

ANALISIS EFEKTIVITAS, LAJU PERTUMBUHAN, KONTRIBUSI PBB-P2, FORECASTING TERHADAP PENDAPATAN ASLI DAERAH (PAD) KOTA MANADO

Lady Diana Latjandu¹, Victorina Z. Tirayoh^{2*}, Syermi S.E Mintalangi³

^{1,2,3}Accounting Major, Economic and Business, Sam Ratulangi University, Indonesia
vtirayoh@unsrat.ac.id

ABSTRACT

Land and Building Tax (PBB) is a mandatory levy on the ownership of land and buildings, imposed due to the benefits or socio-economics standing gained by individuals or entities who hold rights to or derive benefits from such properties. The amount of PBB is determined based on the Tax Object Sale Value (NJOP). A phenomenon observed in Manado City since 2022 is the public's shock upon discovering that Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2) obligations have increased significantly, rising by as much as 300 percent. The purpose of this research is to determine the Effectiveness, Growth Rate, and Contribution of PBB-P2 toward Local Own-Source Revenue (PAD) in Manado City. This study employs a descriptive qualitative approach using ratio analysis methods for Effectiveness, Growth Rate, and Contribution. The results indicate that the increase in PBB-P2 rates from 2022 to 2024 has led to a lack of public participation in tax payments. This has caused a decline in the effectiveness and growth rate of PBB-P2, which ultimately resulted in a decrease in Manado City's Local Own-Source Revenue

Keywords: Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2), Effectiveness, Contribution, Local Own-Source Revenue (PAD), Manado City.

ABSTRAK

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pungutan wajib atas kepemilikan tanah dan bangunan karena adanya keuntungan maupun kedudukan sosial ekonomi atas perorangan atau badan yang memiliki hak padanya ataupun mendapatkan manfaat dari tanah dan bangunan tersebut. Besarnya PBB adalah berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Fenomena yang terjadi di Kota Manado sejak tahun 2022 adalah terkejutnya warga ketika mengetahui kewajiban membayar Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) mengalami kenaikan signifikan bahkan mencapai 300 persen. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui Efektivitas, Laju Pertumbuhan dan Kontribusi PBB-P2 terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kota Manado. Jenis penelitian ini adalah kualitatif deskriptif dengan metode analisis perhitungan rasio Efektivitas, Laju Pertumbuhan dan Kontribusi. Hasil penelitian menunjukkan adanya kenaikan tarif PBB-P2 dari tahun 2022-2024 membuat kurangnya kontribusi masyarakat dalam membayar PBB-P2, sehingga menyebabkan penurunan tingkat efektivitas dan laju pertumbuhan PBB-P2, yang berdampak juga dalam penurunan tingkat penerimaan Pendapatan Asli Daerah Kota Manado.

Kata Kunci: Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2), Efektivitas, Laju Pertumbuhan, Kontribusi, Pendapatan Asli Daerah.

PENDAHULUAN

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pungutan wajib atas kepemilikan tanah dan bangunan karena adanya keuntungan maupun kedudukan sosial ekonomi atas perorangan atau badan yang memiliki hak padanya ataupun mendapatkan manfaat dari tanah dan bangunan tersebut. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah (UU PDRD) sebagaimana beberapa diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (UU HKPD), sejak 1 Januari 2010, PBB yang tadinya dikelola oleh pemerintah pusat dialihkan menjadi pajak daerah, untuk sektor perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) Sementara itu, PBB sektor lainnya (perkebunan, perhutanan, dan pertambangan) masih dikelola oleh pemerintah pusat. Kendati disebut pajak pusat, penerimaan pajak tersebut kebanyakan diberikan kembali kepada daerah (kabupaten/kota). Proses pengalihan dilakukan sampai 1 Januari 2014. Melewati tanggal tersebut, seluruh kegiatan pendataan, penilaian, penetapan, administrasi, pemungutan, penagihan, dan pelayanan PBB-P2 diselenggarakan oleh pemerintah daerah.

Besarnya PBB adalah berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). 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 jika NJOP meningkat maka penerimaan PBB meningkat, begitu juga sebaliknya jika NJOP menurun maka penerimaan PBB menurun.

Fenomena yang terjadi di Kota Manado sejak tahun 2022 adalah terkejutnya warga ketika mengetahui kewajiban membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) mengalami kenaikan signifikan bahkan mencapai 300 persen. Kepala Bapenda Steven Rende melalui Kasubbid PBB, Florentino Manalaysay, membenarkan bahwa mulai 2022 Pemkot Manado telah menaikkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tanah dan bangunan. "NJOP mulai 2022 dinaikkan karena sejak 2012 belum pernah mengalami kenaikan," ujar Florentino Manalaysay di ruang kerjanya, Selasa sore. "Karena sesuai undang-undang 28 tahun 2009, pemerintah menaikkan NJOP paling lambat setiap tiga tahun, bahkan bisa setiap tahun. Di Manado sudah lama belum ada kenaikan," tukas dia. Terkait keluhan warga pembayaran PBB 2022 mengalami kenaikan hingga 300 persen, menurut Florentino Manalaysay, sudah sesuai ketentuan.

