

**PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB-P2) SEBAGAI PAJAK  
DAERAH DAN IMPLIKASINYA TERHADAP PENCATATAN AKUNTANSI  
PADA PEMERINTAH KOTA MANADO**

Oleh:

**Lucia Silveria Napitupulu<sup>1</sup>  
Novi Budiarmo<sup>2</sup>**

Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Jurusan Akuntansi  
Universitas Sam Ratulangi Manado  
email: <sup>1</sup>[luciasna70@gmail.com](mailto:luciasna70@gmail.com)  
<sup>2</sup>[novi\\_sbudiarmo@yahoo.com](mailto:novi_sbudiarmo@yahoo.com)

**ABSTRAK**

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah memberikan kewenangan kepada daerah untuk memungut salah satu jenis pajak daerah baru yaitu PBB-P2 dan diterapkan paling lambat 1 Januari 2014, Pemerintah Kota Manado mendaerahkan PBB-P2 mulai 1 Januari 2014. Adanya pengalihan PBB-P2 kepada daerah diharapkan dapat meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan memperbaiki struktur APBD juga dapat meningkatkan pelayanan kepada masyarakat, memperbaiki aspek transparansi dan akuntabilitas dalam pengelolaannya. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui dan menganalisis penerapan pemungutan PBB-P2 dan implikasinya terhadap pencatatan akuntansi pada pemerintah kota Manado. Jenis penelitian yang digunakan penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif, untuk memberikan gambaran mengenai masalah-masalah yang diteliti. Hasil penelitian diperoleh bahwa penerapan pemungutan PBB-P2 di Dispenda kota Manado secara umum berjalan dengan baik meski masih terdapat kekurangan dan hambatan dalam pelaksanaan pemungutan karena ini merupakan tahun pertama dalam pelaksanaannya. Implikasi pencatatan akuntansi PBB-P2 masih terdapat pencatatan yang belum sesuai. Sebaiknya pimpinan Dispenda kota Manado melakukan pendataan ulang karena data yang ada belum *ter-update*, kualitas dan kuantitas SDM yang mengelola PBB-P2 perlu ditingkatkan lagi dan juga diperlukan perbaikan dalam sistem pencatatan akuntansi untuk PBB-P2 agar dapat meningkatkan kualitas pengelolaan mandiri PBB-P2 di tahun yang akan datang.

**Kata kunci :** *pemungutan, pajak daerah, pencatatan akuntansi*

**ABSTRACT**

*Act No. 28 of 2009 on Local Taxes and Retribution gives authority to region to collect one of new types of local taxes that is Land and Building Tax Rural and Urban Sectors. Each region have to applied this policy at the latest on January 1, 2014, and Government of Manado City applied this policy starting January 1, 2014. Transfer of Land and Building Tax Rural and Urban Sectors to the region is expected to increase PAD and improve the structure of APBD also service to the public, transparency and accountability in its management. This study aims to find out and to analyze the application of collection of Land and Building Tax in Rural and Urban Sectors and the implication of accounting records to Manado regional government. To achieve the objectives of this study, the type of study is a descriptive using qualitative approach which is to give picture of the issues under study. Based on the results obtained that the application of Land and Building Tax in Rural and Urban Sectors collection in Local Revenue Office of Manado city generally went well, although there are still shortages and obstacles when carrying out of the collection due to this is the first year for Manado city to applied that. Implications of accounting records for the Land and Building Tax in Rural and Urban Sectors is still there are journal entries that not appropriate yet. The management of Local Revenue Office of Manado city preferable to do data collection repeatedly because the recent data was not updated yet, improve the quality and quantity of human resources and the system of accounting records for PBB-P2 in order to increase self-management of PBB-P2 for the coming years.*

**Keywords :** *collection, local tax, accounting records*

## PENDAHULUAN

### Latar Belakang

Undang-Undang (UU) Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, memberikan daerah kewenangan untuk memungut pajak (*taxing power*). Salah satu jenis pajak baru yang dapat dipungut oleh daerah adalah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). Dengan adanya pengalihan PBB-P2 kepada daerah diharapkan dapat meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan memperbaiki struktur Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) juga dapat meningkatkan pelayanan kepada masyarakat, memperbaiki aspek transparansi dan akuntabilitas dalam pengelolaannya.

