



Analysis of the Implementation of Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2) Based on Tomohon City Regulation No. 3 of 2013 in Pinaras Village, Tomohon City

Gilbert William Yeremia Lengkong^{1*}, Jessy Warongan², Olivia Sardjono³
Universitas Sam Ratulangi

Corresponding Author: Gilbert William Yeremia Lengkong
gilbert.lengkong064@student.unsrat.ac.id

ARTICLE INFO

Keywords: PBB-P2, Tomohon City Regulation, Taxes

Received : 23, October

Revised : 25, November

Accepted: 27, December

©2025 Lengkong, Warongan, Sardjono: This is an open-access article distributed under the terms of the [Creative Commons Attribution 4.0 International](#).



ABSTRACT

Land and Building Tax is a state tax imposed on land and/or buildings owned, controlled and/or utilized by individuals or entities, except for areas used for plantation, forestry, and mining business activities. The purpose of this research is to find out the Collection of Rural and Urban Land and Building Taxes in Pinaras Village, Tomohon City Based on Tomohon City Regional Regulation No. 3 of 2013. The type of research is qualitative research with a descriptive method whose data is obtained from the results of interviews and documentation. The results of the study show that the implementation of PBB-P2 starting from registration, determination, payment, billing, and supervision in Pinaras Village, Tomohon City, is in accordance with the Tomohon City Regulation No.3 of 2013.

Analisis Pelaksanaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Berdasarkan Perda Kota Tomohon No. 3 Tahun 2013 di Kelurahan Pinaras Kota Tomohon

Gilbert William Yeremia Lengkong^{1*}, Jessy Warongan², Olivia Sardjono³

Universitas Sam Ratulangi

Corresponding Author: Gilbert William Yeremia Lengkong

gilbert.lengkong064@student.unsrat.ac.id

ARTICLE INFO

Kata Kunci: PBB-P2, Perda Kota Tomohon, Pajak

Received : 23, Oktober

Revised : 25, November

Accepted: 27, Desember

©2025 Lengkong, Warongan, Sardjono: This is an open-access article distributed under the terms of the [Creative Commons Atribusi 4.0 Internasional](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).



ABSTRAK

Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak negara yang dikenakan terhadap 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. Penelitian ini dilakukan di Kelurahan Pinaras, Kota Tomohon. Tujuan penelitian ini yaitu untuk mengetahui Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kelurahan Pinaras Kota Tomohon Berdasarkan Perda Kota Tomohon No. 3 Tahun 2013. Jenis penelitian adalah penelitian kualitatif dengan metode deskriptif yang datanya diperoleh dari hasil wawancara dan dokumentasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan PBB-P2 mulai dari pendaftaran, penetapan, pembayaran, penagihan, dan pengawasan di Kelurahan Pinaras Kota Tomohon sudah sesuai dengan Perda Kota Tomohon No.3 Tahun 2013.

PENDAHULUAN

Pajak merupakan sumber penerimaan penting bagi negara dan daerah, terutama dalam struktur APBD, karena digunakan untuk membiayai program pembangunan dan peningkatan fasilitas umum demi kesejahteraan masyarakat. Secara umum, pajak terbagi menjadi pajak pusat dan pajak daerah. Pajak pusat mencakup PPN, PPh, dan Bea Meterai, sedangkan pajak daerah merupakan iuran wajib masyarakat tanpa imbalan langsung yang seimbang. Melalui UU No. 28 Tahun 2009, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dialihkan dari pajak pusat menjadi pajak daerah. Jenis pajak daerah meliputi PBB, BPHTB, PKB, BBN-KB, Pajak Hotel, Restoran, Hiburan, Parkir, Reklame, PBB-KB, Pajak Rokok, Pajak Penerangan Jalan, dan Pajak Air Tanah. PBB-P2 sendiri dikenakan atas kepemilikan, penguasaan, atau pemanfaatan tanah dan/atau bangunan, kecuali untuk kawasan perkebunan, kehutanan, dan pertambangan. Bangunan yang dimaksud termasuk seluruh struktur permanen seperti hotel, pabrik, area parkir, dan jalan lingkungan di dalam suatu kompleks.

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) berperan penting dalam mendukung Tujuan Nasional, khususnya pembangunan dan peningkatan kesejahteraan masyarakat. Untuk mengoptimalkan pengelolaannya, setiap daerah perlu meningkatkan efektivitas, efisiensi, serta melakukan evaluasi menyeluruh terhadap tata kelola perpajakan dan potensi sumber daya yang dimiliki. Penerapan PBB-P2 mencakup proses pendaftaran, penetapan pajak, pembayaran, penagihan, hingga pengawasan. Sejak 2012, pemerintah kota di seluruh Indonesia diberi kewenangan memungut PBB-P2, termasuk Kota Tomohon yang mulai menerapkan PBB-P2 pada 2013. Dalam APBD Kota Tomohon tahun 2022, anggaran yang direncanakan cukup besar dan bersumber dari PAD, dana transfer, serta penerimaan sah lainnya. Peningkatan PAD menjadi fokus utama, terutama melalui pajak daerah, retribusi, pengelolaan kekayaan daerah, dan pendapatan sah lainnya.

Realisasi PAD Kota Tomohon dari sektor pajak tahun 2024 sebesar Rp 32,3 miliar, atau 82,92% dari target Rp 38,9 miliar. Beberapa jenis pajak tidak mencapai 80% dari target, yaitu: Pajak Penerangan Jalan (69,8%), Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan (79,8%), PBB-P2 (72%), dan BPHTB (75%). Pelaksanaan pajak daerah, termasuk PBB-P2, diatur dalam Perda Kota Tomohon Nomor 3 Tahun 2013 yang memuat prosedur pemungutan pajak untuk mempermudah wajib pajak serta mendukung keberhasilan penerimaan daerah. Semua wilayah di bawah Pemerintah Kota Tomohon wajib mengikuti ketentuan tersebut, termasuk Kelurahan Pinaras. Hasil observasi awal menunjukkan bahwa subjek PBB-P2 di Kelurahan Pinaras terdiri dari orang pribadi maupun badan, namun terdapat kendala dalam pelaksanaannya. Permasalahan utama meliputi kesesuaian proses pemungutan PBB-P2 dengan Perda, serta fakta bahwa tidak semua wajib pajak berdomisili di wilayah tersebut. Penelitian ini bertujuan menganalisis kesesuaian pemungutan PBB-P2 di Kelurahan Pinaras berdasarkan Perda Nomor 3 Tahun 2013.

