
PENGELOLAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN DI KOTA MANADO

Oleh

Alfrida Aztin Fredrik¹, Jetty E. H. Mokatz², Steven V. Tarore³

^{1,2,3} Fakultas Ilmu Sosial Dan Hukum, Universitas Negeri Manado

E-mail: ¹aztin.fredrik@gmail.com, ²jettymokat@unima.ac.id,

³steven_taroreh@unima.ac.id

Article History:

Received: 17-10-2024

Revised: 06-11-2024

Accepted: 20-11-2024

Keywords:

Pengelolaan,
Pajak Bumi dan
Bangunan Perdesaan,
Perkotaan,
Pendapatan Asli
Daerah

Abstract: Kecamatan Wanea Kota Manado menghadapi tantangan dalam mencapai target penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dalam tiga tahun terakhir, meskipun jenis pajak ini memiliki potensi besar pada Pendapatan Asli Daerah (PAD). Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengelolaan PBB-P2 dalam meningkatkan PAD Kota Manado dalam pelaksanaan PBB-P2. Menggunakan pendekatan kualitatif, dan pengumpulan data ditempuh melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi. Sedangkan teknis analisis data menggunakan model analisis interaktif dengan aktivitas reduksi data, penyajian data dan verifikasi data. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengelolaan PBB-P2 terkendala oleh rendahnya kesadaran masyarakat dalam membayar pajak, masalah administrasi seperti domisili wajib pajak yang sudah pindah, menyebabkan petugas sulit menghubungi, Kondisi sosial ekonomi masyarakat yang berbeda-beda menyebabkan ada masyarakat yang terlambat membayar pajak; peran aparat baik pegawai Dinas Pendapatan Daerah, pihak kecamatan dan kelurahan yang kurang dalam sosialisasi aktif kepada masyarakat. serta strategi inovasi pemerintah dalam kontribusinya meningkatkan realisasi pajak untuk PAD Kota Manado. Pemerintah dengan memberi Rekomendasi mencakup penguatan sosialisasi, peningkatan kepercayaan publik melalui transparansi penggunaan pajak, serta optimalisasi sistem pelayanan pajak untuk meningkatkan efisiensi dan efektivitas penerimaan.

PENDAHULUAN

Otonomi daerah memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah untuk mengelola berbagai aspek pemerintahan, termasuk sumber daya keuangan. Hal ini bertujuan agar setiap daerah dapat mengembangkan potensi dan kemandirian dalam mendukung pembangunan. Salah satu elemen penting dalam mendukung kemandirian tersebut adalah Pendapatan Asli Daerah (PAD). PAD menjadi sumber pembiayaan utama yang diperoleh dari berbagai komponen, seperti pajak daerah, retribusi, dan hasil pengelolaan kekayaan daerah. Pajak daerah, khususnya Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2),

memiliki kontribusi signifikan terhadap PAD, termasuk di Kecamatan Wanea, Kota Manado [1], [2], [3].

PBB-P2 merupakan pajak yang dikenakan atas kepemilikan, penguasaan, atau pemanfaatan bumi dan bangunan oleh individu maupun badan. Pajak ini berpotensi besar sebagai sumber PAD karena jumlah wajib pajaknya yang cukup banyak. Namun, di Kecamatan Wanea, realisasi penerimaan PBB-P2 belum mencapai target selama beberapa tahun terakhir. Data menunjukkan bahwa persentase realisasi pajak mengalami tren penurunan dari 65,21% pada 2021 menjadi 57,68% pada 2023. Hal ini menunjukkan adanya kendala dalam pengelolaan PBB-P2 yang memerlukan perhatian serius.

Salah satu kendala utama dalam pengelolaan PBB-P2 di Kecamatan Wanea adalah rendahnya kesadaran masyarakat akan pentingnya pembayaran pajak. Banyak wajib pajak yang kurang memahami bahwa pajak merupakan kontribusi yang diperlukan untuk pembangunan daerah. Ketidaktahuan ini menyebabkan sebagian wajib pajak tidak memprioritaskan pembayaran pajak mereka, sehingga memengaruhi realisasi penerimaan PBB-P2.

Selain itu, masalah administrasi juga menjadi tantangan besar. Banyak wajib pajak yang pindah domisili tanpa memperbarui data mereka di sistem administrasi pajak, sehingga menyulitkan proses penagihan. Hal ini menunjukkan adanya kelemahan dalam sistem pencatatan dan pelacakan wajib pajak. Sistem administrasi yang kurang efektif ini berdampak pada menurunnya efisiensi pengelolaan pajak [4], [5].

Faktor sosial ekonomi masyarakat juga turut memengaruhi kinerja PBB-P2. Ketimpangan ekonomi yang ada menyebabkan beberapa wajib pajak tidak mampu membayar pajak tepat waktu, atau bahkan tidak membayarnya sama sekali. Pemerintah perlu mempertimbangkan mekanisme yang lebih inklusif, seperti skema keringanan pajak atau program subsidi untuk kelompok masyarakat tertentu, guna meningkatkan kepatuhan pajak [6], [7].