Terkait dengan kenaikan NJOP ini, Bapenda Manado melalui petunjuk Walikota Andrei Angouw, lanjut Manalaysay, melakukan beberapa inovasi untuk memudahkan masyarakat membayar PBB. "Kami menambah kanal bayar melalui Indomaret dan Alfamart, sebelumnya kantor pos dan BSG, semua bisa bayar digital melalui BSG Touch, ATM, SMS Banking, Pos Pay, e-saku di Indomaret dan Alfamart. Kami juga akan memasang baliho sosialisasi di setiap kecamatan," pungkas Manalaysay. Walikota Andrei Angouw di banyak kesempatan mengatakan, kewajiban pembayaran PBB oleh masyarakat akan dimanfaatkan oleh pemerintah untuk membangun kota <https://www.manadonews.co.id/2022/06/14/warga-manado-kaget-pbb-naik-hingga-300-persen-ini-penjelasan-pemerintah-kota/>

Pajak Daerah 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 rakyat¹. Pajak yang diwajibkan kepada wajib pajak akan digunakan untuk kepentingan suatu daerah baik bagi rakyat maupun pemerintahan.

Penyelenggaraan pemerintahan daerah bersifat otonom yang dapat diartikan sebagai pemberian kewenangan kepada pemerintah daerah untuk mengatur dan mengurus daerahnya sendiri,

termasuk pengelolaan keuangan daerah. Pendapatan Asli Daerah (PAD) menjadi salah satu pendapatan dalam keuangan daerah, yang memiliki pengertian bahwa PAD adalah penerimaan yang diperoleh daerah dari sumber- sumber dalam wilayahnya sendiri yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pendapatan asli daerah (PAD) meliputi pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah⁴. Pengelolaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang salah satunya ialah pajak daerah, perlu dilakukan dengan baik agar dapat berkontribusi dalam membantu penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan daerah. Jadi pengalihan PBB-P2 ke pemerintah daerah di Indonesia merupakan langkah strategis untuk memperkuat kemandirian finansial dan otonomi daerah, seraya meningkatkan partisipasi warga dalam proses pembangunan daerah.

Berdasarkan latar belakang di atas peneliti sangat tertarik untuk melakukan penelitian terkait efektivitas, laju pertumbuhan dan kontribusi PBB-P2 terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kota Manado, dengan membandingkan periode sebelum adanya kenaikan NJOP dan sesudah NJOP mengalami kenaikan pada tahun 2022 dengan di keluarnya SK Walikota tertanggal 31 Desember 2021.

KAJIAN PUSTAKA

Pengertian Pajak Daerah

Pajak daerah 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. Dengan demikian yang dimaksud dengan pajak daerah adalah pungutan daerah menurut peraturan perundang-undangan pajak yang diwajibkan bagi wajib pajak untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan daerah. (Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009)

Pajak Bumi Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (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. Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang dipungut atas bumi dan bangunan yang digunakan untuk kepentingan pemilik dan yang memberi keuntungan bagi pemilik. 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. 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.

Pendapatan Asli Daerah

Pendapatan Asli Daerah merupakan pendapatan yang dipungut berdasarkan peraturan daerah dan undang-undang yang berlaku. Semua pendapatan daerah yang berasal dari sumber ekonomi khas daerah secara kolektif disebut sebagai pendapatan asli daerah (PAD), yang mana

meskipun PAD diperhatikan dengan transparan dan jelas, tidak berarti bahwa penyelenggaraan pajak daerah sudah pasti berjalan dengan baik, namun masih terdapat tantangan dalam pelaksanaannya dari berbagai pihak, baik internal maupun eksternal. Pendapatan Asli Daerah meliputi beberapa sumber sebagai berikut:

1. Pajak daerah adalah iuran wajib yang dikeluarkan oleh orang pribadi atau badan kepada daerah tanpa imbalan langsung yang berlaku, yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah pembangunan daerah.
2. Restribusi daerah adalah pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan atau diberikan oleh pemerintah daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan.
3. Hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisah adalah bagian laba yang diberikan kepada pemerintah daerah (Dividen) atas pernyataan modal pada Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dan Badan Usaha Milik Daerah (BUMD).
4. Lain-lain pendapatan asli daerah yang sah meliputi hasil penjualan kekayaan daerah yang tidak dipisahkan; jasa giro; pendapatan bunga; keuntungan adalah nilai tukar rupiah terhadap mata uang asing; dan penerimaan komisi, potongan, atau bentuk lain sebagai akibat dari penjualan, pengadaan barang ataupun jasa oleh pemerintah. (Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022)

Pendapatan asli daerah bertujuan memberikan kewenangan kepada Pemerintah Daerah untuk mendanai pelaksanaan otonomi daerah sesuai dengan potensi daerah sebagai perwujudan desentralisasi. Pendapatan asli daerah berperan penting pada suatu daerah sehingga perlu ditingkatkan dalam rangka mendayagunakan penyelenggaraan pemerintahan daerah secara efektif agar daerah semakin mandiri dan tidak lagi bergantung pada pemerintah pusat.