Berlakunya UU Nomor 28 Tahun 2009, maka seluruh penerimaan dari PBB-P2 adalah hak daerah karena kegiatan proses pendataan, penilaian, penetapan, pengadministrasian, pemungutan/penagihan dan pelayanan PBB-P2 diselenggarakan sepenuhnya oleh pemerintah daerah (kabupaten/kota). Perubahan pengelolaan PBB-P2 yang diserahkan sepenuhnya kepada pemerintah daerah membawa permasalahan tersendiri bagi masing-masing daerah. Beberapa daerah mungkin dengan senang hati menerima pengalihan pengelolaan PBB-P2 dan menganggap ini sebagai “hadiah” untuk meningkatkan PAD. Pemerintah kota Surabaya telah membuktikan bahwa kinerja pemungutan PBB-P2 menjadi lebih baik saat ditangani oleh Pemerintah Daerah. Pemerintah kota Surabaya telah menjadi pionir dalam pendaerahan PBB-P2, yaitu sejak 2011.

Berbeda dengan kota Surabaya, beberapa daerah lainnya justru kurang antusias dengan pengalihan kewenangan ini. Seperti wilayah yang berada dalam wilayah Kantor Wilayah (Kanwil) Direktorat Jenderal Pajak (DJP) Sumatera Utara II yang belum terlalu berkembang dan masih mengandalkan sektor pertanian, kehutanan hingga peternakan. Hal ini disebabkan karena adanya banyaknya persiapan yang harus dilakukan oleh daerah untuk melaksanakan kebijakan ini terlebih lagi kemungkinan pengalihan PBB-P2 akan menyedot banyak biaya dalam penyelenggaraannya, dan pemerintah daerah merasa tidak akan memperoleh hasil yang seimbang dimana seperti yang telah diketahui bahwa daerah kawasan Kanwil DJP Sumatera Utara II bukanlah daerah yang potensial dari sisi PBB-P2 nya.

Di kota Manado sendiri pelimpahan kewenangan ini merupakan peluang sekaligus tantangan bagi pemerintah kota Manado dalam meningkatkan kemampuan fiskal pemerintah daerah. Akan tetapi, pemungutan PBB-P2 bukan hanya menyangkut persoalan teknisnya saja karena dilihat dari definisinya, pemungutan PBB-P2 mencakup seluruh rangkaian proses pendaftaran, pendataan dan penilaian objek pajak serta menetapkan, menerima pembayaran, menagih dan melaporkan penerimaan. Melaporkan penerimaan berarti mengarah ke persoalan akuntansinya, ditekankan pada bagaimana masing-masing pemerintah daerah membuat pencatatan dan pelaporan seluruh penerimaan PBB-P2, tak terkecuali pemerintah daerah kota Manado. Dari proses pencatatan dan pelaporan inilah kita bisa melihat apakah pemerintah daerah sudah transparan dan akuntabel dalam mengelola keuangan daerah.

### Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis penerapan pemungutan PBB-P2 dan implikasinya terhadap pencatatan akuntansi pada pemerintah kota Manado.

## TINJAUAN PUSTAKA

### Pajak

Ilyas dan Burton (2010:6) mengemukakan beberapa pendapat pakar tentang definisi pajak, Feldman menyatakan: Pajak adalah prestasi yang dipaksakan sepihak oleh terutang kepada penguasa, (menurut norma-norma yang ditetapkannya secara umum), tanpa adanya kontra-prestasi, dan semata-mata digunakan untuk menutup pengeluaran-pengeluaran umum. Smeets menyatakan: Pajak adalah prestasi kepada pemerintah yang terutang melalui norma-norma umum, dan yang dapat dipaksakannya, tanpa adanya kontra-prestasi yang dapat ditunjukkan dalam hal individual; maksudnya adalah untuk membiayai pengeluaran pemerintah.

## **Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)**

UU Nomor 28 Tahun 2009 mendefinisikan PBB-P2 adalah pajak atas 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 (P3).