Peran aparat pemerintah, termasuk pegawai Dinas Pendapatan Daerah dan petugas di kecamatan serta kelurahan, juga memegang peranan penting. Saat ini, kurangnya sosialisasi aktif menjadi hambatan dalam penyebaran informasi kepada masyarakat. Program edukasi yang efektif mengenai pentingnya pajak serta manfaatnya bagi pembangunan daerah perlu ditingkatkan agar masyarakat lebih memahami kewajibannya [8], [9].

Dalam pengelolaan PBB-P2, penerapan teknologi dan inovasi dalam sistem pelayanan dapat menjadi solusi yang relevan. Digitalisasi sistem pajak, seperti aplikasi pembayaran daring, akan mempermudah masyarakat dalam memenuhi kewajibannya. Pendekatan ini juga dapat meningkatkan transparansi dan efisiensi administrasi pajak, sehingga mampu mendorong peningkatan penerimaan.

Program penghargaan bagi wajib pajak yang taat juga dapat menjadi salah satu strategi untuk meningkatkan kepatuhan masyarakat. Program semacam ini dapat memberikan insentif kepada wajib pajak, sekaligus membangun hubungan yang lebih baik antara pemerintah daerah dan masyarakat [10], [11].

Potensi pajak daerah di Kota Manado, termasuk PBB-P2, sangat besar. Beberapa jenis pajak yang dikelola pemerintah daerah mencakup pajak penerangan jalan, pajak reklame, pajak restoran, pajak hotel, dan pajak hiburan. Namun, potensi tersebut belum sepenuhnya

dimanfaatkan secara maksimal. Dinas Pendapatan Daerah bersama pemerintah Kecamatan Wanea memiliki tanggung jawab untuk mengoptimalkan potensi pajak ini melalui pengelolaan yang lebih baik.

Dengan melihat data realisasi penerimaan PBB-P2 dari tahun 2021 hingga 2023, tantangan dalam pengelolaan pajak ini membutuhkan langkah-langkah strategis. Perbaikan administrasi, peningkatan koordinasi antar lembaga, dan inovasi dalam pelayanan pajak adalah beberapa langkah yang dapat diambil untuk mengatasi permasalahan yang ada.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam kajian ini adalah pendekatan kualitatif. Pendekatan ini dipilih karena mampu menggambarkan fenomena secara alamiah sesuai dengan kondisi yang ada di lapangan. Melalui metode ini, peneliti berupaya untuk memahami dan menjelaskan pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Wanea secara komprehensif, berdasarkan data yang dihimpun langsung dari sumber terpercaya. Pendekatan ini memungkinkan eksplorasi mendalam terhadap isu-isu yang dihadapi dalam pelaksanaan PBB, serta memberikan gambaran yang autentik atas permasalahan yang diteliti [12], [13].

Sumber data dalam penelitian ini terdiri dari data primer dan sekunder. Data primer mencakup informasi yang diperoleh langsung dari wawancara dengan pihak-pihak terkait, seperti pimpinan dan pegawai Dinas Pendapatan Daerah, Camat Wanea, Lurah, serta Kepala Lingkungan di Kecamatan Wanea. Data ini diperoleh melalui komunikasi langsung dengan para informan untuk mendapatkan pandangan, pengalaman, dan informasi yang relevan. Sementara itu, data sekunder mencakup dokumen-dokumen yang berhubungan dengan pengelolaan PBB di Kota Manado, seperti laporan keuangan, peraturan daerah, dan arsip lain yang mendukung penelitian [14], [15].

Teknik pengumpulan data yang digunakan meliputi wawancara, observasi, dan dokumentasi. Wawancara dilakukan secara mendalam dengan informan kunci untuk menggali pandangan dan pengalaman mereka terkait pengelolaan PBB. Teknik observasi digunakan untuk mengamati langsung proses dan aktivitas yang terkait dengan implementasi PBB di lapangan. Sementara itu, dokumentasi dilakukan untuk mengumpulkan data pendukung berupa dokumen resmi, laporan, atau arsip yang relevan [16], [17].

Dalam proses pengumpulan data, peneliti berupaya memastikan validitas data dengan menggunakan berbagai teknik triangulasi. Data yang diperoleh melalui wawancara diverifikasi dengan observasi lapangan dan dokumen pendukung untuk memastikan keakuratan dan konsistensinya. Proses ini bertujuan untuk mendapatkan gambaran yang utuh dan menyeluruh mengenai pengelolaan PBB di Kecamatan Wanea [18], [19].

Teknik analisis data dalam penelitian ini menggunakan model analisis interaktif (interactive model of analysis) yang melibatkan tiga tahapan utama: reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Tahap reduksi data dilakukan dengan menyaring dan memilih data yang relevan dengan fokus penelitian. Data yang tidak relevan atau berlebihan dihilangkan untuk menyederhanakan proses analisis. Reduksi data membantu peneliti untuk lebih fokus pada isu-isu utama yang berkaitan dengan pengelolaan PBB [20], [21].