TINJAUAN PUSTAKA

Konsep Akuntansi

Akuntansi pada dasarnya adalah proses pencatatan dan pengelolaan informasi keuangan. Menurut Reviandani & Pristyadi, akuntansi meliputi pencatatan, penggolongan, peringkasan, pelaporan, dan interpretasi transaksi keuangan. Manggalatung R.H menambahkan bahwa akuntansi merupakan proses sistematis dalam mengumpulkan, mengidentifikasi, mengklasifikasikan, dan mencatat peristiwa keuangan untuk menghasilkan laporan keuangan yang terstruktur. Dengan demikian, akuntansi merupakan perpaduan antara ilmu dan seni dalam mencatat, mengukur, menganalisis, serta menyajikan aktivitas bisnis secara kuantitatif, yang kemudian menjadi dasar pengambilan keputusan bagi berbagai pihak, baik internal maupun eksternal organisasi.

Pajak

Pajak merupakan kontribusi wajib dari masyarakat, baik individu maupun badan, berupa pengalihan sebagian penghasilan atau kekayaan kepada negara sesuai peraturan yang berlaku. Kudaling (2018) menyatakan bahwa perpajakan mencakup pungutan resmi seperti bea dan cukai, sementara Lombok (2020) menekankan pajak sebagai bentuk partisipasi masyarakat dalam pembangunan. Katili (2020) menegaskan bahwa pajak merupakan kewajiban finansial yang wajib dipenuhi dalam bentuk tunai. Perda Kota Tomohon No. 3 Tahun 2013 mendefinisikan pajak sebagai kontribusi wajib yang bersifat memaksa tanpa imbalan langsung, digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Sejalan dengan itu, Mardiasmo menjelaskan bahwa pajak adalah partisipasi masyarakat dalam pembiayaan negara, di mana manfaatnya dirasakan secara kolektif melalui program pemerintah.

Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut Perda Kota Tomohon Nomor 3 Tahun 2013, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pungutan wajib atas kepemilikan atau pemanfaatan tanah dan/atau bangunan. Tanah mencakup permukaan bumi beserta kandungannya, sedangkan bangunan adalah struktur permanen di atas tanah atau perairan. Karena properti memberikan manfaat ekonomi maupun status sosial, negara berhak meminta kontribusi melalui pajak. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 membawa perubahan besar dalam sistem perpajakan daerah dengan memperkuat kewenangan pemerintah daerah dalam mengelola pajak dan retribusi. Melalui regulasi ini, BPHTB dan PBB-P2 dialihkan dari pemerintah pusat ke daerah. Meskipun administrasinya masih ditangani pusat, seluruh pendapatan PBB-P2 kini masuk ke kas daerah.

Selanjutnya, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 semakin memperbarui sistem perpajakan daerah, termasuk penyesuaian tarif maksimum PBB-P2 dari 0,3% menjadi 0,5%. UU ini juga memperkenalkan tarif diferensiasi, yakni tarif lebih rendah untuk lahan produksi pangan dan peternakan. Penentuan tarif secara rinci menjadi kewenangan pemerintah kabupaten/kota melalui peraturan daerah, sebagai bentuk penguatan otonomi daerah dan penyesuaian kebijakan perpajakan dengan kebutuhan ekonomi lokal.

Pajak Bumi dan Bangunan Sebagai Pajak Daerah

PBB-P2 awalnya merupakan pajak nasional berdasarkan UU No. 12 Tahun 1985 dan UU No. 12 Tahun 1994. Walaupun bersifat nasional, 90% penerimaannya dibagikan kembali ke daerah, sementara 10% menjadi bagian pemerintah pusat sesuai PP No. 47 Tahun 1985. Skema pembagian ini kemudian berkembang: penerimaan PBB awalnya terbagi untuk pusat, provinsi, dan kabupaten/kota. Namun sejak 1994/1995, bagian 10% milik pemerintah pusat dialihkan sepenuhnya ke kabupaten/kota. Pada 1996, porsi untuk kabupaten/kota diatur kembali – 65% dibagi merata dan 35% diberikan sebagai insentif bagi daerah yang berhasil mencapai target penerimaan.

Menurut UU No. 32 Tahun 2004, pendapatan daerah bersumber dari PAD, Dana Perimbangan, dan pendapatan sah lainnya. Dana Perimbangan terdiri dari Dana Bagi Hasil, Dana Alokasi Umum, dan Dana Alokasi Khusus. Dana Bagi Hasil termasuk pembagian penerimaan PBB antara pusat dan daerah. Tarif PBB di Indonesia tergolong rendah, yaitu 0,5% sesuai UU No. 12 Tahun 1994, dengan perhitungan berdasarkan NJOP dan hanya dikenakan atas sebagian nilai tersebut melalui mekanisme NJKP.

Subjek dan Objek Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut Perda Kota Tomohon Nomor 3 Tahun 2013, subjek pajak adalah individu atau badan yang memiliki hak atas tanah, memanfaatkan tanah, menguasai bangunan, atau memperoleh manfaat dari bangunan tersebut, sehingga otomatis menjadi wajib pajak. Jika objek pajak tidak memiliki wajib pajak yang jelas, Direktorat Jenderal Pajak dapat menetapkan pihak yang bertanggung jawab. Objek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) mencakup bumi dan/atau bangunan. Bumi meliputi permukaan tanah dan seluruh kandungan di bawahnya, termasuk perairan seperti sungai, danau, dan laut, serta berbagai jenis lahan seperti pekarangan, pertanian, perkebunan, dan tambang. Bangunan mencakup semua struktur permanen di atas tanah atau perairan, seperti rumah, gedung, pusat bisnis, pabrik, serta fasilitas penunjang seperti jalan dalam kompleks, pagar, taman, dermaga, anjungan lepas pantai, dan jalan tol, selama memberikan nilai manfaat.

Dasar Pengenaan PBB dan Perhitungan PBB

Penetapan besaran PBB menurut Perda Kota Tomohon Nomor 3 Tahun 2013 didasarkan pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), yang dinilai secara berkala setiap tiga tahun, atau setiap tahun untuk kawasan yang mengalami perkembangan pesat. Besarnya PBB-P2 dihitung dari tarif pajak yang ditetapkan pemerintah daerah dikalikan dengan Nilai Jual Kena Pajak (NJKP), yaitu NJOP dikurangi Nilai Jual Objek Tidak Kena Pajak (NJOPTKP). Sebelum pengenaan pajak, bangunan terlebih dahulu diberikan pengurangan NJOPTKP minimal Rp10.000.000.

Rumus perhitungannya: $PBB-P2 = \text{Tarif Pajak} \times NJKP$
 $= \text{Tarif Pajak} \times (NJOP - NJOPTKP)$

Sanksi Pajak Bumi dan Bangunan

Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan kewajiban hukum bagi setiap wajib pajak, dan ketidakpatuhan terhadapnya dapat menimbulkan sanksi sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 Pasal 24 dan Pasal 25. Wajib pajak yang tidak menyampaikan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) tepat waktu meskipun telah mendapat teguran, atau menyampaikan SPOP dengan data yang tidak benar, dapat dikenai sanksi administrasi berupa penerbitan Surat Ketetapan Pajak (SKP) dengan denda sebesar 25% dari pajak terutang atau dari selisih kekurangan pembayaran yang seharusnya dibayarkan.

