keuangan dari akuntan publik atau lembaga audit pemerintah. Laporan audit ini menjadi dasar pertimbangan pemerintah untuk memastikan bahwa perusahaan benar-benar mengalami kesulitan dan tidak membuat laporan palsu.

Untuk objek pajak yang digunakan sebagai fasilitas umum, pemerintah memberikan pembebasan penuh dengan mengubah nilai PBB-P2 menjadi nol rupiah. Kebijakan ini berlaku untuk bangunan seperti rumah ibadah dan fasilitas umum lainnya yang memberikan manfaat langsung kepada masyarakat luas. Pembebasan ini merupakan bentuk dukungan pemerintah terhadap kegiatan sosial dan keagamaan yang bermanfaat bagi kepentingan umum. Melalui kebijakan ini, diharapkan pengelolaan fasilitas umum dan tempat ibadah dapat berjalan lebih optimal. Dana yang seharusnya digunakan untuk membayar pajak dapat dialihkan untuk perbaikan dan peningkatan kualitas pelayanan kepada masyarakat.

Upaya yang dilakukan pemerintah Kota Manado untuk meningkatkan penerimaan PBB-P2 yaitu menerapkan strategi kerjasama rutin dengan setiap kecamatan secara bergiliran setiap bulannya untuk meningkatkan penerimaan PBB-P2. Sebagai contoh, pada bulan ini fokus kerjasama dilakukan dengan Kecamatan Malalayang, bulan berikutnya beralih ke kecamatan lain, dan seterusnya secara berurutan. Program ini dirancang untuk memastikan seluruh wilayah mendapat perhatian yang merata dalam upaya penagihan pajak. Langkah strategis yang diterapkan adalah melakukan kunjungan langsung dengan sistem *door to door* atau dari pintu ke pintu. Petugas melakukan himbauan dan penagihan secara langsung kepada Wajib Pajak di rumah atau tempat usaha mereka. Pendekatan ini dipilih karena masih banyak ditemukan kasus tanah kosong, bangunan tanpa penghuni, atau Wajib Pajak yang mengaku tidak mengetahui kewajiban pajaknya karena tidak menerima SPPT.

Untuk mendukung upaya penagihan, pemerintah menerapkan kebijakan yang mengharuskan Wajib Pajak menunjukkan bukti pelunasan PBB-P2 tahun berjalan ketika mengurus dokumen di kelurahan. Tanpa bukti pelunasan tersebut, masyarakat tidak akan mendapat pelayanan administrasi apapun di kantor lurah. Kebijakan ini menjadi instrumen efektif untuk mendorong kesadaran dan kepatuhan Wajib Pajak dalam memenuhi kewajiban pajaknya. Strategi turun lapangan dinilai sangat efektif karena memungkinkan petugas untuk berkomunikasi langsung dengan Wajib Pajak dan mengetahui penyebab sebenarnya dari tunggakan pajak. Melalui pendekatan ini, petugas dapat mengidentifikasi apakah masalahnya karena Wajib Pajak tidak menerima SPPT, sudah menerima tetapi tidak mau membayar, atau

ada kendala lain yang menghalangi pembayaran. Dengan turun langsung ke lapangan, petugas dapat memberikan solusi secara langsung kepada Wajib Pajak untuk mendorong kerjasama dan kesediaan membayar pajak

4.3.2. Analisis Perhitungan Efektivitas Penerimaan PBB-P2 Kota Manado

Berikut rumus untuk menghitung efektivitas PBB-P2:

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

$$\text{Tahun 2020} = \frac{27.001.517.257}{29.000.000.000} \times 100\% = 93,11\%$$

$$\text{Tahun 2021} = \frac{30.361.575.276}{45.720.767.000} \times 100\% = 66,41\%$$

$$\text{Tahun 2022} = \frac{49.607.642.134}{56.990.000.000} \times 100\% = 87,05\%$$