Tahap berikutnya adalah penyajian data, di mana data yang telah direduksi disusun secara sistematis dalam bentuk narasi, tabel, atau diagram. Penyajian data ini memudahkan

peneliti untuk memahami pola, hubungan, dan temuan utama yang muncul dari data. Dengan penyajian yang terstruktur, analisis menjadi lebih jelas dan terarah, sehingga dapat memberikan wawasan yang lebih mendalam terkait pengelolaan PBB [22], [23].

Tahap terakhir adalah penarikan kesimpulan, di mana peneliti membuat interpretasi berdasarkan temuan yang telah dianalisis. Kesimpulan ini tidak hanya merangkum temuan utama, tetapi juga memberikan penjelasan yang lebih luas mengenai faktor-faktor yang memengaruhi pengelolaan PBB di Kecamatan Wanea. Proses ini dilakukan secara iteratif, sehingga kesimpulan yang dihasilkan bersifat valid dan mewakili keseluruhan data [24], [25], [26].

Dengan pendekatan ini, penelitian mampu memberikan gambaran mendalam dan terperinci mengenai pengelolaan PBB di Kecamatan Wanea. Teknik pengumpulan dan analisis data yang digunakan memastikan bahwa hasil penelitian dapat menggambarkan kondisi nyata yang ada di lapangan, sekaligus memberikan wawasan baru untuk perbaikan pengelolaan PBB di masa mendatang.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pelaksanaan PBB-P2 di Kecamatan Wanea Kota Manado

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) merupakan pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, atau dimanfaatkan oleh individu maupun badan. Menurut teori perpajakan, pajak bersifat memaksa berdasarkan undang-undang dan tidak memberikan imbalan langsung kepada wajib pajak. Dalam hal ini, wajib pajak PBB-P2 adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata memiliki hak atas bumi dan bangunan atau memperoleh manfaat darinya. Pelaksanaan PBB-P2 melibatkan koordinasi antara pemerintah daerah, pemerintah kecamatan, serta pemerintahan kelurahan/desa untuk menjamin kelancaran proses pemungutannya.

Proses pelaksanaan PBB-P2 mencakup berbagai tahapan, mulai dari pendaftaran, pendataan dan penilaian objek pajak, penetapan besarnya pajak terutang, hingga pembayaran dan pengawasan. Berdasarkan teori administrasi perpajakan, kegiatan pemungutan pajak adalah rangkaian kegiatan sistematis yang mencakup penghimpunan data objek dan subjek pajak, penentuan besarnya pajak yang terutang, hingga penagihan dan pengawasan terhadap pembayaran pajak. Setiap tahapan tersebut memerlukan sistem administrasi yang efisien dan transparan untuk memastikan bahwa penerimaan pajak dapat dimaksimalkan.

Di Kecamatan Wanea, pelaksanaan PBB-P2 lebih berfokus pada pemutakhiran database wajib pajak daripada melakukan pendaftaran ulang. Penetapan pajak dilakukan berdasarkan data yang telah diperbarui, dan pembayaran dilakukan setelah wajib pajak menerima Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT). Sesuai dengan prinsip administrasi modern, pembayaran dapat dilakukan melalui berbagai kanal, termasuk petugas pemungut, tempat pembayaran resmi, dan platform elektronik.

Koordinasi antarunit dalam pelaksanaan PBB-P2 telah dilakukan menggunakan grup WhatsApp. Pendekatan ini mencerminkan penerapan teori komunikasi organisasi, di mana teknologi digital digunakan untuk meningkatkan kecepatan dan efisiensi komunikasi. Namun, kendala komunikasi tetap terjadi, seperti informasi dari tingkat pusat yang tidak selalu tersampaikan hingga ke tingkat kelurahan dan lingkungan. Hal ini menunjukkan

perlunya mekanisme komunikasi formal yang lebih terstruktur untuk memastikan kesinambungan informasi di semua tingkatan.

Sistem dan prosedur pelaksanaan PBB-P2 di Kecamatan Wanea telah menggunakan aplikasi pajak yang terintegrasi untuk memproses seluruh jenis pajak daerah. Pendekatan ini mencerminkan modernisasi administrasi perpajakan, yang bertujuan meningkatkan efisiensi dan transparansi. Namun, pelaksanaan sistem ini masih terkendala oleh masalah teknis seperti gangguan koneksi internet, yang menghambat kelancaran proses administrasi pajak [27], [28], [29].

Hambatan lainnya dalam pelaksanaan PBB-P2 melibatkan resistensi masyarakat dalam memberikan data yang diperlukan untuk pendataan objek pajak. Menurut teori partisipasi publik, keberhasilan kebijakan sangat bergantung pada tingkat keterlibatan masyarakat. Kurangnya pemahaman dan kepercayaan masyarakat terhadap kebijakan perpajakan menyebabkan resistensi yang dapat memengaruhi tingkat kepatuhan wajib pajak [30], [31], [32].

Keluhan masyarakat terkait besarnya pajak yang ditetapkan juga menjadi tantangan dalam pelaksanaan PBB-P2. Hal ini mencerminkan adanya kesenjangan komunikasi antara pemerintah dan masyarakat, yang dapat dijelaskan melalui teori persepsi publik. Masyarakat cenderung merespons negatif terhadap kebijakan yang dianggap tidak adil atau tidak sesuai dengan kondisi ekonomi mereka. Oleh karena itu, pemerintah perlu meningkatkan edukasi dan transparansi terkait penetapan pajak untuk membangun kepercayaan dan meningkatkan pemahaman masyarakat.