Selain itu, apabila kelalaian wajib pajak menyebabkan kerugian negara, seperti tidak menyampaikan SPOP atau memberikan data yang tidak lengkap atau tidak akurat, maka dapat dijatuhi sanksi pidana berupa kurungan maksimal enam bulan atau denda setinggi-tingginya dua kali jumlah pajak terutang. Pelanggaran yang dilakukan dengan sengaja, termasuk menyampaikan data palsu atau menolak memberikan dokumen yang diperlukan, dikenai sanksi yang lebih berat berupa hukuman penjara minimal dua tahun atau denda maksimal lima kali pajak terutang. Apabila tindak pidana perpajakan tersebut diulangi dalam waktu kurang dari satu tahun setelah menjalani hukuman atau melunasi denda, maka besaran sanksi pidana akan dilipatgandakan menjadi dua kali dari sanksi sebelumnya.

Perda Kota Tomohon No. 3 Tahun 2013

Peraturan Daerah Kota Tomohon Nomor 3 Tahun 2013 secara komprehensif mengatur tata cara penyelenggaraan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) bagi para wajib pajak yang memenuhi kriteria sebagai pemilik hak atas tanah, penerima manfaat dari pemanfaatan tanah, pemilik atau pengguna bangunan, serta pihak yang memperoleh manfaat dari bangunan tersebut. Dalam pelaksanaannya, perda ini mengatur proses bisnis pemungutan PBB-P2 melalui lima tahapan utama, yaitu pendaftaran objek pajak sebagai langkah awal pendataan, penetapan besaran pajak berdasarkan ketentuan nilai jual objek, mekanisme pembayaran yang harus dilakukan wajib pajak sesuai prosedur yang berlaku, prosedur penagihan bagi wajib pajak yang tidak melunasi kewajibannya, serta pengawasan penerimaan untuk memastikan seluruh proses berjalan sesuai ketentuan dan mendukung optimalisasi pendapatan daerah.

Pendaftaran PBB P2

Pendaftaran PBB-P2 merupakan proses pendataan objek dan subjek pajak melalui pengisian formulir serta pengumpulan informasi secara menyeluruh. Proses ini dilakukan untuk mencatat wajib pajak yang belum terdaftar dan mengidentifikasi objek pajak yang belum masuk dalam sistem. Penetapan wajib pajak didasarkan pada dua persyaratan: sisi subjektif, yaitu individu atau badan yang memiliki, memanfaatkan, atau memperoleh manfaat dari tanah dan/atau bangunan; serta sisi objektif, yaitu tanah dan bangunan itu sendiri, kecuali yang digunakan untuk kegiatan perkebunan, kehutanan, dan pertambangan. Pelaporan data objek pajak dilakukan melalui SPOP sesuai ketentuan UU No. 28

Tahun 2009, sementara detail mekanismenya diatur lebih lanjut oleh pemerintah daerah melalui Peraturan Kepala Daerah. Penyusunan perkada mengacu pada pedoman nasional serta Perda Kota Tomohon Nomor 3 Tahun 2013 agar pendataan terintegrasi dalam SISMIOP dan meningkatkan kualitas layanan kepada wajib pajak.

Proses pendaftaran PBB-P2 meliputi: pengisian dan pengembalian SPOP dalam 30 hari; penyediaan formulir secara gratis oleh Dispenda/DPPKAD; kewajiban petugas menjaga kerahasiaan data; koordinasi antarinstansi, termasuk kantor pertanahan; pendanaan melalui APBD; pengaturan akuntabilitas penggunaan anggaran; serta kelengkapan dokumen pendukung seperti LSPOP dan, untuk objek khusus, LKOK atau formulir tambahan lainnya.

Pembayaran dan Penagihan PBB-P2

Pembayaran PBB-P2 dilakukan setelah wajib pajak menerima SPPT atau SKPD, dengan kewajiban melunasi sebelum jatuh tempo. Pemerintah daerah menyediakan tiga metode pembayaran: melalui petugas resmi, di lokasi pembayaran yang ditunjuk, serta melalui layanan digital seperti ATM, mobile banking, atau aplikasi pembayaran yang langsung terhubung dengan sistem pemerintah.

Penagihan PBB-P2 mengacu pada Perda Kota Tomohon No. 3 Tahun 2013 Pasal 16, yang dilakukan secara bertahap dan berprinsip keadilan. Tahapan dimulai dari teguran tertulis hingga tindakan lanjutan seperti penagihan seketika, penyitaan, atau lelang apabila wajib pajak tetap tidak memenuhi kewajibannya. Penagihan didasarkan pada dokumen resmi seperti SPPT, SKPD, STPD, surat pembetulan, keputusan keberatan, dan putusan banding.

STPD diterbitkan dalam dua kondisi: ketika wajib pajak terlambat atau kurang membayar PBB-P2 berdasarkan SPPT atau SKPD. Dalam kedua kondisi, dikenakan bunga administrasi sebesar 2% per bulan, maksimal 15 bulan. Wajib pajak diberi waktu satu bulan setelah jatuh tempo pada STPD untuk melunasi. Jika tidak dipenuhi, pemerintah daerah melaksanakan penagihan aktif berdasarkan ketentuan UU No. 19 Tahun 2000, dengan tetap menjunjung prinsip keadilan sebelum mengambil tindakan seperti penyitaan.

METODOLOGI

Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan data deskriptif yang disajikan dalam bentuk narasi. Fokus penelitian adalah proses pemungutan PBB-P2 di Kelurahan Pinaras, Kota Tomohon. Penelitian dilakukan pada kondisi alami, dengan peneliti sebagai instrumen utama dalam menentukan sumber data dan menafsirkan informasi. Pendekatan kualitatif digunakan untuk menggali informasi secara mendalam melalui observasi, wawancara, dan studi dokumen. Metode ini memungkinkan peneliti memahami masalah secara menyeluruh melalui interaksi langsung dan data yang diperoleh dari berbagai sumber.

Tempat dan Waktu Penelitian

Tempat penelitian ini dilakukan dan berlokasi di Kelurahan Pinaras, Kota Tomohon, yang terletak di Jalan Raya Kelurahan Pinaras. Sedangkan waktu Penelitian ini dimulai sejak bulan Agustus tahun 2024 sampai bulan Februari tahun 2025.