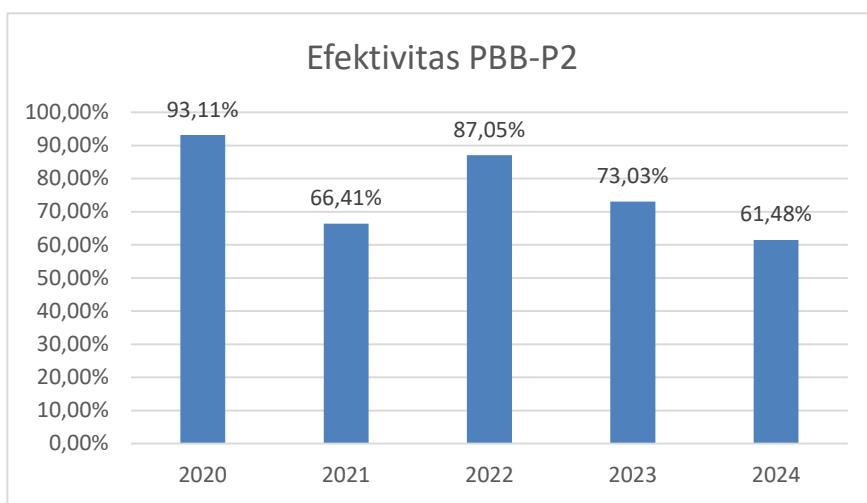
$$\text{Tahun 2023} = \frac{58.786.065.926}{80.500.000.000} \times 100\% = 73,03\%$$

$$\text{Tahun 2024} = \frac{59.760.584.343}{97.200.000.000} \times 100\% = 61,48\%$$

Tabel 4.4 Hasil Analisis Efektivitas PBB-P2 Kota Manado

No.	Tahun	Target PBB-P2 (Rp)	Realisasi PBB-P2 (Rp)	Tingkat Efektivitas	Kriteria
1.	2020	29.000.000.000	27.001.517.257	93,11%	Efektif
2.	2021	45.720.767.000	30.361.575.276	66,41%	Kurang Efektif
3.	2022	56.990.000.000	49.607.642.134	87,05%	Cukup Efektif
4.	2023	80.500.000.000	58.786.065.926	73,03%	Kurang Efektif
5.	2024	97.200.000.000	59.760.584.343	61,48%	Kurang efektif

Sumber: Hasil Pengolahan Data, tahun 2025

Grafik 4.2 Kondisi Efektivitas Penerimaan PBB-P2 Kota Manado

Sumber: Hasil Pengolahan Data, tahun 2025

Pada tahun 2020 target yang ditetapkan yaitu sebesar Rp29.000.000.000,00 dan realisasinya sebesar Rp27.001.517.257,00 maka berdasarkan perhitungan efektivitas PBB-P2 sebesar 93,11% sehingga tahun 2020 dikategorikan efektif. Kemudian pada tahun 2021 dengan target penerimaan yang ditetapkan sebesar Rp45.720.767.000,00 akan tetapi realisasi penerimaan yang didapatkan hanya mencapai angka Rp30.361.575.276,00 maka persentasenya hanya mencapai 66,41% sehingga dari ini dapat diketahui bahwa efektivitas untuk tahun 2021 masih kurang efektif. Berikutnya untuk tahun 2022 di tahun ini mengalami penerimaan yang cukup tinggi dengan terget penerimaan sebesar Rp56.990.000.000,00 dapat direalisasikan sebesar Rp49.607.642.134,00 sehingga berdasarkan perhitungan efektivitas PBB-P2 mencapai 87%, karena itu efektivitas untuk tahun 2022 dikatakan cukup efektif. Lalu untuk tahun 2023 target penerimaan yang ditetapkan yaitu sebesar Rp80.500.000.000,00 namun hanya terealisasi sebesar Rp58.786.065.926,00 berdasarkan perhitungan efektivitas PBB-P2 mencapai 73,03% dan dikategorikan dengan kriteria kurang efektif. Selanjutnya pada tahun 2024 target penerimaan yang ditetapkan yaitu sebesar Rp97.200.000.000,00 namun hanya terealisasi sebesar Rp59.760.584.343,00 dengan perhitungan efektivitasnya yaitu 61,48% sehingga pada tahun ini efektivitasnya juga masuk pada kriteria kurang efektif. Jadi dapat disimpulkan bahwa efektivitas penerimaan PBB-P2 selama periode 2020-2024 menunjukkan kinerja yang tidak konsisten. Dari lima tahun yang dievaluasi, hanya tahun 2020 yang berhasil mencapai kategori efektif dengan tingkat efektivitas 93,11%. Tahun 2022 menunjukkan perbaikan dengan kategori cukup efektif (87%), namun tahun 2021, 2023, dan 2024 masuk dalam kategori kurang efektif dengan persentase yang terus menurun hingga mencapai titik terendah di tahun 2024 sebesar 61,48%.