Efektivitas

Efektivitas adalah hubungan antara keluaran dengan sasaran yang harus dicapai. Jika suatu kegiatan telah mencapai tujuan serta sasaran akhir yang telah direncanakan maka dikategorikan efektif. Efektivitas adalah ukuran berhasil tidaknya pencapaian tujuan suatu organisasi mencapai tujuannya. Apabila suatu organisasi mencapai tujuan maka organisasi tersebut telah berjalan dengan efektif. (Mardiasmo, 2016) 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 organisasi.

Laju Pertumbuhan

Analisis pertumbuhan PBB-P2 bermanfaat untuk mengetahui apakah pemerintah daerah dalam tahun anggaran bersangkutan atau selama beberapa periode anggaran, kinerja anggarannya mengalami pertumbuhan secara positif atau negatif. Tingkat pertumbuhan mengacu pada peningkatan bertahap output per kapita jangka panjang. Konsep laju pertumbuhan PAD dan PBB-P2 berkaitan dengan perkembangan perolehan pendapatan dari sumber-sumber tersebut. Laju pertumbuhan PAD dan PBB-P2 dihitung sebagai selisih kumulatif antara penerimaan yang diperoleh dari PBB-P2 dan PAD pada suatu periode tertentu dengan penerimaan yang dihasilkan pada periode sebelumnya. Laju pertumbuhan meningkat berbanding lurus dengan perubahan realisasi dari tahun sebelumnya. Sebaliknya, tingkat pertumbuhan menurun seiring dengan menurunnya variasi realisasi pendapatan dari tahun sebelumnya (Saputro et al., 2013)

Kontribusi

Kontribusi menurut kamus bahasa Indonesia adalah sumbangan atau pemberian. Jadi kontribusi adalah pemberian adil setiap kegiatan, peranan, masukan ide, dan lain sebagainya. Menurut

kamus ekonomi (Guritno, 2010) Kontribusi adalah sesuatu yang diberikan bersama-sama dengan pihak lain untuk tujuan biaya atau kerugian tertentu atau bersama. Sehingga kontribusi yang dimaksud dapat diartikan sebagai sumbangan yang diberikan oleh pendapatan Pajak Bumi dan Bangunan terhadap besarnya pendapatan asli daerah. Jika potensi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan semakin besar dan pemerintah daerah dapat mengoptimalkan sumber penerimaannya dengan meningkatkan target dan realisasi Pajak Bumi dan Bangunan yang berlandaskan potensi sesungguhnya, hal ini dapat meningkatkan total hasil dana perimbangan. Kontribusi pajak daerah merupakan perhitungan yang digunakan untuk mengetahui seberapa besar sumbangan yang diberikan pajak daerah untuk meningkatkan PAD.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini adalah deskriptif kualitatif. Penelitian deskriptif kualitatif yaitu pengumpulan data yang sebenarnya, kemudian disusun, diinterpretasikan dan dianalisis sehingga memberi kesimpulan yang jelas dan objektif terhadap masalah yang ada. Dalam penelitian ini peneliti akan menguraikan tingkat efektivitas, laju pertumbuhan, kontribusi dan *forecasting* PBB-P2 terhadap penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Manado. Maka secara langsung, peneliti akan mendatangi objek penelitian dalam hal ini Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Manado untuk memperoleh data-data dan informasi yang dibutuhkan dalam menganalisis efektivitas, laju pertumbuhan dan kontribusi pajak daerah. Waktu penelitian mulai bulan Juli sampai Agustus 2025.

Teknik Pengumpulan Data

1. Wawancara

Teknik wawancara digunakan dengan meminta keterangan langsung dari Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Manado dan pihak-pihak yang terkait dengan untuk memperoleh informasi yang berkaitan dengan tujuan penelitian.

2. Dokumentasi

Teknik dokumentasi digunakan dengan menyalin data dan dokumen yang ada di kantor Bapenda Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Manado, sehubungan dengan pengelolaan PBB-P2 dan Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Proses Analisis

Adapun proses analisis dalam penelitian ini diuraikan sebagai berikut;

- Mengambil dan mengumpulkan data realisasi penerimaan PBB-P2 dan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Manado tahun 2018-2024
- Mengambil dan mengumpulkan data target PBB-P2 dan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Manado tahun 2018-2024
- Menghitung dengan menggunakan rumus Efektivitas, Laju Pertumbuhan dan Kontribusi PBB-P2 dan Pendapatan Asli Daerah (PAD) berdasarkan data yang di peroleh.
- Menentukan hasil perhitungan Efektivitas, Laju Pertumbuhan dan Kontribusi PBB-P2 dan Pendapatan Asli Daerah (PAD) sesuai dengan tabel kriteria masing-masing.
- Menganalisis dan membandingkan hasil perhitungan pada kondisi sebelum dan sesudah terjadinya kenaikan NJOP tahun 2022.
- Melakukan perhitungan peramalan penerimaan PPB-P2

Metode Analisis

Berikut merupakan Rasio perhitungan Efektivitas dan Kontribusi:

1. Efektivitas

$$\text{Efektivitas} = \frac{\text{Realisasi penerimaan PBB-P2}}{\text{target pajak PBB-P2}} \times 100\%$$