Jenis Data

Penelitian ini menggunakan dua jenis data, yaitu data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh langsung dari Kelurahan Pinaras melalui wawancara dan observasi terhadap stakeholder serta wajib pajak, dengan tujuan mendapatkan informasi yang relevan dan mendalam terkait permasalahan penelitian. Sementara itu, data sekunder digunakan sebagai data pendukung, yang berasal dari dokumen tertulis seperti arsip kelurahan, laporan resmi pemerintah, buku, serta sumber lainnya yang memberikan gambaran umum mengenai objek penelitian.

Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini berasal dari dua jenis, yaitu sumber primer dan sumber sekunder. Sumber primer diperoleh melalui kunjungan langsung ke Kelurahan Pinaras, melakukan wawancara dengan lurah, staf pemerintah, serta observasi terhadap masyarakat yang berstatus sebagai wajib pajak. **Sumber sekunder** diperoleh melalui pengumpulan dokumen pendukung seperti foto, buku teori yang relevan, serta referensi dari artikel dan jurnal yang sesuai dengan topik penelitian.

Metode Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini meliputi tiga metode. Pertama, teknik wawancara, yaitu pengumpulan data melalui diskusi terarah menggunakan pedoman wawancara yang telah disusun sebelumnya, yang diberikan kepada Lurah dan staf pemerintah terkait pelaksanaan perpajakan di Kelurahan Pinaras. Kedua, teknik observasi, yaitu peneliti melakukan pengamatan langsung di lapangan untuk melihat proses pemungutan PBB-P2 serta kondisi yang berkaitan dengan fokus penelitian. Ketiga, studi dokumentasi, yaitu pemeriksaan dan pencocokan berbagai dokumen atau arsip pemerintah yang relevan, sekaligus memanfaatkan teknologi perekaman data untuk memperkuat informasi penelitian..

Proses Analisis Data

Analisis data merupakan tahapan penting dalam penelitian untuk mengolah data mentah menjadi informasi yang lebih mudah dipahami. Dalam penelitian kualitatif, proses ini mencakup mengubah data awal—seperti rekaman wawancara, catatan lapangan, maupun dokumentasi—menjadi data yang siap dianalisis sesuai fokus penelitian. Analisis dilakukan dengan menyaring informasi yang relevan, memilah data penting, serta mengabaikan data yang tidak diperlukan, sehingga peneliti dapat menarik kesimpulan yang akurat berdasarkan temuan lapangan.

Menurut Lengkong (2018:91), analisis data meliputi proses pengumpulan, penyusunan, penafsiran, dan pengolahan informasi untuk memberikan pemahaman yang utuh mengenai permasalahan yang diteliti. Dalam konteks penelitian ini, analisis dilakukan dengan mengacu pada prosedur pelaksanaan PBB-P2 yang telah dijelaskan pada Bab 2, mulai dari pendaftaran, penetapan pajak, pembayaran, penagihan, hingga pengawasan, sehingga hasil penelitian dapat menggambarkan setiap tahapan sesuai ketentuan yang berlaku.

HASIL PENELITIAN

Pendaftaran PBB-P2 di Kelurahan Pinaras

Berdasarkan wawancara dengan Lurah, Sekretaris Kelurahan, dan Kasie Keuangan Kelurahan Pinaras, diperoleh informasi bahwa pemungutan PBB-P2 di Kelurahan Pinaras dilaksanakan sesuai Peraturan Daerah Kota Tomohon No. 3 Tahun 2013. Sekretaris Kelurahan bertugas melakukan penerimaan, pencatatan, pendataan, serta pendaftaran dan penetapan objek maupun subjek PBB-P2. Proses pendaftaran dimulai dari wajib pajak mendaftarkan objek pajak, menerima dan mengisi SPOP dengan lengkap, hingga petugas kelurahan melakukan pendataan bekerja sama dengan Dispenda/DPPKAD dan kantor pertanahan. Dokumen yang digunakan meliputi SPOP, LSPOP, serta LKOK untuk objek pajak tertentu. Seluruh proses pendaftaran wajib diselesaikan paling lambat 30 hari kerja sejak SPOP diterima wajib pajak, dan biaya pelaksanaannya dibebankan pada APBD kota sesuai ketentuan pemerintah daerah.

Penetapan PBB-P2 di Kelurahan Pinaras

Berdasarkan wawancara dengan Sekretaris Kelurahan Pinaras, pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kelurahan Pinaras dilaksanakan sesuai Peraturan Daerah Kota Tomohon No. 3 Tahun 2013. Sekretaris Kelurahan bertanggung jawab menerima, mencatat, dan mengelola penetapan PBB-P2 di tingkat kelurahan.

Proses penetapan PBB-P2 di Kelurahan Pinaras telah sesuai prosedur, yang meliputi:

- a. Penetapan NJOP.
- b. Penerbitan SPPT.
- c. Penerbitan SKPD
- d. Penerbitan SKPDLB.

Pembayaran PBB-P2 di Kelurahan Pinaras

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kasie Keuangan Kelurahan Pinaras, pemungutan PBB-P2 di kelurahan ini dilaksanakan sesuai Peraturan Daerah Kota Tomohon No. 3 Tahun 2013. Kasie Keuangan bertugas menerima dan mencatat pembayaran PBB-P2 yang dilakukan oleh wajib pajak. Pembayaran PBB-P2 dilakukan melalui beberapa mekanisme, yaitu:

1. Pembayaran melalui Pala/Meweteng
Petugas melakukan verifikasi dan mencocokkan data pada SPPT atau SKPD dengan DHKP sebelum menerima pembayaran. Wajib pajak kemudian diberikan Tanda Terima Sementara (TTS) sebagai bukti.
2. Pembayaran melalui Tempat Pembayaran

Petugas memverifikasi pembayaran, memberikan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dengan cap lunas, menyiapkan daftar realisasi, menyetorkan penerimaan ke rekening kas daerah, serta mencatatnya dalam buku penerimaan. Tempat pembayaran dapat dilakukan di kantor kelurahan atau lokasi lain yang ditetapkan.

3. Pembayaran melalui Bank atau Tempat Pembayaran Elektronik (TPE)
Pembayaran dapat dilakukan melalui ATM, SMS, atau internet banking yang terhubung otomatis dengan sistem pemerintah daerah. Di Kota Tomohon, pembayaran dilakukan melalui Bank SulutGo.

Secara keseluruhan, proses pembayaran PBB-P2 di Kelurahan Pinaras telah sesuai dengan mekanisme yang berlaku. Petugas pemungut bertanggung jawab atas verifikasi dan penerbitan TTS, sementara petugas tempat pembayaran mengelola verifikasi, penyetoran ke kas daerah, dan pencatatan administrasi. TPE berfungsi sebagai alternatif pembayaran berbasis jaringan yang mempermudah wajib pajak.