Permasalahan utama yang teridentifikasi adalah adanya kesenjangan yang semakin lebar antara target dan realisasi penerimaan. Target yang ditetapkan mengalami peningkatan drastis dari Rp29.000.000.000,00 di tahun 2020 menjadi Rp97.200.000.000,00 di tahun 2024. Target yang begitu tinggi ini didasari karena banyaknya tunggakan-tunggakan yang belum tertagih sejak PBB-P2 diserahkan dari pajak pusat menjadi pajak daerah. Tunggakan-tunggakan tersebut yang kemudian dijadikan piutang dan menjadi dasar utama dalam menentukan target penerimaan PBB-P2.

Meskipun pemerintah daerah menyadari adanya potensi besar dari sektor properti dan tanah di Kota Manado, namun hal ini belum diimbangi dengan penyesuaian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang seharusnya dilakukan secara berkala. Sejak PBB-P2 dialihkan dari pajak pusat menjadi pajak daerah pada tahun 2014, seharusnya NJOP disesuaikan minimal setiap tiga tahun sekali. Namun, Pemerintah Kota Manado baru melakukan penyesuaian NJOP pada tahun 2022 atau delapan tahun setelah pengalihan kewenangan tersebut. Keterlambatan ini menjadi salah satu faktor utama mengapa realisasi penerimaan tidak sesuai dengan potensi yang sebenarnya. Keputusan untuk menaikkan NJOP bukanlah hal yang mudah dilakukan karena PBB-P2 berlaku untuk seluruh lapisan masyarakat, mulai dari kalangan ekonomi bawah, menengah, hingga atas. Pemerintah harus mempertimbangkan dampak sosial dan ekonomi dari kebijakan ini, terutama terhadap masyarakat berpenghasilan rendah yang pasti akan mengeluhkan kenaikan beban pajak mereka.

Sehubungan dengan adanya kenaikan NJOP, maka Pemerintah Kota Manado memberikan beberapa kebijakan khususnya bagi masyarakat kecil yaitu:

1. Pada tahun 2023 Pemkot Manado memberikan penghapusan sanksi administrasi/denda untuk pembayaran tunggakan PBB-P2. Hal ini tercantum pada Surat Keputusan Wali Kota Manado Nomor: 255/KEP/B.03/BAPENDA/2023.
2. Pada tahun 2024 Pemkot Manado memberikan lunas/bebas PBB-P2 untuk nilai PBB-P2 s.d. Rp100.000,00 sebanyak 48.170 objek pajak dengan nilai Rp2.779.575.589.- Hal ini tercantum pada Surat Keputusan Wali Kota Manado Nomor: 174/KEP/B.03/BAPENDA/2024.

4.3.3 Analisis Perhitungan Kontribusi Penerimaan PBB-P2 terhadap PAD Kota Manado

Berikut rumus untuk menghitung kontribusi PBB-P2:

Realisasi PBB-P2

$$Kontribusi PBB-P2 = \frac{\text{Realisasi PBB-P2}}{\text{Realisasi PAD}} \times 100\%$$

$$\text{Tahun 2020} = \frac{27.001.517.257}{202.182.140.819} \times 100\% = 13,35\%$$

$$\text{Tahun 2021} = \frac{30.361.575.276}{240.245.296.030} \times 100\% = 12,64\%$$

$$\text{Tahun 2022} = \frac{49.607.642.134}{318.619.315.077} \times 100\% = 15,57\%$$

$$\text{Tahun 2023} = \frac{58.786.065.926}{369.470.655.658} \times 100\% = 15,91\%$$

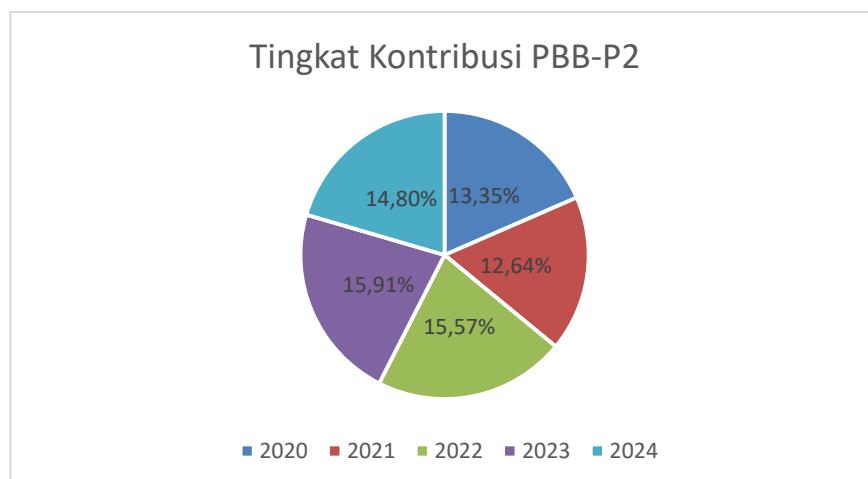
$$\text{Tahun 2024} = \frac{59.760.584.343}{403.824.892.837} \times 100\% = 14,80\%$$