2. Kontribusi

$$\text{Kontribusi} = \frac{\text{Realisasi penerimaan PBB-P2}}{\text{Pendapatan Asli Daerah}} \times 100$$

Tabel 3 Klasifikasi Kriteria Kontribusi

Presentase	Kriteria
0 – 10%	Sangat kurang
10 – 20%	Kurang
20 – 30%	Sedang
30 – 40%	Cukup baik
40 – 50%	Baik
> 50%	Sangat baik

Sumber: Depdagri, Kepmendagri No. 690.900.327, 1996

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis Laporan Target Anggaran dan Realisasi Pajak PBB-P2 Kota Manado Tahun 2017-2024

Berikut merupakan data Target Anggaran dan Realisasi Pajak Realisasi Pajak PBB-P2 Kota Manado Tahun 2017-2024.

Tabel 4. Target Anggaran dan Realisasi Pajak PBB-P2 Kota Manado Tahun 2017-2024

Tahun	Realisasi Penerimaan PBB-P2	Target PBB-P2	Presentase
2017	27.771.345.028	28.700.000.000	96,76%
2018	27.032.513.297	27.000.000.000	100,12%
2019	30.478.551.631	33.424.174.435	91,19%
2020	27.001.517.257	29.000.000.000	93,11%
2021	30.361.575.276	45.720.767.000	66,41%
2022	49.607.642.134	56.990.000.000	87,05%
2023	58.757.649.169	80.500.000.000	72,99%
2024	59.760.584.343	97.200.000.000	61,48%
Rata-Rata			83,64%

Sumber: Hasil Penelitian (2025)

Berdasarkan Tabel 4 dapat diketahui bahwa realisasi penerimaan pajak PBB-P2 yang diterima oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Manado Tahun 2017-2024, rata-rata memiliki presentase 83,64%. Pada tahun 2018, penerimaan pajak PBB-P2 mencapai 100,12%, namun dari tahun tersebut, penerimaan pajak kembali mengalami penurunan yang cukup tajam.

Analisi Laporan Target Anggaran dan Realisasi Pendapatan Asli Daerah Kota Manado Tahun 2017-2024

Berikut merupakan data Target Anggaran dan Realisasi Pendapatan Asli Daerah Kota Manado Tahun 2017-2024.

Tabel 5. Target Anggaran dan Realisasi Pendapatan Asli Daerah Kota Manado Tahun 2017-2024

Tahun	Realisasi	Target PAD	Presentase
	Penerimaan PAD		
2017	374.610.000.000	306.770.000.000	122,11%
2018	363.180.000.000	339.080.000.000	107,11%
2019	377.380.000.000	375.070.000.000	100,62%
2020	261.760.000.000	443.610.000.000	59,01%
2021	276.880.000.000	440.190.000.000	62,90%
2022	351.830.000.000	472.590.000.000	74,45%
2023	375.390.000.000	540.090.000.000	69,51%
2024	436.520.000.000	530.950.000.000	82,21%
Rata-Rata			84,74%

Sumber : Hasil Penelitian (2025)

Berdasarkan Tabel 5 dapat diketahui bahwa pendapatan asli daerah yang diterima oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Manado Tahun 2017-2024 selalu mengalami fluktuasi. Namun yang memiliki pendapatan asli daerah yang paling tinggi dicapai pada tahun 2017 dengan persentase 122,11%.

Pembahasan

Menghitung Efektivitas PBB-P2 Kota Manado Tahun 2017-2024

Berikut merupakan perhitungan Efektivitas PBB-P2 Kota Manado Tahun 2017-2024 yang dapat dirumuskan menggunakan rasio perbandingan antara realisasi Pajak dibandingkan dengan target penerimaan Pajak dikalikan dengan seratus persen dalam bentuk presentasi (Mardiasmo, 2016:233).

Tabel 6 Efektivitas PBB-P2 Kota Manado Tahun 2017-2024

Tahun	Realisasi Penerimaan PBB-P2	Target PBB-P2	Efektivitas	Kriteria
2017	27.771.345.028	28.700.000.000	96,76%	Efektif
2018	27.032.513.297	27.000.000.000	100,12%	Sangat Efektif
2019	30.478.551.631	33.424.174.435	91,19%	Efektif

2020	27.001.517.257	29.000.000.000	93,11%	Efektif
2021	30.361.575.276	45.720.767.000	66,41%	Kurang Efektif
2022	49.607.642.134	56.990.000.000	87,05%	Cukup Efektif
2023	58.757.649.169	80.500.000.000	72,99%	Kurang Efektif
2024	59.760.584.343	97.200.000.000	61,48%	Kurang Efektif
Rata-Rata			83,64%	Cukup Efektif

Sumber : Hasil olahan data (2025)