Penagihan PBB-P2 di Kelurahan Pinaras

Proses penagihan PBB-P2 di Kelurahan Pinaras dimulai dengan ketentuan umum terkait penagihan pajak. Wajib pajak yang melewati batas waktu pembayaran yang tercantum dalam SPPT PBB-P2 dan belum melakukan pembayaran atau membayar kurang, akan dikenakan Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD). Jumlah pajak yang belum dibayar, seperti yang tercantum dalam STPD, akan ditambah dengan denda administrasi berupa bunga sebesar 2 persen per bulan, yang dihitung hingga maksimal 15 bulan setelah tanggal jatuh tempo pajak. Seluruh tahapan penagihan dan pembayaran harus dilakukan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang No. 19 Tahun 2000 tentang pengumpulan pajak menggunakan surat wajib.

Pengawasan PBB-P2 di Kelurahan Pinaras

Pemerintah Kelurahan Pinaras melakukan pengawasan dengan berbagai cara, salah satunya dengan mengedukasi masyarakat mengenai pentingnya membayar Pajak Bumi dan Bangunan, serta menjelaskan fungsi pajak kepada mereka yang belum memahami. Pengawasan ini mencakup beberapa hal, seperti pemantauan pemindahan buku penerimaan PBB-P2 di tempat pembayaran, rekonsiliasi data penerimaan PBB-P2, konfirmasi terhadap penerimaan PBB-P2, serta memastikan kelancaran pelaksanaan pembayaran dan pemindahbukuan. Tingkat kesadaran masyarakat dalam memenuhi kewajiban pajak sangat mempengaruhi pencapaian target penerimaan pajak. Hal ini berlaku tidak hanya untuk pajak yang dibayar langsung oleh wajib pajak, tetapi juga untuk pajak yang dibayarkan berdasarkan ketetapan, seperti PBB-P2

Kendala dan Solusi dalam Proses Pelaksanaan Pemungutan PBB-P2

Selain itu, menurut hasil wawancara dengan pihak Pemerintah Kelurahan Pinaras, ada beberapa kendala dalam pelaksanaan pemungutan PBB-P2 di Kelurahan Pinaras, Kecamatan Tomohon Selatan, Kota Tomohon. Di Kelurahan Pinaras, terdapat wajib pajak yang terdaftar sebagai individu maupun badan usaha/perusahaan, namun tidak semua dari mereka memiliki objek pajak di kelurahan ini atau berdomisili di sana. Hal ini menjadi masalah karena saat proses penagihan dilakukan, terkadang wajib pajak tidak berada di lokasi atau sulit untuk ditemukan alamat yang jelas.

Untuk mengatasi kendala tersebut, pemerintah melakukan berbagai upaya, salah satunya dengan memaksimalkan kegiatan penagihan. Pemerintah akan mengunjungi tempat tinggal wajib pajak beberapa kali di hari yang berbeda. Jika wajib pajak sudah pindah tempat tinggal, pemerintah tetap berusaha mencari informasi mengenai keberadaan wajib pajak, baik melalui saudara, kerabat dekat, atau sumber lainnya. Dengan berbagai cara ini, diharapkan proses penagihan dapat berjalan dengan optimal.

PEMBAHASAN

Pendaftaran PBB-P2

Hasil analisis menunjukkan bahwa pemungutan PBB-P2 di Kelurahan Pinaras telah mengikuti SOP sesuai Perda Kota Tomohon No. 3 Tahun 2013. Proses pendaftaran dimulai dengan pendataan objek pajak dan pemberian formulir SPOP kepada wajib pajak untuk diisi secara jelas, benar, dan lengkap. Formulir SPOP, LSPOP, serta LKOK untuk objek pajak khusus disediakan oleh Dispenda/DPPKAD atau instansi terkait. Seluruh kegiatan pendaftaran, pendataan, dan penilaian objek maupun subjek PBB-P2 dilaksanakan oleh pemerintah kelurahan bekerja sama dengan instansi lain, dengan biaya yang dialokasikan melalui APBD Kota Tomohon.

Perda mengatur bahwa SPOP harus dikembalikan paling lambat 30 hari kerja setelah diterima oleh wajib pajak. Dokumen pendukung seperti fotokopi KTP juga harus disertakan. Ketentuan teknis lebih lanjut diatur melalui Peraturan Kepala Daerah. Di Kelurahan Pinaras, pelaksanaan pendaftaran PBB-P2 sudah sesuai dengan ketentuan tersebut, mulai dari penggunaan formulir resmi, pengajuan dokumen, hingga verifikasi oleh petugas. Temuan penelitian ini sejalan dengan penelitian Ahmatullah (2019), yang menunjukkan bahwa penerimaan PBB-P2 dipengaruhi oleh beberapa faktor, seperti tingkat kesadaran wajib pajak, kualitas pelayanan pemerintah, serta efektivitas pengawasan.

Penetapan PBB-P2

Berdasarkan hasil analisis, pertama, NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) ditetapkan melalui keputusan kepala daerah, dengan penetapan dilakukan setiap tiga tahun, meskipun untuk beberapa jenis objek pajak, penetapan bisa dilakukan setiap tahun. NJOPTKP (Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak) minimal sebesar Rp 10.000.000,00, namun jumlah ini dapat bervariasi di setiap daerah. Kedua, SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang) digunakan sebagai dasar dalam pemungutan pajak. Ketiga, SKPD (Surat Ketetapan Pajak Daerah) digunakan untuk menentukan jumlah pajak yang harus dibayarkan. Keempat, SKPDLB

(Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar) digunakan untuk menghitung jumlah pajak yang telah dibayar lebih oleh wajib pajak. Berdasarkan Perda Kota Tomohon No. 3 Tahun 2013 dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Penetapan NJOP: Perda mengatur bahwa pemerintah kelurahan harus menetapkan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) untuk setiap objek PBB-P2 yang didaftarkan.
2. Penggunaan SPPT: Perda mengatur penggunaan SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang) sebagai dokumen yang digunakan untuk memberitahukan kepada wajib pajak tentang besarnya pajak yang terutang.
3. Penetapan Pajak: berdasarkan NJOP dan tarif pajak maka besarnya pajak yang terutang ditetapkan oleh pemerintah Kelurahan.

Penelitian ini sejalan dengan penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Sutabri (2017), yang membahas tentang dampak penerimaan PBB-P2 terhadap pendapatan daerah. Hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa penerimaan PBB-P2 memiliki pengaruh yang signifikan terhadap peningkatan pendapatan daerah.