Tabel 4.5 Hasil Analisis Kontribusi PBB-P2 Terhadap PAD Kota Manado

No.	Tahun	Realisasi PBB-P2 (Rp)	Realisasi PAD Sektor Pajak (Rp)	Tingkat Kontribusi	Kriteria
1.	2020	27.001.517.257	202.182.140.819	13,35%	Kurang
2.	2021	30.361.575.276	240.245.296.030	12,64%	Kurang
3.	2022	49.607.642.134	318.619.315.077	15,57%	Kurang
4.	2023	58.786.065.926	369.470.655.658	15,91%	Kurang
5.	2024	59.760.584.343	403.824.892.837	14,80%	Kurang

Sumber: Hasil Pengolahan Data, tahun 2025

Grafik 4.3 Kondisi Kontribusi PBB-P2 terhadap PAD Kota Manado



Sumber: Hasil Pengolahan Data, tahun 2025

Pada tabel 4.7 dan grafik 4.3 dapat dilihat pada tahun 2020 kontribusi PBB-P2 terhadap PAD yaitu sebesar 13,35% hal ini masuk dalam kategori kurang. Pada tahun 2022 kontribusi PBB-P2 terhadap PAD mengalami penurunan dengan kontribusi sebesar 12,64%. Kemudian pada tahun 2021 kontribusi PBB-P2 terhadap PAD naik sebesar 15,57% namun hal ini pun masih dikategorikan kurang. Selanjutnya pada tahun 2023 kontribusi PBB-P2 terhadap PAD mengalami kenaikan walaupun tidak begitu tinggi dengan persentase sebesar 15,91%, tahun ini merupakan tahun dengan kontribusi tertinggi di 5 tahun terakhir namun masih dalam kategori kurang. Kemudian pada tahun 2024 kontribusi PBB-P2 terhadap PAD kembali menurun dengan kontribusi sebesar 14,80% dengan kategori kurang.

Berdasarkan hasil analisis kontribusi PBB-P2 terhadap PAD Kota Manado tahun 2020-2024, terlihat bahwa kontribusi pajak ini terhadap PAD masih relatif rendah dan tidak konsisten. Selama lima tahun terakhir, kontribusi PBB-P2 berfluktuasi antara 12,64% hingga 15,91%, dengan seluruh periode masuk dalam kategori kurang. Hal ini menunjukkan bahwa PBB-P2 belum menjadi sumber pendapatan yang optimal bagi keuangan daerah Kota Manado. Tren kontribusi PBB-P2 menunjukkan pola yang tidak stabil, dimana setelah menurun dari 13,35% pada tahun 2020 menjadi 12,64% pada tahun 2021, kontribusi kemudian meningkat secara bertahap hingga mencapai puncaknya di tahun 2023 sebesar 15,91%. Namun, tahun 2024 kembali mengalami penurunan menjadi 14,80%. Fluktuasi ini menunjukkan bahwa sistem pemungutan pajak belum berjalan secara konsisten dan potensi PBB-P2 sebagai sumber pendapatan daerah belum dimanfaatkan secara optimal.

PBB-P2 Kota Manado membutuhkan pemutakhiran data secara menyeluruh karena sejak diserahkan dari pemerintah pusat ke daerah pada tahun 2014 hingga saat ini belum pernah dilakukan pembaruan data yang komprehensif yaitu melakukan verifikasi ulang terhadap setiap data untuk memastikan keberadaan objek pajak apakah masih ada atau tidak, status subjek pajak apakah masih kepemilikan orang yang sama atau sudah berpindah tangan, serta perubahan status objek pajak apakah telah mengalami pemecahan atau penggabungan. Proses verifikasi menyeluruh seperti ini belum pernah dilaksanakan secara tuntas. Pemutakhiran ini bukan hanya menyangkut data administratif semata, tetapi juga meliputi data spasial yang mencakup informasi geografis dan pemetaan wilayah. Pemutakhiran peta menjadi hal yang sangat penting karena sistem PBB-P2 menggunakan pembagian zonasi untuk menentukan nilai pajak. Dalam praktiknya, sering terjadi perubahan zonasi dimana suatu objek pajak yang dulunya berada di zona tertentu kini masuk ke zona yang berbeda

dengan nilai yang berbeda pula. Kondisi ini memerlukan pemetaan ulang agar penetapan pajak dapat dilakukan secara akurat.