### **Pelaksanaan Pemungutan PBB-P2 Sebagai Pajak Daerah**

Sebagaimana diatur dalam Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 15/PMK.07/2014 dan nomor 10 Tahun 2014, pemerintah daerah bertugas dan bertanggung jawab menyiapkan hal-hal berikut ini.

1. Peraturan Daerah, Peraturan Kepala Daerah, dan SOP
2. Struktur Organisasi dan Tata Kerja
3. Sumber Daya Manusia
4. Sarana dan Prasarana
5. Kerjasama dengan pihak terkait, antara lain, Kantor Pelayanan Pajak Pratama, Perbankan, Kantor Pertahanan, dan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah.
6. Pembukaan rekening penampungan PBB-P2 pada bank yang sehat.

### **Akuntansi Pendapatan**

Peraturan Pemerintah No.71 Tahun 2010 mendefinisikan pendapatan sebagai berikut.

1. Pendapatan-LO adalah hak pemerintah daerah yang diakui sebagai penambah ekuitas dalam periode tahun anggaran yang bersangkutan dan tidak perlu dibayar kembali. Pendapatan-LO diakui pada saat :
  - a. timbulnya hak atas pendapatan, kriteria ini dikenal juga dengan *earned*;
  - b. pendapatan direalisasi, yaitu dengan adanya aliran masuk sumber daya ekonomi baik sudah diterima pembayaran secara tunai (*realized*).
2. Pendapatan-LRA adalah semua penerimaan rekening kas umum negara/daerah yang menambah saldo anggaran lebih dalam periode tahun anggaran yang bersangkutan yang menjadi hak pemerintah, dan tidak perlu dibayar kembali oleh pemerintah. Pendapatan-LRA menggunakan basis kas sehingga pendapatan-LRA diakui pada saat :
  - a. diterima di rekening kas umum daerah;
  - b. diterima oleh SKPD;
  - c. diterima entitas lain diluar pemerintah daerah atas nama BUD.

Pengakuan pendapatan dengan memperhatikan sumber, sifat dan prosedur penerimaan pendapatan maka dapat diklasifikasikan kedalam beberapa alternatif, yaitu sebagai berikut.

1. Pengakuan pendapatan ketika pendapatan didahului dengan adanya penetapan terlebih dahulu (*official assessment*).
2. Pengakuan pendapatan yang didahului dengan penghitungan sendiri oleh wajib pajak (*self assessment*) dan dilanjutkan dengan pembayaran oleh wajib pajak berdasarkan perhitungan tersebut.
3. Pengakuan pendapatan yang pembayarannya dilakukan di muka oleh wajib pajak untuk memenuhi kewajiban selama beberapa periode ke depan.
4. Pengakuan pendapatan yang didahului dengan penghitungan sendiri oleh wajib pajak (*self assessment*) dan pembayarannya diterima di muka untuk memenuhi kewajiban selama beberapa periode ke depan.

Pengakuan pendapatan yang tidak perlu ada penetapan terlebih dahulu. Pengakuan pendapatan pajak ketika didahului dengan adanya penetapan terlebih dahulu (*official assessment*) dicatat dengan jurnal sebagai berikut.

- |   |     |     |
|---|-----|-----|
| 1. Saat mengeluarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) kepada Wajib Pajak |     |     |
| Piutang PBB   | xxx |     |
| Pendapatan PBB-LO   |     | xxx |
| (jurnal keuangan)   |     |     |
| 2. Saat menerima pembayaran atas PBB  |     |     |
| Kas di Bendahara Penerimaan   | xxx |     |
| Piutang PBB   |     | xxx |
| (jurnal keuangan)   |     |     |
| Perubahan SAL   | xxx |     |
| Pendapatan PBB-LRA  |     | xxx |
| (jurnal anggaran)   |     |     |
| 3. Untuk penyetoran pendapatan ke kas daerah                                      |     |     |
| R/K PPKD  | xxx |     |
| Kas di bendahara penerimaan   |     | xxx |
| (jurnal keuangan)   |     |     |
| 4. Jika wajib pajak melakukan pembayaran langsung ke rekening kas daerah          |     |     |
| R/K PPKD  | xxx |     |
| Piutang PBB   |     | xxx |
| (jurnal keuangan)   |     |     |
| Perubahan SAL   | xxx |     |
| Pendapatan PBB-LRA  |     | xxx |
| (jurnal anggaran)   |     |     |