Pembayaran PBB-P2

Proses pembayaran PBB-P2 di Kelurahan Pinaras dilakukan melalui petugas pemungut di setiap lingkungan, yaitu pala atau meweteng yang ditunjuk oleh pemerintah kelurahan. Petugas ini mendatangi wajib pajak secara langsung untuk menerima pembayaran. Setelah membayar, wajib pajak akan menerima tanda lunas pada SPPT. Pembayaran yang telah dikumpulkan oleh para petugas kemudian diserahkan ke pemerintah kelurahan untuk dicatat dan selanjutnya disetorkan ke Bagian Keuangan atau langsung ke Bank SulutGo sebagai bank penampung resmi pembayaran PBB-P2 Kota Tomohon.

Pelaksanaan pembayaran di Kelurahan Pinaras ini sejalan dengan ketentuan dalam Perda Kota Tomohon No. 3 Tahun 2013. Perda tersebut mengatur bahwa pajak terutang berdasarkan SPPT harus dibayar paling lambat 4 bulan setelah SPPT diterima, dan pembayaran dapat dilakukan di Kas Umum Daerah, tempat pembayaran resmi, atau bank yang ditunjuk. Selain melalui petugas pemungut, wajib pajak di Kelurahan Pinaras juga dapat membayar melalui tempat pembayaran resmi kelurahan atau menggunakan layanan pembayaran elektronik yang terhubung langsung dengan sistem pemerintah daerah.

Mekanisme pembayaran di Kelurahan Pinaras meliputi:

1. Pembayaran melalui kantor kelurahan,
2. Pembayaran melalui petugas pemungut, tempat pembayaran resmi, atau layanan bank dan pembayaran elektronik,
3. Penyediaan fasilitas pembayaran melalui Bank SulutGo sebagai bank yang ditunjuk pemerintah daerah.

Temuan penelitian ini sejalan dengan penelitian Supriyanto (2020), yang menunjukkan bahwa keberadaan peraturan daerah terkait PBB-P2 berpengaruh signifikan terhadap peningkatan penerimaan pajak daerah. Hal ini juga tercermin pada pelaksanaan PBB-P2 di Kelurahan Pinaras, di mana Perda Kota Tomohon No. 3 Tahun 2013 berperan penting dalam mendorong peningkatan kepatuhan wajib pajak serta penerimaan PBB-P2.

Penagihan PBB-P2

Proses penagihan PBB-P2 di Kelurahan Pinaras dilakukan berdasarkan ketentuan umum penagihan pajak. Dokumen seperti SPPT, SKPD, dan STPD menjadi dasar penagihan bagi wajib pajak yang belum melunasi kewajibannya, baik karena tidak membayar maupun kurang bayar setelah melewati batas waktu yang ditentukan. Wajib pajak yang menunggak akan dikenakan sanksi administrasi berupa bunga 2% dari jumlah pajak terutang. Menurut Kasie Keuangan Kelurahan Pinaras, pada tahun 2022 bunga 2% mulai diberlakukan bagi wajib pajak yang belum melakukan pembayaran hingga bulan November. Jika penagihan lewat jatuh tempo belum berhasil, petugas pemungut akan melakukan penagihan aktif dengan mendatangi wajib pajak. Apabila kewajiban tetap tidak dipenuhi, pemerintah akan menerbitkan surat paksa sesuai ketentuan UU No. 19 Tahun 2000. Ketentuan dalam Perda Kota Tomohon No. 3 Tahun 2013 menegaskan bahwa:

1. Pemerintah kelurahan wajib melakukan penagihan kepada wajib pajak yang tidak membayar pajak,
2. Penagihan menggunakan STPD sebagai dasar tagihan,
3. Wajib pajak yang menunggak akan dikenai sanksi administrasi sesuai peraturan.

Penelitian ini memiliki kesamaan dengan studi Widyastuti (2022), yang menunjukkan bahwa penerimaan PBB-P2 berpengaruh terhadap peningkatan pendapatan daerah. Temuan tersebut mendukung hasil penelitian ini bahwa proses penagihan yang sesuai peraturan berperan penting dalam optimalisasi penerimaan PBB-P2.

Pengawasan PBB-P2

Pengawasan penerimaan PBB-P2 di Kelurahan Pinaras dilakukan dengan menumbuhkan kesadaran masyarakat mengenai pentingnya membayar pajak bumi dan bangunan. Secara umum, masyarakat menunjukkan kesediaan untuk memenuhi kewajiban pajaknya, namun pemerintah kelurahan tetap melakukan edukasi bertahap agar warga memahami bahwa pajak tidak hanya merupakan kewajiban, tetapi juga berkontribusi bagi pembangunan dan kepentingan bersama. Dalam praktiknya, penegakan hukum pajak daerah masih belum sepenuhnya optimal. Misalnya, meskipun tunggakan hanya Rp 50.000,-, objek pajak tetap dapat dikenakan risiko penyitaan karena bukti pembayaran sering menjadi syarat dalam berbagai layanan administrasi kelurahan. Selain itu, sanksi sosial dinilai cukup efektif dalam meningkatkan kepatuhan wajib pajak.

Ketentuan dalam Perda Kota Tomohon No. 3 Tahun 2013 mendukung hal tersebut, yaitu:

1. Pemerintah kelurahan wajib melakukan pengawasan penerimaan pajak,
2. Laporan digunakan sebagai alat pemantauan realisasi pajak,
3. Pengawasan dilakukan untuk memastikan seluruh proses pemungutan pajak sesuai ketentuan yang berlaku.

Temuan ini sejalan dengan penelitian Widyastuti (2022) yang menunjukkan bahwa pengawasan penerimaan PBB-P2 berperan penting dalam meningkatkan kedisiplinan wajib pajak serta berkontribusi terhadap pendapatan daerah.

Tabel 1. Hasil Penelitian dan Perbandingan

No	Uraian	Perda Kota Tomohon No 3 Tahun 2013	Pemerintah Kelurahan Pinaras	Keterangan
1.	"Pendaftaran PBB-P2"	a. Pendaftaran objek PBB-P2 b. SPOP yang di isi dengan jelas, benar dan lengkap c. Formulir SPOP disediakan dan dapat diperoleh Dispenda/DPPKAD atau ditempat lain yang ditentukan d. Setiap petugas melakukan kegiatan Pendaftaran objek dan subjek PBB-P2 e. Melakukan kerja sama dengan kantor pertahanan atau instansi lain yang terkait f. Biaya Pelaksanaan PBB-P2 dibebankan pada APBD Kota g. g) Pendaftaran dilakukan dengan menggunakan SPOP dan untuk objek pajak khusus menggunakan Lembar Kerja objek Khusus (LKOK)	Dari hasil wawancara dan survey lapangan maka kegiatan Pendaftaran PBB-P2 di Kelurahan Pinaras, Kec. Tomohon Selatan, Kota Tomohon sesuai dengan SOP yang ditetapkan.	Sesuai dengan SOP dari Perda Kota Tomohon No. 3 Tahun 2013
2.	"Penetapan PBB-P2"	a) Penetapan NJOP, b) SPPT, c) SKPD, d) dan surat ketetapan pajak daerah lebih bayar (SKPDLB)	Dari hasil wawancara dan survey lapangan maka kegiatan Pendaftaran PBB-P2 di Kelurahan Pinaras, Kec. Tomohon Selatan, Kota Tomohon	Sesuai dengan SOP dari Perda Kota Tomohon No. 3 Tahun 2013