Berdasarkan Tabel 6 dapat diketahui bahwa penerimaan pajak PBB-P2 Kota Manado mencapai tingkat efektivitas tertinggi pada tahun 2018 dengan persentase 100,12% yang termasuk dalam kriteria sangat efektif. Namun kembali mengalami penurunan tingkat efektivitasnya dari tahun 2019 hingga 2024, terkhususnya selama tiga tahun belakangan (2022-2024). Pada tahun tersebut, tarif PBB-P2 mengalami kenaikan secara bertahap dikarenakan adanya penyesuaian atas NJOP di Kota Manado yang baru dilakukan pada tahun 2022 untuk NJOP bumi dan tahun 2023 penyesuaian NJOP bangunan dengan memperhatikan rata-rata nilai transaksi tanah/bangunan dan zona nilai tanah.¹⁵ Kenaikan tarif PBB-P2 yang signifikan dari tahun 2022-2024, membuat target PBB-P2 juga semakin meningkat. Demikian juga realisasi PBB-P2 yang ikut meningkat, meskipun tidak begitu signifikan sehingga membuat tingkat efektivitas PBB-P2 justru mengalami penurunan. Akan tetapi dapat dikatakan bahwa penerimaan pajak PBB-P2 Kota Manado telah mencapai kriteria cukup efektif karena rata-ratanya mencapai 83,64%. Hasil ini menunjukkan bahwa pemerintah daerah Kota Manado cukup mampu untuk mengelola pajak daerah terkhususnya pajak PBB-P2. Akan tetapi, pemerintah daerah tetap diharapkan dapat melakukan evaluasi, menjalankan pengawasan, dan merencanakan strategi yang lebih efektif terkait prosedur pemungutan pajak PBB-P2.

Menghitung Laju Pertumbuhan PBB-P2 Kota Manado Tahun 2017-2024

Laju pertumbuhan PAD dan PBB-P2 dihitung sebagai selisih kumulatif antara penerimaan yang diperoleh dari PBB-P2 dan PAD pada suatu periode tertentu dengan penerimaan yang dihasilkan pada periode sebelumnya. Laju pertumbuhan meningkat berbanding lurus dengan perubahan realisasi dari tahun sebelumnya. Sebaliknya, tingkat pertumbuhan menurun seiring dengan menurunnya variasi realisasi pendapatan dari tahun sebelumnya (Saputro et al., 2013)

Tabel 7 Laju Pertumbuhan PBB-P2 terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Manado Tahun 2017-2024

Tahun	Realisasi Penerimaan PBB-P2	Perubahan	Presentase	Kriteria
2017	27.771.345.028	-	-	-
2018	27.032.513.297	(738.831.731)	-2,66%	Tidak Berhasil
2019	30.478.551.631	3.446.038.334	12,75%	Tidak Berhasil
2020	27.001.517.257	(3.477.034.374)	-11,41%	Tidak Berhasil
2021	30.361.575.276	3.360.058.019	12,44%	Tidak Berhasil
2022	49.607.642.134	19.246.066.858	63,39%	Cukup Berhasil

2023	58.757.649.169	9.150.007.035	18,44%	Tidak Berhasil
2024	59.760.584.343	1.002.935.174	1,71%	Tidak Berhasil
Rata-Rata			13,52%	Tidak Berhasil

Sumber : Hasil olahan data (2025)

Berdasarkan Tabel 7 dapat diketahui bahwa laju pertumbuhan PBB-P2 dari tahun 2017 sampai 2024 mengalami pertumbuhan yang tidak stabil atau tidak berhasil karena selalu mengalami fluktuasi. Laju pertumbuhan tertinggi terjadi di tahun 2022 dengan peningkatan dari jumlah penerimaan pada tahun sebelumnya sebesar 63,39%, yang kemudian termasuk dalam kriteria cukup berhasil dan setelah itu mengalami penurunan yang cukup drastis pada tahun berikutnya. Sementara itu, laju pertumbuhan terendah berada di tahun 2018 dengan presentase -2,66% dari jumlah penerimaan pada tahun sebelumnya. Dengan demikian secara garis besar dapat dilihat bahwa laju pertumbuhan PBB-P2 Kota Manado dari tahun 2017-2024 termasuk dalam kriteria tidak berhasil karena rata-rata laju pertumbuhan PBB-P2 hanya mencapai presentase 13,52%. Hasil ini menunjukkan bahwa kenaikan tarif PBB-P2 dari tahun 2022-2024, membuat realisasi penerimaan PBB-P2 juga mengalami peningkatan namun hanya memiliki selisih kenaikan yang tidak jauh berbeda dari tahun sebelumnya, sehingga laju pertumbuhannya mengalami penurunan, yang kemudian termasuk dalam kriteria tidak berhasil.

Menghitung Kontribusi PBB-P2 Kota Manado Tahun 2017-2024

Perhitungan kontribusi merupakan salah satu indikator untuk melihat perkembangan pendapatan daerah, proporsi penerimaan pajak, terhadap Pendapatan Asli Daerah. Dengan semakin besarnya proporsi penerimaan pajak dari total pajak atau Pendapatan Asli Daerah, maka semakin layak pajak, sebaliknya semakin kecil proporsi penerimaan maka semakin tidak layak pajak untuk dipungut. (Mardiasmo, 2016:230)

Tabel 8 Kontribusi PBB-P2 terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Manado Tahun 2017-2024