### Penelitian Terdahulu

- Nafilah (2013) dengan judul Intensifikasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Dinas Pendapatan Daerah Kota Makassar. Tujuan dari penelitian ini untuk memberikan gambaran tentang intensifikasi pemungutan PBB di dispenda Makassar. Metode penelitian yang digunakan adalah metode kualitatif deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa intensifikasi pemungutan pajak bumi dan bangunan di Dispenda Kota Makassar sudah cukup baik atau efektif.
- Santika (2013) dengan judul Proses Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan dari Pemerintah Pusat ke Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang. Tujuan dari penelitian ini untuk menjelaskan persiapan-persiapan dan proses pemerintah daerah menghadapi pengalihan PBB 2013. Metode yang digunakan adalah metode kualitatif deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sampai saat ini, kegiatan persiapan pengalihan sedang berlangsung dan sudah banyak dilakukan. Namun masih ada beberapa kendala yang dihadapi oleh pihak terkait karena pengalihan ini. Akan tetapi setiap instansi maupun pihak yang terkait senantiasa melakukan upaya maksimal untuk menjadikan proses pengalihan ini sukses dan lancar.
- Labantu (2013) dengan judul Analisis Prosedur Pemungutan PBB-P2 Kabupaten Minahasa di Kantor Pelayanan Pajak Pratama Bitung. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk memberikan informasi bagi pemerintah daerah kabupaten Minahasa tentang kelemahan prosedur pemungutan yang diterapkan KPP Pratama Bitung. Metode yang digunakan adalah metode simulasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa prosedur yang dijalankan belum sepenuhnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## METODE PENELITIAN

### Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif, yaitu penelitian yang dilakukan untuk mengetahui dan menjelaskan variabel yang diteliti dalam suatu situasi (Sekaran, 2006:58).

### Tempat dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan pada Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda) kota Manado selaku instansi pelaksana pemungutan PBB-P2 kota Manado dan proses pengumpulan hingga pengolahan data penelitian ini memakan waktu 3 bulan yaitu mulai Bulan Oktober sampai dengan Desember tahun 2014.

### Prosedur Penelitian

Prosedur yang dilakukan pada penelitian ini adalah:

1. Melihat dan menggali inti permasalahan yang diangkat untuk diteliti lebih lanjut serta menentukan metode yang tepat untuk melanjutkan penelitian.
2. Mengumpulkan informasi mengenai gambaran umum instansi dan data mengenai pelaksanaan pemungutan PBB-P2 serta sistem pencatatan akuntansinya.
3. menganalisis data-data tersebut dengan menggunakan analisis deskriptif
4. Hasil analisis data tersebut kemudian dipaparkan dalam bentuk uraian kalimat berupa keterangan-keterangan dan digunakan sebagai acuan dalam penarikan kesimpulan yang merupakan rangkuman dari keseluruhan penelitian.

### Metode Pengumpulan Data

Metode yang digunakan penulis dalam pengumpulan data adalah sebagai berikut.

1. Wawancara, yaitu melakukan tanya jawab dan diskusi secara langsung dengan pihak Dispenda kota Manado.
2. Studi dokumentasi
3. Pengamatan/observasi secara langsung pada objek penelitian.

### Metode Analisis Data

Metode analisis yang digunakan ini adalah metode analisis deskriptif kualitatif, yaitu dengan cara menggambarkan kenyataan atau keadaan-keadaan atas suatu objek dalam bentuk uraian kalimat berdasarkan keterangan-keterangan dari pihak-pihak yang berhubungan langsung dengan penelitian ini. Metode analisis ini digunakan untuk mendeskripsikan pelaksanaan pemungutan PBB-P2 di kota Manado apakah sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan implikasi pencatatan akuntansinya di Dispenda kota Manado. Proses menganalisis dimulai dengan mengumpulkan data dan informasi dari pihak terkait di Dispenda Kota Manado lalu mengelola data dan informasi yang diperoleh kemudian dari hasil analisis tersebut dapat ditarik kesimpulan serta saran yang dianggap perlu untuk perbaikan dalam masalah yang dihadapi.

## HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### Deskripsi Objek Penelitian

Kota Manado terletak di ujung utara Pulau Sulawesi dan merupakan kota terbesar di belahan Sulawesi Utara sekaligus sebagai ibukota Provinsi Sulawesi Utara. Secara geografis terletak di antara 10 25' 88" - 10 39' 50" LU dan 124 47' 00"- 124 56' 00" BT, dan secara administratif Sebelah Utara berbatasan dengan Kabupaten Minahasa Utara, Sebelah Timur berbatasan dengan Kabupaten Minahasa Utara dan Kabupaten Minahasa, Sebelah Selatan berbatasan dengan Kabupaten Minahasa, Sebelah Barat berbatasan dengan Laut Sulawesi. Wilayah daratan kota Manado mempunyai luas 157,26 km<sup>2</sup> dan terdiri dari 11 kecamatan yaitu

kecamatan Malalayang (17,12 km<sup>2</sup>), Sario (1,75 km<sup>2</sup>), Wanea (7,85km<sup>2</sup>), Wenang (3,64 km<sup>2</sup>), Tikala (7,10 km<sup>2</sup>), Paal Dua (8,02 km<sup>2</sup>), Mapanget (49,7 km<sup>2</sup>), Singkil (4,68 km<sup>2</sup>), Tuminting (4,31km<sup>2</sup>), Bunaken (36,19 km<sup>2</sup>), dan Bunaken Kepulauan (16,85km<sup>2</sup>).

## Hasil Penelitian

### Penerapan Pemungutan PBB-P2

#### Tahap Persiapan

Sesuai dengan Peraturan Bersama Menkeu dan Mendagri Nomor 15/PMK.07/2014 Nomor 10 Tahun 2014 Tentang Tahapan Persiapan dan Pelaksanaan Pengalihan PBB-P2 sebagai Pajak Daerah, untuk melaksanakan pemungutan PBB-P2 di kota Manado, Pemerintah Daerah telah mempersiapkan hal-hal berikut ini:

1. Peraturan Daerah, Peraturan Kepala Daerah, dan SOP  
Sebagai dasar untuk melaksanakan pemungutan PBB-P2 di kota Manado, pemerintah daerah kota Manado telah menetapkan Peraturan Daerah Kota Manado Nomor 07 Tahun 2012 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan
2. Struktur Organisasi dan Tata Kerja  
Struktur organisasi untuk melaksanakan pemungutan PBB-P2 di kota Manado masih menggunakan struktur organisasi yang lama. Pemungutan dilaksanakan oleh Bidang Dana Perimbangan.
3. Sumber Daya Manusia
  - a. Mengirim 10 orang aparatur untuk melaksanakan tugas belajar program D-1 konsentrasi penilai dan operator console pada Sekolah Tinggi Akuntansi Negara (STAN) di Jakarta yang telah lulus pada November 2012.
  - b. Menugaskan beberapa Pegawai Negeri Sipil untuk mengikuti bimbingan teknis maupun sosialisasi berkaitan dengan sistem pengelolaan PBB-P2.
  - c. Menugaskan aparatur pemerintah kota Manado untuk studi banding ke beberapa daerah yang telah melaksanakan pengalihan pengelolaan PBB-P2.
  - d. Menugaskan 19 staf bidang perimbangan untuk magang di KPP Pratama Kota Manado pada bulan April dan Mei 2013.
  - e. Menugaskan 2 staf mengikuti diklat *operator console* di Bandung yang diadakan oleh Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan.
  - f. Kerjasama dengan STAN dalam bimbingan teknis fungsional penilai PBB-P2.
4. Sarana dan Prasarana
  - a. Pinjam pakai gedung milik Dirjen Pajak di Jalan 17 Agustus Nomor 5
  - b. Hibah mesin cetak plotter dan print tonix yang masih dalam proses di Dirjen Pajak
  - c. 15 Unit Komputer
  - d. 1 buah plotter untuk cetak peta
  - e. 2 buah printer untuk cetak SPPT/DHKP
  - f. 1 buah server
  - g. UPS
  - h. Alat ukur GPS Geodetic dan total Station
  - i. Distance Meter
  - j. Kamera Digital
5. Kerjasama dengan pihak terkait, antara lain, KPP Pratama, Perbankan, Kantor Pertanahan, dan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah
  - a. Kerjasama dengan Dirjen Pajak, telah dilakukan serah terima dari KPP Pratama ke Pemerintah kota Manado, yaitu sebagai berikut.
    - 1) Peta PBB-P2 (Soft Copy)
    - 2) Data Objek dan Subjek