			sesuai dengan SOP yang ditetapkan	
3.	"Pembayaran PBB-P2"	a) Pembayaran oleh petugas b) Pembayaran melalui pembayaran yang ditentukan halaman c) Pembayaran melalui Lokasi Pembayaran Elektronik	Dari hasil wawancara dan survey lapangan maka kegiatan Pendaftaran PBB-P2 di Kelurahan Pinaras, Kec. Tomohon Selatan, Kota Tomohon sesuai dengan SOP yang ditetapkan	Sesuai dengan SOP dari Perda Kota Tomohon No. 3 Tahun 2013
4.	"Penagihan PBB-P2"	a) Ketentuan umum dari Faktur PBB-P2 b) Pajak Area PBB-P2 (STPD) c) Waktu untuk implementasi PBB-P2 d) Tindakan Pembayaran Selain sita dilaksanakan sesuai dengan undang-undang 19 tahun 2000 tentang perubahan atas undang-undang No 19 Tahun 1997 terkait dengan pengumpulan pajak regional.	Dari hasil wawancara dan survey lapangan maka kegiatan Pendaftaran PBB-P2 di Kelurahan Pinaras, Kec. Tomohon Selatan, Kota Tomohon sesuai dengan SOP yang ditetapkan	Sesuai dengan SOP dari Perda Kota Tomohon No. 3 Tahun 2013
5.	"Pengawasan PBB-P2"	1. Kesadaran masyarakat dalam membayar pajak Bumi dan Bangunan 2. Masyarakat belum memahami fungsi pajak 3. Belum tegasnya penerapan sanksi hukum terhadap pajak daerah	Dari hasil wawancara dan survey lapangan maka kegiatan Pendaftaran PBB-P2 di Kelurahan Pinaras, Kec. Tomohon Selatan, Kota Tomohon sesuai dengan SOP yang ditetapkan	Sesuai dengan SOP dari Perda Kota Tomohon No. 3 Tahun 2013

Sumber : Hasil Olahan Data (2025)

Pelaksanaan pemungutan PBB-P2 di Kelurahan Pinaras masih menghadapi beberapa kendala, terutama terkait wajib pajak yang belum memiliki NPWP dan sudah berpindah domisili sehingga sulit ditagih. Kondisi ini berpengaruh pada capaian penerimaan pajak yang belum optimal, di mana pada tahun 2022 realisasi penerimaan hanya mencapai Rp101 juta dari target Rp195 juta atau sekitar 54%. Sementara proses penagihan kepada wajib pajak yang masih berdomisili di wilayah kelurahan berjalan cukup lancar, hambatan muncul ketika wajib pajak tidak lagi tinggal di alamat terdaftar.

Untuk mengatasi hal tersebut, Pemerintah Kelurahan Pinaras melakukan berbagai upaya, antara lain melakukan kunjungan berkala ke alamat wajib pajak yang sulit ditemui, melacak informasi keberadaan mereka, serta tetap melibatkan Lurah dalam proses penagihan terhadap wajib pajak yang memiliki tunggakan. Secara strategis, peningkatan penerimaan dilakukan melalui dua pendekatan, yaitu intensifikasi dan ekstensifikasi. Intensifikasi ditempuh dengan mengoptimalkan pemungutan terhadap objek dan subjek pajak yang sudah terdaftar melalui pengawasan, sosialisasi, dan penyuluhan. Sementara ekstensifikasi dilakukan dengan memperluas basis pajak melalui pendataan dan pendaftaran wajib pajak baru.

Dalam praktiknya, Pemerintah Kelurahan Pinaras juga aktif mengingatkan masyarakat tentang kewajiban membayar pajak melalui pengeras suara saat kegiatan kelurahan, pemasangan poster, serta penyampaian imbauan dalam berbagai acara. Penagihan langsung ke rumah wajib pajak tetap dijalankan dan dipantau oleh Pemerintah Kelurahan bersama petugas jaga, sehingga proses pemungutan dapat berlangsung lebih efektif.

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Berdasarkan hasil penelitian, maka dapat di tarik kesimpulan akhir dari penelitian ini yaitu :

1. Pada tahap pendaftaran, wajib pajak harus mengisi Formulir SPOP secara lengkap dan benar. Petugas kelurahan kemudian melakukan pendataan objek dan subjek PBB-P2 serta bekerja sama dengan instansi terkait seperti kantor pertanahan. Tahap penetapan dilakukan melalui penerbitan NJOP, SPPT, SKPD, dan SKPDLB.
2. Mekanisme pembayaran dapat dilakukan melalui Pala/Meweteng, loket pembayaran yang ditunjuk, bank, maupun melalui sistem pembayaran elektronik.
3. Penagihan dimulai dengan penerbitan STPD yang mencantumkan jumlah kekurangan pajak beserta sanksi administrasinya.
4. Tahap pengawasan dilakukan dengan memantau buku PBB-P2, merekonsiliasi data penerimaan, melakukan konfirmasi pembayaran, serta memastikan proses transfer dan pencatatan berjalan sesuai ketentuan.
5. Kendala utama dalam pelaksanaan pemungutan PBB-P2 adalah keberadaan wajib pajak yang tidak lagi berdomisili di Kelurahan Pinaras, sehingga objek pajak tidak ditemukan dan proses penagihan menjadi sulit. Hal ini berdampak pada belum optimalnya capaian penerimaan pajak. Sebagai solusi, Pemerintah Kelurahan Pinaras terus melakukan penagihan

secara aktif, termasuk melakukan kunjungan berulang ke rumah wajib pajak serta menelusuri keberadaan mereka yang telah berpindah domisili. Upaya intensifikasi juga diterapkan, yaitu pengoptimalan penagihan secara efektif dan efisien terhadap objek dan subjek pajak yang sudah terdaftar guna mencapai target penerimaan PBB-P2

Berdasarkan kesimpulan penelitian, penulis memberikan beberapa saran sebagai berikut. Pertama, Pemerintah Kelurahan Pinaras perlu mempertahankan kinerja yang telah berjalan baik dalam pemungutan dan pengawasan PBB-P2 agar hasil yang dicapai tetap optimal. Kedua, penerimaan PBB-P2 perlu ditingkatkan melalui upaya ekstensifikasi dengan melakukan pendataan serta pendaftaran objek dan subjek pajak yang belum terdaftar. Ketiga, Pemerintah Kota Tomohon diharapkan dapat menyediakan fasilitas pendukung seperti mobil kas keliling bagi setiap kelurahan atau kecamatan untuk mempermudah proses penagihan dan pembayaran, sehingga penerimaan PBB-P2 dapat meningkat di masa mendatang.