Selama bertahun-tahun, banyak terjadi perubahan fungsi lahan dan bangunan di Kota Manado. Sebagai contoh, tanah yang semula kosong atau berfungsi sebagai lahan pertanian kini telah berubah menjadi ruko atau bangunan komersial lainnya. Perubahan-perubahan ini belum tercatat dengan baik dalam database pajak, sehingga banyak potensi penerimaan yang terlewatkan. Mengingat banyaknya perubahan yang terjadi, maka diperlukan pendataan ulang secara menyeluruh di seluruh wilayah Kota Manado. Pendataan ini harus mencakup inventarisasi semua objek pajak, verifikasi perubahan fungsi bangunan, pembaruan peta zonasi, dan penyesuaian data spasial.

Bapenda Kota Manado juga mengalami kekurangan Sumber Daya Manusia (SDM) yang menyebabkan kinerja dan proses pemuktahiran data PBB-P2 menjadi lambat dan tidak optimal. Kota Manado memiliki 11 kecamatan, 87 kelurahan dan 504 kepala lingkungan, dengan luasnya cakupan wilayah tersebut menyebabkan kekurangan SDM di Bapenda Kota Manado menjadi faktor penghambat dalam pencapaian kinerja yang optimal. Oleh karena itu, diperlukan penambahan sumber daya manusia yang kompeten untuk meningkatkan optimalisasi potensi pajak daerah.

D. KESIMPULAN

1. Laju pertumbuhan penerimaan PBB-P2 Kota Manado untuk tahun 2021 adalah tidak berhasil, untuk tahun 2022 adalah cukup berhasil, untuk tahun 2023 dan tahun 2024 adalah tidak berhasil.
2. Tingkat efektivitas penerimaan PBB-P2 Kota Manado untuk tahun 2020 adalah efektif, untuk tahun 2021 adalah kurang efektif, untuk tahun 2022 adalah cukup efektif, untuk tahun 2023 dan tahun 2024 adalah kurang efektif.
3. Tingkat kontribusi PBB-P2 terhadap PAD Kota Manado untuk tahun 2020-2024 adalah kurang karena tingkat kontribusinya berada kurang dari 20,10%

SARAN

1. BAPENDA Kota Manado sebagai instansi teknis di bidang perpajakan daerah perlu melaksanakan pembaruan database objek pajak secara rutin dan berkelanjutan guna menjamin ketepatan serta keutuhan informasi data, menyelenggarakan pendataan ulang terhadap objek-objek pajak untuk mengidentifikasi potensi-potensi yang belum tergali, serta meningkatkan koordinasi dengan pemerintahan kelurahan dan kecamatan dalam

pelaksanaan aktivitas penagihan dan pemungutan pajak daerah. BAPENDA juga perlu melakukan penambahan SDM agar kinerja dibidang perpajakan dapat berjalan lebih optimal dan efisien.

2. Pemerintah Kota Manado perlu mengintensifkan program edukasi dan penyuluhan kepada masyarakat mengenai PBB-P2. Hal ini bertujuan agar warga Kota Manado memiliki pemahaman yang komprehensif tentang urgensi pemenuhan kewajiban pembayaran PBB-P2, konsekuensi hukum yang akan dihadapi apabila mengabaikan kewajiban perpajakan tersebut, serta dampak positif yang dapat dirasakan baik secara langsung maupun tidak langsung dari kontribusi pajak yang mereka bayarkan untuk pembangunan dan pelayanan publik di daerah.