Tahun	Realisasi Penerimaan PBB-P2	Realisasi Penerimaan PAD	Kontribusi	Kriteria
2017	27.771.345.028	374.610.000.000	7,41%	Sangat Kurang
2018	27.032.513.297	363.180.000.000	7,44%	Sangat Kurang
2019	30.478.551.631	377.380.000.000	8,08%	Sangat Kurang
2020	27.001.517.257	261.760.000.000	10,32%	Kurang
2021	30.361.575.276	276.880.000.000	10,97%	Kurang
2022	49.607.642.134	351.830.000.000	14,10%	Kurang
2023	58.757.649.169	375.390.000.000	15,65%	Kurang
2024	59.760.584.343	436.520.000.000	13,69%	Kurang
Rata-Rata			10,96%	Kurang

Sumber : Hasil olahan data (2025)

Berdasarkan Tabel 8 dapat diketahui bahwa hanya tahun 2023 yang memiliki kontribusi pajak PBB-P2 paling tertinggi terhadap pendapatan asli daerah, karena mencapai 15,65%.

Namun secara garis besar, dari tahun 2017-2024, kontribusi pajak PBB-P2 masih termasuk dalam kriteria kurang karena rata-ratanya hanya sebesar 10,96%. Kenaikan tarif PBB-P2 yang signifikan dari tahun 2022-2024, membuat target PBB-P2 juga semakin meningkat. Keluhan masyarakat terkait besarnya pajak yang ditetapkan juga menjadi tantangan dalam pelaksanaan PBB-P2.¹⁶ Hasil ini menunjukkan bahwa dengan adanya peningkatan tarif PBB-P2, maka kontribusi dari wajib pajak maupun pemerintah daerah dalam membayar ataupun melakukan pemungutan pajak, mengalami penurunan. Oleh karena itu pemerintah daerah perlu meningkatkan pengawasan dalam penerimaan PBB-P2 agar dapat memberikan kontribusi lebih bagi pendapatan asli daerah pada saat pelaksanaannya.

Perbandingan Efektivitas, Laju Pertumbuhan dan Kontribusi PBB-P2 Kota Manado Tahun 2017-2024

Berikut merupakan perbandingan tingkat efektivitas, Laju Pertumbuhan dan Kontribusi PBB-P2 Kota Manado Tahun 2017-2024

Tabel 9 Perbandingan Efektivitas, Laju Pertumbuhan dan Kontribusi PBB-P2 Kota Manado Tahun 2017-2024

Tahun	Efektivitas		Laju Pertumbuhan		Kontribusi	
2017	96,76%	Efektif	-	-	7,41%	Sangat Kurang
2018	100,12%	Sangat Efektif	-2,66%	Tidak Berhasil	7,44%	Sangat Kurang
2019	91,19%	Efektif	12,75%	Tidak Berhasil	8,08%	Sangat Kurang
2020	93,11%	Efektif	-	Tidak Berhasil	10,32%	Kurang
2021	66,41%	Kurang Efektif	12,44%	Tidak Berhasil	10,97%	Kurang
2022	87,05%	Cukup Efektif	63,39%	Cukup Berhasil	14,10%	Kurang
2023	72,99%	Kurang Efektif	18,44%	Tidak Berhasil	15,65%	Kurang
2024	61,48%	Kurang Efektif	1,71%	Tidak Berhasil	13,69%	Kurang
Rata Rata	83,64%	Cukup Efektif	13,52%	Tidak Berhasil	10,96%	Kurang

Sumber : Hasil olahan data (2025)

Berdasarkan tabel 9 dapat diketahui bahwa dengan adanya kenaikan tarif PBB-P2 dari tahun 2022-2024 membuat tingkat efektivitas, laju pertumbuhan, dan kontribusi PBB-P2 terhadap pendapatan asli daerah kurang lebih mengalami penurunan. Hal ini dapat dilihat dari rata-rata tingkat efektivitasnya yang termasuk dalam kriteria cukup efektif dengan presentase 83,64%. Kemudian laju pertumbuhan dengan presentase 13,52% yang tidak berhasil memenuhi peningkatan realisasi dan selisih penerimaan PBB-P2. Serta kontribusi PBB-P2 yang masih kurang dalam memenuhi pendapatan asli daerah. Hasil ini menunjukkan bahwa semakin meningkat tarif PBB-P2, maka semakin meningkat pula target PBB-P2, namun dalam realisasinya penerimaan PBB-P2 tidak mengalami kenaikan yang begitu signifikan mengikuti kenaikan kedua hal tersebut. Penyebabnya ialah

kurangnya kontribusi wajib pajak maupun pemerintah daerah dalam melakukan pembayaran ataupun pemungutan pajak daerah. Menurut teori partisipasi publik, keberhasilan kebijakan sangat bergantung pada tingkat keterlibatan masyarakat. Kurangnya pemahaman dan kepercayaan masyarakat terhadap kebijakan perpajakan menyebabkan kurangnya tingkat kepatuhan wajib pajak. Sehingga meskipun dari sisi efektivitas, rata-rata penerimaan PBB-P2 telah berada di kriteria cukup efektif, namun hal itu tidak menyebabkan laju pertumbuhan dan kontribusi PBB-P2 terhadap pendapatan asli daerah juga ikut berhasil mencapai target yang telah mengalami peningkatan. Dengan demikian, hal ini berdampak juga terhadap penurunan tingkat pendapatan asli daerah di Kota Manado.