Meskipun menghadapi berbagai tantangan, petugas di Kecamatan Wanea telah berupaya menjelaskan kepada masyarakat tentang proses penetapan pajak. Pendekatan ini sesuai dengan teori sosialisasi kebijakan, yang menekankan pentingnya edukasi publik sebagai bagian dari implementasi kebijakan. Dengan meningkatkan pemahaman masyarakat, diharapkan tingkat kepatuhan wajib pajak dapat meningkat secara signifikan [32], [33], [34].

Pelaksanaan PBB-P2 di Kecamatan Wanea menunjukkan pentingnya integrasi antara teknologi, komunikasi, dan pendekatan persuasif kepada masyarakat. Penggunaan aplikasi pajak terintegrasi merupakan langkah maju dalam modernisasi administrasi perpajakan. Namun, untuk mengatasi hambatan yang ada, diperlukan peningkatan infrastruktur, mekanisme komunikasi yang lebih formal, serta pendekatan yang lebih inklusif dan persuasif kepada masyarakat.

Dengan langkah-langkah strategis ini, diharapkan pelaksanaan PBB-P2 di Kecamatan Wanea dapat berjalan lebih optimal. Kolaborasi yang kuat antara pemerintah daerah, kecamatan, kelurahan, dan masyarakat menjadi kunci untuk memastikan keberhasilan kebijakan ini dalam mendukung peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kota Manado.

Faktor-faktor yang mempengaruhi pelaksanaan pemungutan pajak di Kecamatan Wanea

Pajak memegang peranan penting dalam mendukung pembangunan nasional karena menjadi salah satu sumber utama pembiayaan negara. Membayar pajak adalah kewajiban sekaligus tanggung jawab warga negara untuk berpartisipasi dalam pembangunan. Di Kecamatan Wanea, masyarakat memiliki pemahaman yang cukup baik mengenai Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). Informasi tentang PBB-P2 telah

disampaikan secara luas melalui pemerintah kelurahan dan kecamatan. Meski demikian, kenyataan di lapangan menunjukkan masih banyak masyarakat yang terlambat membayar pajak meskipun berbagai kemudahan telah disediakan, seperti lokasi pembayaran di bank, kantor pos, hingga minimarket terdekat.

Pemerintah telah berupaya meringankan beban masyarakat dengan menghapuskan denda keterlambatan sesuai ketentuan yang berlaku. Selain itu, aplikasi pelayanan pajak seperti ATRAKSI-PD Petugas juga diperkenalkan untuk mempermudah masyarakat mengakses layanan pajak, mulai dari informasi hingga transaksi pembayaran. Meskipun demikian, rendahnya tingkat pembayaran pajak menunjukkan bahwa kebijakan dan inovasi yang dilakukan belum sepenuhnya efektif dalam meningkatkan kesadaran dan kepatuhan masyarakat.

Salah satu faktor yang memengaruhi penerimaan pajak di Kecamatan Wanea adalah domisili wajib pajak. Banyak wajib pajak yang memiliki aset berupa bumi dan bangunan di Kecamatan Wanea tetapi berdomisili di luar wilayah tersebut. Hal ini menyebabkan petugas kesulitan dalam mendistribusikan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), sehingga pembayaran pajak sering kali terlambat. Situasi ini mencerminkan tantangan geografis dalam penyampaian layanan perpajakan.

Akses layanan pajak yang mudah secara geografis dapat meningkatkan kepatuhan wajib pajak. Dengan menghadirkan layanan pajak keliling atau teknologi berbasis aplikasi, kendala dalam pendistribusian SPPT dapat diminimalkan. Strategi ini memungkinkan wajib pajak, baik yang berada di dalam maupun luar Kecamatan Wanea, untuk tetap terhubung dengan sistem perpajakan secara efisien.

Kondisi sosial ekonomi masyarakat di Kecamatan Wanea menjadi faktor penting yang memengaruhi penerimaan pajak. Tingkat pendapatan yang bervariasi, pekerjaan yang tidak tetap, dan kesulitan ekonomi menjadi alasan utama masyarakat menunda pembayaran pajak. Meskipun masyarakat pada dasarnya bersedia membayar pajak berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), ketidakstabilan ekonomi sering kali menghambat kemampuan mereka untuk memenuhi kewajiban tersebut.

Pemerintah Kota Manado telah mengeluarkan kebijakan pengurangan PBB bagi masyarakat dengan nilai pajak rendah. Program ini bertujuan untuk membantu masyarakat yang mengalami kesulitan ekonomi agar dapat membayar pajak tepat waktu. Kebijakan semacam ini menunjukkan pentingnya pemahaman pemerintah terhadap faktor sosial ekonomi dalam meningkatkan kepatuhan pajak.