E. DAFTAR PUSTAKA

- Agustin, S., & Andayani, S. (2022). Effectiveness and Contribution of Hotel Tax and Restaurant Tax on Regional Original Income at Bapenda Surabaya City. *Amnesti Jurnal Riset Perpajakan*, 5(2), 174–181.
- Al-Mukhlisin, M. M., Wicaksono, G., & Asmandani, V. (2021). Peranan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Melalui Efektivitas dan Kontribusi terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Situbondo. *Journal of Law, Administration, and Social Science*, 1(2), 112-118.
- Charisma, C. A., & Zakaria, H. M. (2022). Analisis Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak Restoran terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Purwakarta. *Jurnal Mirai Management*, 7(3), 154-163.
- Dantes, H. P., & Lasminasih, L. (2021). Analisis Tingkat Efektivitas dan Kontribusi Pajak Restoran terhadap Pendapatan Asli Daerah di Provinsi DKI Jakarta Tahun 2017-2019. *Jurnal Inovasi Penelitian*, 1(12), 2743-2750.
- Depdagri.1997.Kepmendagri No.690.900.327, 1996. Tentang Pedoman Penilaian dan Kinerja Keuangan.
- Fitriano, Y., & Ferina, Z. I. (2021). Analisis Efektifitas dan Kontribusi Pajak Hotel dan Pajak Restoran terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Bengkulu. *EKOMBIS REVIEW: Jurnal Ilmiah Ekonomi Dan Bisnis*, 9(1), 69-80.
- Fujianti, D., & Sachintania, A. (2021). Analisis Efektivitas dan Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Pbb-P2) terhadap Pendapatan Asli Daerah Kab. Bandung. *Jurnal E-Bis*, 5(2), 561-572.

- Hartati, I., Nuridah, S., & Audina, B. P. (2023). Analisis Efektivitas dan Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Karawang Tahun 2018-2022. *Innovative: Journal Of Social Science Research*, 3(5), 6568-6583.
- Irsan, M. (2022). Analisis Efektivitas Pembayaran Pajak Kendaraan Bermotor (PKB) terhadap Penerimaan Pajak Kendaraan Bermotor. *Balance: Jurnal Akuntansi dan Manajemen*, 1(2), 267-272.
- Khadlirin, A., Mulyantomo, E., & Widowati, S. Y. (2021). Analisis Efisiensi dan Efektivitas Pengelolaan Dana Desa (study empiris dana desa Tegalarum Kabupaten Demak tahun 2016-2020). *Jurnal Solusi: Jurnal Ilmiah Bidang Ilmu Ekonomi*, 19(2), 49-64.
- Ladjeba, M. (2022). Evaluasi Penerimaan Pajak Bumi Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Poso. *Jurnal LPPM Bidang EkoSosBudKum (Ekonomi, Sosial, Budaya, dan Hukum)*, 5(2), 873-880.
- Lintong, F., Sabijono, H., & Kalalo, M. Y. (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. *Going Concern: Jurnal Riset Akuntansi*, 13(04).
- Mardiasmo, M. (2023). *Perpajakan: Konsep dan Aplikasi*. Yogyakarta: Andi Offset.
- Mewo, A., Tinangon, J. J., & Elim, I. (2021). Analisis Efektivitas dan Kontribusi Pajak Restoran dan Pajak Hiburan terhadap Pajak Daerah di Kota Manado. *Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis dan Akuntansi*, 9(2).
- Mufidah, I. F., Hasanah, A., & Pramitasari, D. A. (2024). Optimalisasi Efektivitas, Kontribusi, dan Laju Pertumbuhan Penerimaan Pajak PBB-P2 di Kabupaten Batang. *EKOMA: Jurnal Ekonomi, Manajemen, Akuntansi*, 3(5), 1173-1186.
- Mulya, K. S., Harjo, D., Kumala, R., Latif, I. N., Evi, T., Ambarwati, Irawati, Hambali, M. L., Agustino, J. P., Hidayati, M., Yuliawan, Nugraha, R., Rahmadi, H., Joachim, H., & Wasesa, T. (2023). *Akuntansi Perpajakan*. PT. Sonpedia Publishing Indonesia.
- Naibaho, F., Sondakh, J. J., & Tangkuman, S. (2021). Efektivitas Dan Kontribusi Pajak Hotel Terhadap Pendapatan Asli Daerah (Pad) Di Kota Manado. *Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis Dan Akuntansi*, 9(3).
- Osalan, L. A., Alwi, M., & Agustiana, E. (2024). Analysis of The Effectiveness of Hotel Tax, Restaurant Tax, and Street Lighting Tax in Increasing Regional Tax Revenue of East Lombok Regency in 2018-2022. *The Es Accounting And Finance*, 3(01), 65-74.