Menghitung Peramalan Penerimaan PPB-P2

Untuk melakukan perhitungan perkiraan/peramalan penerimaan PBB-P2, menggunakan analisis tren garis lurus dengan metode jumlah kuadrat terkecil. Agar mempermudah menghitung perkiraan penerimaan PBB-P2 Kota Manado tahun 2025 digunakan perhitungan menggunakan tabel sebagai berikut:

Tabel 10 Forecasting/Perkiraan PBB-P2 Kota Manado Tahun 2025

No.	Tahun	Realisasi PBB-P2 (Rp) y	X	X ²	x.y
1.	2018	27.032.513.297	-3	9	-81.097.539.891
2.	2019	30.478.551.631	-2	4	-60.957.103.262
3.	2020	27.001.517.257	-1	1	-27.001.517.257
4.	2021	30.361.575.276	0	0	0
5.	2022	49.607.642.134	1	1	49.607.642.134
6.	2023	58.757.649.169	2	2	117.515.298.338
7.	2024	59.760.584.343	3	9	179.281.753.029
Jumlah	7	283.000.032.207	0	28	177.348.533.091

Sumber : Hasil olahan data (2025)

Dengan menggunakan metode jumlah kuadrat terkecil maka dapat dilihat dari tabel 10 tahun 2021 merupakan tahun dasar karna nilai $x = 0$. Selanjutnya dapat di cari nilai koefisien a dan b sebagai berikut :

1. Mencari Koefisien nilai a :

$$a = \frac{\sum y}{n} = \frac{283.000.032.207}{7} \quad a = 40.428.576.015,29$$

2. Mencari Koefisien nilai b :

$$b = \frac{\sum xy}{\sum x^2} = \frac{177.348.533.091}{28} \quad b = 6.333.876.818,82$$

Berdasarkan hasil perhitungan di atas dapat dilihat bahwa perkembangan penerimaan PBB-P2 Kota Manado pada tahun 2025 menunjukkan hasil yang positif karena $b > 0$ yaitu sebesar 6.333.876.818,82

Menghitung Perkiraan Penerimaan PBB-P2 Tahun 2025

Setelah menentukan nilai koefisien a dan b pada hasil perhitungan di atas, selanjutnya dapat ditentukan persamaan Y dengan metode trend projection untuk memperkirakan penerimaan PBB-P2 dengan rumus sebagai berikut : $Y = a + bx$

$$\begin{aligned} Y_{2025} &= 40.428.576.015,29 + (6.333.876.818,82 \times 4) \\ &= 6.333.876.818,82 + 44.337.133.272,74 \end{aligned}$$

$$Y_{2025} = 65.764.080.742,57$$

Berdasarkan hasil perhitungan tren garis lurus menggunakan data realisasi PBB-P2 tahun 2018–2024, diperkirakan bahwa realisasi PBB-P2 tahun 2025 akan meningkat. Hasil proyeksi menunjukkan bahwa tahun 2025 realisasi PBB-P2 diprediksi mencapai Rp65.764.080.742,57, naik dari realisasi tahun 2024 sebesar Rp59.760.584.343,00. Dengan demikian terjadi kenaikan sebesar Rp6.003.496.399,57 atau sekitar 10,04%. Peningkatan ini menggambarkan adanya tren positif pada penerimaan PBB-P2. Namun prediksi ini hanya berdasarkan analisis tren dan belum mempertimbangkan faktor eksternal serta kebijakan pemerintah daerah yang dapat memengaruhi realisasi sesungguhnya

1. Perhitungan Peramalan Penerimaan PBB-P2

Metode trend projection untuk memperkirakan penerimaan PBB-P2 dengan rumus sebagai berikut : $Y = a + bx$

$$a = \frac{\sum y}{n} \quad \text{dan} \quad b = \frac{\sum xy}{\sum x^2} \quad \text{Syarat} \quad \sum X = 0$$

Dimana :

Y	=	Taksiran nilai <i>trend</i>
X	=	Interval waktu atau bulan
a	=	Konstanta, merupakan nilai Y
b	=	Besarnya perubahan Y oleh s

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan maka dapat disimpulkan bahwa kenaikan tarif PBB-P2 di Kota Manado dari tahun 2022-2024, membuat target PBB-P2 juga semakin

meningkat, diikuti dengan realisasinya. Namun karena tidak begitu signifikan justru membuat tingkat efektivitas PBB-P2 mengalami penurunan. Meskipun rata-rata penerimaan pajak PBB-P2 Kota Manado telah mencapai kriteria cukup efektif dengan mencapai 83,64%. Penurunan ini juga sejalan dengan laju pertumbuhan PBB-P2 yang mengalami penurunan dengan rata-rata laju pertumbuhannya hanya mencapai presentase 13,52% dan termasuk dalam kriteria tidak berhasil. Penurunan yang terjadi dikarenakan adanya kenaikan tarif PBB-P2 dari tahun 2022-2024 membuat kurangnya kontribusi masyarakat dalam membayar PBB-P2, sehingga menyebabkan penurunan tingkat efektivitas dan laju pertumbuhan PBB-P2, yang berdampak juga dalam penurunan tingkat penerimaan pendapatan asli daerah Kota Manado. Berdasarkan analisis *forecasting* diperkirakan bahwa realisasi PBB-P2 tahun 2025 akan meningkat. Hasil proyeksi menunjukkan bahwa tahun 2025 realisasi PBB-P2 diprediksi mencapai Rp65.764.080.742,57, naik dari realisasi tahun 2024 sebesar Rp59.760.584.343,00. Dengan demikian terjadi kenaikan sebesar Rp6.003.496.399,57 atau sekitar 10,04%.