Peran aparat pemerintah di Kecamatan Wanea masih perlu ditingkatkan dalam menyosialisasikan kewajiban perpajakan kepada masyarakat. Sosialisasi yang sporadis dan kurang terstruktur menyebabkan masyarakat tidak sepenuhnya memahami prosedur perpajakan, termasuk cara mendaftar dan membayar pajak. Pemerintah kecamatan dan kelurahan belum optimal dalam memberikan informasi yang jelas kepada masyarakat.

Kurangnya sistem pemberitahuan yang efektif mengenai jadwal pembayaran pajak juga menjadi kendala. Masyarakat cenderung mengandalkan informasi dari ketua lingkungan yang tidak memiliki tanggung jawab formal dalam sosialisasi pajak. Optimalisasi teknologi informasi, seperti pengingat digital melalui aplikasi, dapat menjadi solusi untuk mengatasi masalah ini.

Aplikasi pajak seperti ATRAKSI-PD Petugas telah diterapkan untuk mempermudah pelayanan pajak di Kota Manado. Aplikasi ini dirancang untuk membantu masyarakat mengakses informasi pajak, memperoleh SPPT, dan melakukan pembayaran secara daring. Namun, kendala teknis seperti gangguan koneksi internet sering kali menghambat efektivitas penggunaannya.

Pemanfaatan teknologi merupakan langkah strategis dalam modernisasi administrasi pajak. Namun, keberhasilan implementasi teknologi sangat bergantung pada infrastruktur pendukung dan kemampuan masyarakat dalam menggunakan aplikasi tersebut. Oleh karena itu, peningkatan kapasitas teknis dan edukasi masyarakat menjadi aspek penting yang harus diperhatikan [35], [36].

Sosialisasi yang efektif memainkan peran kunci dalam meningkatkan kesadaran pajak. Pemerintah Kecamatan Wanea telah melakukan berbagai upaya, seperti memberikan informasi melalui kegiatan masyarakat dan persyaratan administrasi yang mengharuskan bukti pembayaran pajak. Namun, strategi ini masih belum cukup untuk mengubah perilaku masyarakat secara signifikan [37], [38], [39].

Pendekatan yang lebih persuasif diperlukan untuk menjangkau masyarakat yang belum patuh. Pemerintah dapat melibatkan tokoh masyarakat atau organisasi lokal dalam program sosialisasi untuk membangun kepercayaan dan meningkatkan pemahaman masyarakat terhadap pentingnya pajak [40], [41].

Gangguan koneksi internet menjadi salah satu kendala utama dalam pelaksanaan administrasi pajak berbasis teknologi. Keterbatasan infrastruktur ini memengaruhi efektivitas penggunaan aplikasi pajak, terutama di wilayah dengan akses internet yang tidak stabil. Peningkatan infrastruktur digital menjadi kebutuhan mendesak untuk mendukung modernisasi sistem perpajakan.

Akses layanan publik yang lebih dekat secara geografis dapat meningkatkan kepatuhan pajak. Penempatan kantor pajak keliling atau layanan pajak di lokasi strategis di Kecamatan Wanea dapat mempermudah masyarakat untuk memenuhi kewajiban perpajakan mereka. Strategi ini dapat mengurangi kesenjangan akses layanan antara masyarakat yang tinggal di dalam dan luar Kecamatan Wanea.

Kecamatan Wanea memiliki kontribusi besar terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Manado, terutama dari sektor properti. Peningkatan jumlah objek pajak di wilayah ini memberikan dampak positif terhadap penerimaan PBB. Dana yang diperoleh dari PBB digunakan untuk mendanai berbagai program pembangunan, seperti perbaikan infrastruktur dan peningkatan layanan publik.

Pemerintah Kota Manado terus berupaya meningkatkan penerimaan PBB melalui berbagai kebijakan, seperti penghapusan denda keterlambatan dan pengurangan nilai pajak untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Kebijakan ini diharapkan dapat meningkatkan kesadaran dan kepatuhan masyarakat terhadap kewajiban perpajakan.

Tabel 1. Temuan Penelitian

Aspek	Temuan	Tantangan	Solusi
Kesadaran Masyarakat	Pemahaman masyarakat cukup baik, tetapi pembayaran sering terlambat.	Rendahnya tingkat kepatuhan pembayaran pajak.	Sosialisasi lebih intensif dan persuasif.

Domisili	Banyak wajib pajak tinggal di luar Kecamatan Wanea.	Kesulitan pendistribusian SPPT kepada wajib pajak.	Layanan pajak keliling atau sistem daring.
Kondisi Sosial Ekonomi	Beragam pendapatan memengaruhi kemampuan membayar pajak.	Ketidakstabilan ekonomi masyarakat.	Pengurangan nilai pajak untuk kelompok rentan.
Peran Aparat	Sosialisasi belum optimal, informasi terbatas pada ketua lingkungan.	Kurangnya koordinasi dan sistem pemberitahuan yang efektif.	Optimalisasi teknologi informasi.
Teknologi	Aplikasi ATRAKSI-PD Petugas mempermudah akses pajak.	Gangguan koneksi internet menghambat implementasi.	Peningkatan infrastruktur digital.
Kontribusi terhadap PAD	PBB menjadi salah satu sumber utama pendapatan Kota Manado.	Rendahnya realisasi pembayaran pajak.	Strategi sosialisasi dan penegakan kebijakan.