- Pali, E. R., Budiarso, N. S., & Walandouw, S. K. (2022). Analisis Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-PP) di Kecamatan Sario Kota Manado. *Jurnal LPPM Bidang EkoSosBudKum (Ekonomi, Sosial, Budaya, dan Hukum)*, 5(2), 983-992.
- Pandi, J. M., Elim, I., & Weku, P. (2024). Analisis perhitungan, pemungutan, dan kontribusi pajak mineral bukan logam dan batuan terhadap pajak daerah dan pendapatan asli daerah Kota Tomohon. *Riset Akuntansi dan Portofolio Investasi*, 2(2), 526-537.
- Pangerapan, S., Lambey, R., & Rondonuwu, S. N. (2023). Buku Ajar Perpajakan. Deepublish Publisher.
- Peraturan Daerah Kota Manado No. 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
- Permatasari, A., & Wicaksono, G. (2022). Efektivitas Dan Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Ponorogo. *Jurnal Revenue: Jurnal Ilmiah Akuntansi*, 2(2), 341-348.
- Pitaloka, R. D. A., & Widajantie, T. D. (2024). The Influence of The Effectiveness and Contribution of Land and Building Taxes on The Regional Income of Surabaya: Empirical Study: on The Regional Revenue Agency of The City of Surabaya. *International Journal of Economy, Education and Entrepreneurship (IJE3)*, 4(1), 236-246.
- Ramadhani, R. K. (2020). Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Malang. *Jurnal Ilmu Ekonomi Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Brawijaya*.
- Resmi, Siti. Perpajakan: Teori dan Kasus. Cetakan Kedua, 2 jilid. Jakarta: Salemba Empat, 2019. ISBN 978-979-061-863-3 (Vol. Lengkap), ISBN 978-979-061-864-0 (Vol. 1).
- Sahir, S. H. (2021). Metodologi Penelitian. Yogyakarta: KBM Indonesia
- Saranani, I. T., & Hasnita, N. (2023). Hotel Tax Effectiveness Analysis and Taxes Advertising and Its Contribution to Increasing Regional Original Income (PAD). *Research of Economics and Business*, 1(1), 47-56.
- Sari, S. I. (2024). Analisis Laju Pertumbuhan, Kontribusi, Dan Efektivitas Penerimaan Pbb-P2, BPHTB, Dan Pajak Air Tanah Pada Pendapatan Asli Daerah Kota Palembang Tahun 2018-2022.
- Siallagan, Hamonangan (2020). Teori Akuntansi Edisi Pertama. Medan: LPPM UHN Press.
- Simbolon, S. (2021). Analisis Efektivitas dan Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Tangerang.

- Sugiyono. 2022. Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R dan D. Yogyakarta: Alfabeta.
- Sumaraw, V., Warongan, J., & Pangerapan, S. (2024). Analisis Tingkat Kepatuhan Wajib Pajak Terhadap Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak Penghasilan Pasal 25 di Kantor Pelayanan Pratama Manado. *Indonesian Journal of Economics, Management and Accounting (IJEMA)*, 1(11).
- Suyanto, Suyanto and Saputra, M. Agustiawan (2021). Buku Ajar: Laporan Keuangan dan Perpajakan Perusahaan. PT Rajagrafindo Persada, Depok. ISBN 978-623-372-068-7
- Undang-Undang Republik Indonesia No. 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah
- Undang-Undang Republik Indonesia No. 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan
- Undang-Undang Republik Indonesia No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak daerah dan Retribusi Daerah
- Wagania, S. L., Kalangi, L., & Walandouw, S. K. (2024). Analisis Perkembangan Penerimaan Pajak Daerah pada Badan Pendapatan Daerah Kota Manado. *Riset Akuntansi dan Portofolio Investasi*, 2(2), 118-126.
- Waleleng, G. T., Elim, I., & Kindangen, W. (2022). Evaluasi Prosedur Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) pada Badan Pendapatan Daerah Kota Manado. *Jurnal LPPM Bidang EkoSosBudKum (Ekonomi, Sosial, Budaya, dan Hukum)*, 6(1), 1033-1042.
- Yuniati, E., & Yuliandi, Y. (2021). Analisis Efektivitas dan Kontribusi Pajak Reklame dan Pajak Restoran terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Bogor. *Jurnal Ilmiah Akuntansi Kesatuan*, 9(1), 79-92.