- 3) Data Piutang
  - 4) Pemberian pinjaman gedung kantor
  - 5) Hibah mesin cetak plotter dan print tonix yang masih dalam proses di Dirjen Pajak
  - 6) Pendampingan proses pelaksanaan PBB-P2
  - b. Kerjasama dengan Kantor Pertanahan  
Kerjasama dengan pihak kantor pertanahan telah dilakukan oleh Dispenda kota Manado sebagai pelaksana pemungutan PBB-P2. Kerjasama yang dimaksud adalah dalam hal pengurusan sertifikat tanah.
  - c. Kerjasama dengan Notaris  
Begitu pula halnya dengan kerjasama dengan Notaris, pihak Dispenda melakukan kerjasama dalam hal pengurusan pengalihan hak PBB-P2.
6. Pembukaan rekening penampungan PBB-P2 pada bank yang sehat  
Untuk memudahkan pelaksanaan pemungutan PBB-P2, pihak Dispenda kota Manado telah melakukan kerjasama dengan pihak bank yaitu Bank Sulut yang merupakan Bank Pemerintah Daerah.

### Tahap Pelaksanaan

Pemungutan PBB-P2 di Kota Manado dilaksanakan mulai 1 Januari 2014. Sepanjang tahun berjalan, Dispenda telah melakukan berbagai bentuk pelayanan yaitu meliputi berikut ini.

1. Pendaftaran Objek Pajak Baru
2. Mutasi objek/subjek pajak (mutasi seluruhnya dan mutasi sebagian)
3. Salinan SPPT/SKPD/STPD
4. Pembedulan PBB-P2
5. Keberatan PBB-P2
6. Pengurangan PBB-P2 terutang
7. Pembatalan SPPT/SKPD/STPD

Pendataan pada objek/subjek pajak yang dilakukan pihak Dispenda kota Manado sejauh ini merupakan pendataan pasif, yaitu kegiatan pemutakhiran data melalui pendaftaran objek PBB yang dilakukan oleh subjek pajak dengan cara mengisi Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) dengan jelas, benar dan lengkap serta ditandatangani dan disampaikan ke Dispenda dengan dilengkapi denah objek pajak.

Penilaian dan penetapan objek baru PBB-P2 dilaksanakan melalui CAV (*Computer Assisted Valuation*) dan perekaman pendataan dan pendaftaran subjek/objek PBB-P2 ke dalam basis data spasial dilakukan oleh *Operator Console*. Dalam pemungutan juga Dispenda Kota Manado melakukan kegiatan penagihan yaitu penagihan aktif. Penagihan aktif merupakan kegiatan tindakan pelaksanaan penagihan sejak tanggal jatuh tempo pembayaran sampai dengan pengajuan permintaan penetapan tanggal dan tempat pelelangan meliputi jangka waktu 58 hari.

### Implikasi Pencatatan Akuntansi

Pencatatan jurnal untuk pendapatan PBB-P2 di Dispenda adalah sebagai berikut.