Sumber : Hasil Analisis Data Kualitatif, Penelitian 2024

KESIMPULAN

Hasil penelitian menunjukkan bahwa masyarakat Kecamatan Wanea memiliki pemahaman yang cukup baik tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2), namun tingkat kepatuhannya masih rendah. Salah satu penyebab utama adalah kurangnya edukasi berkelanjutan yang mendorong masyarakat untuk secara aktif memenuhi kewajiban perpajakan. Selain itu, banyak wajib pajak yang berdomisili di luar Kecamatan Wanea, sehingga pendistribusian Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) sering terhambat. Ketidakstabilan ekonomi masyarakat juga menjadi faktor yang signifikan, terutama bagi mereka yang memiliki pendapatan tidak tetap, sehingga pembayaran pajak seringkali tertunda.

Sosialisasi oleh aparat pemerintah terhadap kewajiban perpajakan dinilai belum terstruktur dengan baik. Akibatnya, informasi penting terkait PBB-P2 tidak selalu sampai kepada masyarakat secara menyeluruh. Di sisi lain, pemanfaatan teknologi seperti aplikasi ATRAKSI-PD Petugas telah membantu mempermudah proses layanan perpajakan. Namun, kendala teknis seperti gangguan koneksi internet menjadi hambatan dalam penerapan teknologi ini secara maksimal. Perbaikan infrastruktur digital diperlukan untuk meningkatkan efisiensi dan aksesibilitas layanan perpajakan.

PBB-P2 memiliki peran penting dalam mendukung Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Manado, khususnya dari sektor properti yang berkembang pesat di Kecamatan Wanea. Meskipun demikian, realisasi penerimaan PBB-P2 belum maksimal, mengindikasikan perlunya upaya intensif untuk meningkatkan kepatuhan dan efisiensi dalam pengelolaan pajak. Pemerintah perlu mengambil langkah-langkah strategis untuk memastikan potensi penerimaan pajak dapat terealisasi secara optimal.

Beberapa langkah strategis yang dapat dilakukan untuk meningkatkan efektivitas

pelaksanaan PBB-P2 meliputi peningkatan intensitas sosialisasi dengan melibatkan tokoh masyarakat dan memanfaatkan media sosial untuk memperluas jangkauan informasi. Selain itu, layanan pajak keliling dapat membantu mengatasi kendala domisili wajib pajak di luar Kecamatan Wanea. Pemerintah juga disarankan untuk memperkenalkan program pengurangan pajak atau insentif bagi masyarakat yang menghadapi kesulitan ekonomi guna meningkatkan kepatuhan mereka. Di sisi teknologi, sistem pengingat digital atau pemberitahuan berbasis aplikasi dapat menjadi solusi untuk membantu masyarakat membayar pajak tepat waktu.

Untuk memastikan keberlanjutan program, evaluasi berkala terhadap pelaksanaan PBB-P2 harus dilakukan guna mengidentifikasi hambatan dan menyusun langkah perbaikan. Pemerintah juga perlu memperkuat koordinasi antarunit pemerintahan agar informasi tentang PBB-P2 tersampaikan hingga ke tingkat kelurahan dan lingkungan. Selain itu, penegakan aturan dengan memberikan sanksi bagi wajib pajak yang tidak patuh harus diimbangi dengan edukasi yang menekankan manfaat pajak bagi pembangunan daerah. Dengan implementasi langkah-langkah ini, diharapkan pelaksanaan PBB-P2 di Kecamatan Wanea dapat berjalan lebih optimal dan kontribusinya terhadap PAD Kota Manado semakin signifikan.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] F. Fan, M. Li, R. Tao, and D. Yang, "Transfer-based decentralisation, economic growth and spatial inequality: Evidence from China's 2002–2003 tax sharing reform," *Urban Stud.*, vol. 57, no. 4, pp. 806–826, Mar. 2020, doi: 10.1177/0042098019856780.
- [2] J. Siwińska-Gorzela, G. Bukowska, and P. Wójcik, "The impact of revenue autonomy on the composition of local public spending: evidence from Poland," *Local Gov. Stud.*, vol. 46, no. 4, pp. 641–665, Jul. 2020, doi: 10.1080/03003930.2019.1635017.
- [3] R. Y. Halamay, "Ways of increasing the efficiency of tax collection to the budgets of local communities on the basis of tax management," *Reg. Econ.*, no. 4(98), pp. 86–92, Dec. 2020, doi: 10.36818/1562-0905-2020-4-11.
- [4] C. I. Gutierrez, "A New Wave of Urban Sprawl: Influence of Autonomous Vehicles on the Policy Toolkit and Property Tax Revenue of Local Governments," *J. Urban Technol.*, vol. 28, no. 3–4, pp. 155–174, Oct. 2021, doi: 10.1080/10630732.2021.1959784.
- [5] Y. Wang and Y. Xue, "Calculation of inter-provincial differences in the appropriate proportioning of land transfer income to support rural revitalization," *Front. Environ. Sci.*, vol. 10, Nov. 2022, doi: 10.3389/fenvs.2022.1061401.
- [6] N. Rahmatul Putra, A. Frinaldi, and L. Magriasti, "THE ROLE OF LOCAL OWN-SOURCE REVENUE IN SUPPORTING FISCAL DECENTRALIZATION AND REGIONAL DEVELOPMENT (Study of Regional Revenue Agency of West Sumatra Province)," *Sustain. Theory, Pract. Policy*, vol. 3, no. 1, pp. 11–24, Oct. 2023, doi: 10.30631/sdgs.v1i1.1813.
- [7] D. R. Pattilouw, "Performance Analysis of Regional Original Income in Maluku Province and its Optimization Strategy," *J. Econ. Bus.*, vol. 3, no. 02, pp. 83–99, Jan. 2023, doi: 10.58471/jecombi.v3i03.61.
- [8] J. Jia, S. Ding, and Y. Liu, "Decentralization, incentives, and local tax enforcement," *J. Urban Econ.*, vol. 115, p. 103225, Jan. 2020, doi: 10.1016/j.jue.2019.103225.