Saran

Pemerintah Kota Manado memiliki kelebihan dan juga kekurangan sehingga pemerintah daerah tetap diharapkan dapat melakukan evaluasi, menjalankan pengawasan, dan merencanakan strategi yang lebih efektif terkait prosedur pemungutan pajak PBB-P2 agar dapat memberikan kontribusi yang lebih baik lagi di sektor perpajakan. Salah satu strategi yang dapat dilakukan adalah dengan memberikan sosialisasi terkait penyeteroran PBB P2 dan manfaat apa saja yang akan didapatkan oleh masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

- Alia R. N., Priyono N., & Suryatimur K. D. (2023). Analisis Kontribusi Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dalam Upaya Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Malang Tahun 2019-2021. *JURA: Jurnal Riset Akuntansi*. <https://doi.org/10.54066/jura-itb.v1i2.522>
- Begini Penjelasan Kepala Bapenda Manado Soal NJOP, PBB-P2 dan Relaksasi PBB. <https://basisberita.com/2025/08/14/begini-penjelasan-kepala-bapenda-manado-soal-njop-pbb-p2-dan-relaksasi-pbb/>. 14 Agustus 2025 (18:12).
- Direktorat Jendral Perimbangan Keuangan. *Apa Saja Sumber-Sumber Pendapatan Daerah?*. <https://djpk.kemenkeu.go.id/?ufaq=apa-saja-sumber-sumber-pendapatan-daerah>. 24 Februari 2024 (16:56).
- Depdagri.1997.Kepmendagri No.690.900.327, 1996. Tentang Pedoman Penilaian dan Kinerja Keuangan.
- Fernanda A. (2023). Efektivitas dan Kontribusi Pajak Daerah terhadap Pendapatan Asli Daerah. *Jurnal Riset Mahasiswa Ekonomi (RITMIK)*. <https://journal.stieken.ac.id/index.php/ritmik/article/view/696/680>
- Fredrik, A. A., Mokat, J. E., & Tarore, S. V. (2024). Pengelolaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Di Kota Manado. *Journal of Innovation Research and Knowledge*, 4(7), 5135-5146. <https://bajangjournal.com/index.php/JIRK/article/view/9105>
- Mardiasmo, M. (2023). *Perpajakan: Konsep dan Aplikasi*. Yogyakarta: Andi Offset.
- Mardiasmo, M. (2016) *Efisiensi dan Efektifitas*. Jakarta. Andy.
- Musabab PBB-P2 dialihkan menjadi pajak daerah <https://pajak.go.id/id/artikel/musabab-pbb-p2-dialihkan-jadi-pajak-daerah> 30 Januari 2024

- Nasir M. S. (2019). Analisis Sumber-Sumber Pendapatan Asli Daerah Setelah Satu Dekade Otonomi Daerah. *Jurnal Dinamika Ekonomi Pembangunan*.
https://ejournal.undip.ac.id/index.php/dinamika_pembangunan/article/view/22844
- Peraturan Daerah Kota Manado No. 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
 Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah <https://peraturan.bpk.go.id/Details/252130/pp-no-35-tahun-2023>
- Setiawan A. B., Melani M. M., & Tsaniyah I. (2022). Analisis Efektivitas, Efisiensi dan Kontribusi Penerimaan Pajak Daerah Terhadap Pendapatan Asli Daerah Pada Pemerintah Daerah Kabupaten Bogor. *Karimah Tauhid*.
<https://ojs.unida.ac.id/karimahtauhid/article/download/7259/3443>
- Saputro, R., Sudjana, N., & Azizah, D. F. (2013). Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) terhadap Peningkatan Penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD).
- Siahaan, mariohot pahala. 2010. Pajak daerah dan retribusi daerah edisi revisi. Bandung: Pt rajagrafindo persada.
- Sugiyono. (2013). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung. ALFABETA.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah <https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/195696/uu-no-1-tahun-2022>
- Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah <https://peraturan.bpk.go.id/Details/38685/uu-no-23-tahun-2014>
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah <https://peraturan.bpk.go.id/Details/38763/uu-no-28-tahun-2009>
- Undang-Undang Republik Indonesia No. 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan <https://peraturan.bpk.go.id/details/185162/uu-no-7-tahun-2021>
- Warga Manado Kaget PBB Naik hingga 300 Persen, Ini Penjelasan Pemerintah Kota**
<https://www.manadonews.co.id/2022/06/14/warga-manado-kaget-pbb-naik-hingga-300-persen-ini-penjelasan-pemerintah-kota/> **14 Juni 2022**