PENELITIAN LANJUTAN

Penelitian selanjutnya diharapkan dapat memperluas ruang lingkup kajian terkait pelaksanaan pemungutan PBB-P2, tidak hanya terbatas pada satu kelurahan, tetapi mencakup beberapa kelurahan atau kecamatan di Kota Tomohon untuk memperoleh gambaran yang lebih komprehensif. Peneliti berikutnya juga dapat menambahkan analisis kuantitatif guna mengukur secara lebih jelas pengaruh intensifikasi dan ekstensifikasi terhadap peningkatan penerimaan pajak. Selain itu, perlu dilakukan penelitian mengenai efektivitas pemanfaatan teknologi pembayaran digital dalam mempermudah wajib pajak melakukan pembayaran serta dampaknya terhadap tingkat kepatuhan. Penelitian mendatang juga dapat menggali lebih dalam faktor-faktor sosial dan ekonomi yang mempengaruhi perilaku wajib pajak, termasuk pengaruh mobilitas penduduk terhadap keberhasilan penagihan PBB-P2. Dengan memperluas variabel dan pendekatan penelitian, diharapkan hasil yang diperoleh dapat memberikan kontribusi yang lebih kuat dalam pengembangan kebijakan pengelolaan PBB-P2 di masa mendatang.

DAFTAR PUSTAKA

- Chalid, F. (2021). Analisis Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (PBB P2) Di Kecamatan Tukur Tahun 2017-2020. *JISIP: Jurnal Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik*, 10(1), 33-39.
- Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan. 2014. Pedoman Umum Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan. Jakarta.
- Enga, A. G., Kalangi, L., & Warongan, J. D. (2019). Analisis Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Di Kecamatan Malalayang. *GOING CONCERN: JURNAL RISET AKUNTANSI*, 14(3).

- 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.
- Hanum, Z. (2021, November). Analysis of Land and Building Tax Accounting Supervision at the Asahan Regency Revenue Service. In *Journal of International Conference Proceedings (JICP)* (Vol. 4, No. 2, pp. 474-477).
- Katili, A., Irigisa, I., & Pakaya, A. R. (2020). The Influence Of Taxpayer Awareness And Tax Supervision on Collection Efficacy Of Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2) in Gorontalo City. *Journal of Community Research and Service*, 4(2), 77-85.
- Kudaling, G. M., Runtu, T., & Latjandu, L. D. (2022). Analisis Pelaksanaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) Di Desa Mokupa Kecamatan Tombariri Kabupaten Minahasa. *Jurnal LPPM Bidang EkoSosBudKum (Ekonomi, Sosial, Budaya, dan Hukum)*, 6(1), 957-966.
- Lengkong, Y. C., Nangoi, G. B., & Runtu, T. (2018). Analisis Pelaksanaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Pada Kota Tomohon. *Jurnal Riset Akuntansi Going Concern*, 13(4), 556-560.
- Lombok, D. G., Manosso, H., & Afandi, D. (2020). Analisis Sistem dan Prosedur Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah Kota Bitung. *Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi*, 20(03).
- Manggalatung, R. H., Sabijono, H., & Afandi, D. (2019). Analisis Sistem dan Prosedur Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Toraja Utara. *Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis dan Akuntansi*, 7(2).
- Mardiasmo. 2018. *Tentang Pajak*. Yogyakarta.
- Mardiasmo. 2019. *Perpajakan*. Yogyakarta: ANDI
- Mardiasmo. 2023. *Perpajakan*. Edisi Terbaru. Yogyakarta: ANDI.

- Miladiah, L., & Meirini, D. (2023). Analisis partisipasi masyarakat dalam membayar pajak bumi dan bangunan di Kelurahan Warujayeng Kecamatan Tanjunganom Kabupaten Nganjuk. *Fair Value: Jurnal Ilmiah Akuntansi dan Keuangan*, 5(9), 3698-3706.
- Peraturan Daerah (PERDA) Kota Tomohon Nomor 3 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan.
- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 139/PMK.03/2014 Tentang Klasifikasi Dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi Dan Bangunan. 10 Juli 2014. Jakarta.
- Pertiwi, M. I. (2020). Analisis Partisipasi Masyarakat Dalam Membayar Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Di Kecamatan Seberida Kabupaten Indragiri Hulu (Doctoral dissertation, Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau).
- Pradnyana, I. B. P., & Prena, G. D. (2019). Pengaruh Penerapan Sistem E-Filing, E-Billing Dan Pemahaman Perpajakan Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Orang Pribadi Pada Kantor Pelayanan Pajak (Kpp) Pratama Denpasar Timur. *Wacana Ekonomi (Jurnal Ekonomi, Bisnis dan Akuntansi)*, 18(1), 56-65.
- Reviandani, W., & Pristyadi, B. 2019. Pengantar Akuntansi. Indomedia Pustaka. Sidoarjo.
- Sumarsan, T. 2017. Akuntansi Dasar dan Aplikasi dalam Bisnis Versi IFRS. Jilid 1, edisi kedua. Indeks. Jakarta.
- Syahrin, A., Ma'arif, S., & Mulyana, N. (2020). Intensifikasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan Dalam Upaya Peningkatan Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Lampung Utara. *Administrativa: Jurnal Birokrasi, Kebijakan dan Pelayanan Publik*, 2(1), 101-111.
- Syahrini, I. M. M., Supriadi, H., & Supriadi, A. (2019). Effectiveness of Regional Tax Collection (Study of Land and Building Tax Collection of Rural and Urban Areas in Banjarmasin). Banjarmasin: Universitas Lambung Mangkurat.

Undang – Undang (UU) Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

Undang – Undang Nomor 12 tahun 1985 dan direvisi kembali oleh Undang – Undang Nomor 12 tahun 1994 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 3312. Jakarta.

Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Dan Retribusi Daerah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 5049. Jakarta.

Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2009 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang – Undang Nomor 5 Tahun 2008 Tentang Perubahan Keempat Atas Undang – Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan Menjadi Undang – Undang. 31 Desember 2008. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 211. Jakarta.

Zahra, F., & Rulandari, N. (2020). Analisis Partisipasi Masyarakat Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak dalam Membayar Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di UPPRD Johar Baru Jakarta Periode Tahun 2017-2019. *Jurnal Pajak Vokasi (JUPASI)*, 2(1), 45-51.