- [9] Z. Liu, "Land-based finance and property tax in China," *Area Dev. Policy*, vol. 4, no. 4, pp. 367–381, Oct. 2019, doi: 10.1080/23792949.2019.1610333.
- [10] F. Hidayat, A. Frinaldi, and A. Asnil, "Tax Contribution to Regional Original Income (PAD) Tanah Datar District," *Sustain. Theory, Pract. Policy*, vol. 3, no. 1, pp. 40–52, Oct. 2023, doi: 10.30631/sdgs.v1i1.1817.
- [11] M. Rantung, "Efektivitas Pelayanan Administrasi Online di Masa Pandemi di Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kabupaten Minahasa," *J. Ilm. Mandala Educ.*, vol. 8, no. 2, Apr. 2022, doi: 10.36312/jime.v8i2.3048.
- [12] M. P. Fisher and M. K. Hamer, "Qualitative Methods in Health Policy and Systems Research: A Framework for Study Planning," *Qual. Health Res.*, vol. 30, no. 12, pp. 1899–1912, Oct. 2020, doi: 10.1177/1049732320921143.
- [13] E. Barroga *et al.*, "Conducting and Writing Quantitative and Qualitative Research," *J. Korean Med. Sci.*, vol. 38, no. 37, 2023, doi: 10.3346/jkms.2023.38.e291.
- [14] I. A. Urcia, "Comparisons of Adaptations in Grounded Theory and Phenomenology: Selecting the Specific Qualitative Research Methodology," *Int. J. Qual. Methods*, vol. 20, Jan. 2021, doi: 10.1177/16094069211045474.
- [15] S. Shantha Nair and S. S Prem, "A Framework for Mixed-method Research," *Shanlax Int. J. Manag.*, vol. 8, no. 2, pp. 45–53, Oct. 2020, doi: 10.34293/management.v8i2.3220.
- [16] C. R. Butler, A. O'Hare, B. Kestenbaum, G. Sayre, and S. Wong, "Introduction to Qualitative Inquiry," in *Qualitative Inquiry: Thematic, Narrative and Arts-Based Perspectives*, 1 Oliver's Yard, 55 City Road London EC1Y 1SP: SAGE Publications Ltd, 2018, pp. 7–18. doi: 10.4135/9781526417978.n2.
- [17] K. Roulston, "Preparing Researchers to Conduct Interdisciplinary, Multi-method Qualitative Research," *Qual. Rep.*, Sep. 2019, doi: 10.46743/2160-3715/2019.4053.
- [18] J. Thompson Burdine, S. Thorne, and G. Sandhu, "Interpretive description: A flexible qualitative methodology for medical education research," *Med. Educ.*, vol. 55, no. 3, pp. 336–343, Mar. 2021, doi: 10.1111/medu.14380.
- [19] K. Roberts, A. Dowell, and J.-B. Nie, "Attempting rigour and replicability in thematic analysis of qualitative research data; a case study of codebook development," *BMC Med. Res. Methodol.*, vol. 19, no. 1, p. 66, Dec. 2019, doi: 10.1186/s12874-019-0707-y.
- [20] C. R. Butler, A. O'Hare, B. Kestenbaum, G. Sayre, and S. Wong, "An Introduction to Qualitative Inquiry," *J. Am. Soc. Nephrol.*, 2021, doi: 10.4135/9781526417978.n2.
- [21] S. S. Nair and S. S. Prem, "A Framework for Mixed-method Research," *Manage. Sci.*, vol. 8, pp. 45–53, 2020, doi: 10.34293/management.v8i2.3220.
- [22] J. T. Burdine, S. Thorne, and G. Sandhu, "Interpretive description: A flexible qualitative methodology for medical education research," *Med. Educ.*, vol. 55, pp. 341–348, 2020, doi: 10.1111/medu.14380.
- [23] A. N. Bahasoan, C. Anwar, R. I. Khaldun, and T. H. B. Tahawa, "The influence of economic growth on manpower absorption in Central Sulawesi," *IOP Conf. Ser. Earth Environ. Sci.*, vol. 343, no. 1, p. 012253, Oct. 2019, doi: 10.1088/1755-1315/343/1/012253.
- [24] H. Nassaji, "Good qualitative research," *Lang. Teach. Res.*, vol. 24, no. 4, pp. 427–431, Jul. 2020, doi: 10.1177/1362168820941288.
- [25] E. Denny and A. Weckesser, "How to do qualitative research?," *BJOG An Int. J. Obstet. Gynaecol.*, vol. 129, no. 7, pp. 1166–1167, Jun. 2022, doi: 10.1111/1471-0528.17150.

- [26] J. Mokat, R. H. E. Sendouw, J. Mantiri, and M. I. R. Rantung, "Decision-Making of Women Leaders in Government Organizations," *SHS Web Conf.*, 2022, doi: 10.1051/shsconf/202214903008.
- [27] J. N. Kerr, "Transparency, Information Shocks, and Tax Avoidance," *SSRN Electron. J.*, 2015, doi: 10.2139/ssrn.2761140.
- [28] L. Oats and P. Tuck, "Corporate tax avoidance: is tax transparency the solution?," *Account. Bus. Res.*, vol. 49, no. 5, pp. 565–583, Jul. 2019, doi: 10.1080/00014788.2019.1611726.
- [29] F. Serrano Antón, "Artificial Intelligence and Tax Administration: Strategy, Applications and Implications, with Special Reference to the Tax Inspection Procedure," *World Tax J.*, vol. 13, no. 4, Sep. 2021, doi: 10.59403/bcs8j9.
- [30] J. Alm and A. Malézieux, "40 years of tax evasion games: a meta-analysis," *Exp. Econ.*, vol. 24, no. 3, pp. 699–750, Sep. 2021, doi: 10.1007/s10683-020-09679-3.
- [31] L. Batrancea *et al.*, "Trust and power as determinants of tax compliance across 44 nations," *J. Econ. Psychol.*, vol. 74, p. 102191, Oct. 2019, doi: 10.1016/j.joep.2019.102191.
- [32] K. Gangl and B. Torgler, "How to Achieve Tax Compliance by the Wealthy: A Review of the Literature and Agenda for Policy," *Soc. Issues Policy Rev.*, vol. 14, no. 1, pp. 108–151, Jan. 2020, doi: 10.1111/sipr.12065.
- [33] A. ANDRONICEANU, R. GHERGHINA, and M. CIOBĂNAȘU, "The interdependence between fiscal public policies and tax evasion," *Adm. si Manag. Public*, 2019, doi: 10.24818/amp/2019.32-03.
- [34] I. e Hassan, A. Naeem, and S. Gulzar, "Voluntary tax compliance behavior of individual taxpayers in Pakistan," *Financ. Innov.*, vol. 7, no. 1, p. 21, Dec. 2021, doi: 10.1186/s40854-021-00234-4.
- [35] M. C. Basri, M. Felix, R. Hanna, and B. A. Olken, "Tax Administration versus Tax Rates: Evidence from Corporate Taxation in Indonesia," *Am. Econ. Rev.*, vol. 111, no. 12, pp. 3827–3871, Dec. 2021, doi: 10.1257/aer.20201237.
- [36] R. Awasthi, M. Nagarajan, and K. W. Deininger, "Property taxation in India: Issues impacting revenue performance and suggestions for reform," *Land use policy*, vol. 110, p. 104539, Nov. 2021, doi: 10.1016/j.landusepol.2020.104539.
- [37] A. Hasan, N. Sheikh, and M. B. Farooq, "Exploring stakeholder perceptions of tax reform failures and their proposed solutions: a developing country perspective," *Meditari Account. Res.*, vol. 32, no. 3, pp. 721–755, Apr. 2024, doi: 10.1108/MEDAR-03-2023-1961.
- [38] S. Kot, R. Štefko, J. Dobrovič, R. Rajnoha, and J. Váchal, "The Main Performance and Effectiveness Factors of Sustainable Financial Administration Reform Using Multidimensional Statistical Tools," *Sustainability*, vol. 11, no. 13, p. 3609, Jun. 2019, doi: 10.3390/su11133609.
- [39] Steven V. Tarore, Abdul R. Dilapanga, Ulfa U. Azizah, and Laurens Bulu, "Analysis of the Preparation of the Regional Medium-Term Development Plan (RPJMD) of Minahasa Regency for the 2018-2023 Period," *Tech. Soc. Sci. J.*, vol. 49, no. 1, pp. 103–107, Oct. 2023, doi: 10.47577/tssj.v49i1.9787.
- [40] O. S. Bilousova, "Assessing the Impact of Tax Reforms on the Long-Term Sustainability



of Public Finances," *Stat. Ukr.*, vol. 86, no. 3, pp. 25–37, Dec. 2019, doi: 10.31767/su.3(86)2019.03.03.

- [41] D. Pomeranz and J. Vila-Belda, "Taking State-Capacity Research to the Field: Insights from Collaborations with Tax Authorities," *Annu. Rev. Econom.*, vol. 11, no. 1, pp. 755–781, Aug. 2019, doi: 10.1146/annurev-economics-080218-030312.