1. Pada saat menerima pendapatan
 

Kas di Bendahara Penerimaan	xxx	
Pendapatan PBB		xxx
2. Pada saat mengeluarkan tagihan kepada masyarakat (Wajib Pajak)
 

Piutang PBB	xxx	
Pendapatan PBB		xxx
3. Pada saat Wajib Pajak membayar hutang pajak
 

Kas di Bendahara Penerimaan	xxx	
Piutang PBB		xxx

## Pembahasan

Penerapan pemungutan PBB-P2 bukan hanya dilihat dari apakah wajib pajak patuh dalam melaksanakan kewajibannya, akan tetapi juga dapat dilihat dari sejauh mana aparat pajak dalam melaksanakan pemungutan pajak tersebut. Secara umum penerapan pemungutan PBB-P2 di kota Manado telah berjalan dengan baik. Walaupun Dispenda terbilang masih baru dalam mengelola PBB-P2 akan tetapi menurut pengamatan penulis kelengkapan data yang mereka miliki cukup lengkap. Pihak Dispenda selaku pengelola PBB-P2 telah berupaya semaksimal mungkin untuk mempersiapkan komponen-komponen yang dibutuhkan dalam pemungutan PBB-P2 sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang ditetapkan agar proses pelaksanaan dari pendaftaran sampai dengan pembayaran pajak dapat berjalan dengan teratur dan sistematis. Terbukti dengan ditetapkannya Perda Kota Manado Nomor 07 Tahun 2012 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan dan Rancangan Peraturan Walikota tentang teknis pelaksanaan pemungutan PBB-P2.

Pemungutan PBB-P2 di Dispenda kota Manado masih merupakan tahun pertama sehingga tidak dapat dipungkiri bahwa terdapat banyak kekurangan dan hambatan yang terjadi selama pelaksanaan pemungutan. Adapun kekurangan dan hambatan yang terjadi, seperti data yang ada belum ter-*update* karena data yang ada di Dispenda merupakan data yang diberikan oleh Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama Manado sebelum tahun pengalihan PBB-P2 sebagai pajak daerah. Juga termasuk salinan peta kelurahan, blok, Zona Nilai Tanah (ZNT) dan Bidang yang sampai di Dispenda belum lengkap. Hambatan lainnya yang dihadapi dalam pemungutan PBB-P2 adalah sistem manajemen informasi objek pajak masih dalam pengembangan, sistem informasi geografis belum lengkap dan mutakhir, belum adanya teknisi IT, generator set yang rusak karena banjir yang jika terjadi pemadaman listrik bisa menyebabkan gangguan server PBB-P2, struktur organisasi yang belum sesuai karena masih mengacu pada struktur organisasi yang lama dan dibebankan pada Seksi Pajak Bumi dan Bangunan sementara personil yang mengelola PBB-P2 masih kurang sehingga terjadi tumpang tindih dalam pelaksanaan tugas yang menyebabkan aparat pajak sempat kewalahan saat menangani pemungutan PBB-P2.

Satuan kerja merupakan suatu entitas akuntansi yang mempunyai kewajiban melakukan pencatatan atas transaksi-transaksi yang terjadi di lingkungan satuan kerja, termasuk pendapatan. Pendapatan inilah dapat dilihat kinerja keberhasilan pengelolaan dari sumber daya yang dikelola. Pengakuan Pendapatan untuk PBB-P2 didahului dengan adanya penetapan oleh Fiskus pajak terlebih dahulu (*official assessment*). Pencatatan akuntansi pendapatan untuk PBB-P2 yang dibuat oleh pihak Dispenda Kota Manado masih merupakan pencatatan yang sederhana dan kalau dibandingkan dengan pencatatan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010 terdapat ayat jurnal yang belum sesuai. Pencatatan pendapatan (sebagai bagian dari proses akuntansi) mempunyai peranan penting untuk memberikan informasi dan juga sebagai instruksi untuk melakukan proses akuntansi selanjutnya hingga akhirnya menghasilkan output yaitu laporan keuangan. Apabila transaksi-transaksi pendapatan tidak dicatat dengan tepat maka dapat mengakibatkan laporan keuangan yang dihasilkan tidak akurat dan satuan kerja selaku entitas akuntansi dinilai tidak akuntabel dalam pengelolaan sumber daya yang dikelola.

Prosedur pencatatan untuk PBB-P2 yang seharusnya sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010, yaitu sebagai berikut.

1. Saat mengeluarkan SPPT kepada Wajib Pajak
 

Piutang PBB	xxx	
Pendapatan PBB-LO		xxx
(jurnal keuangan)		
  
2. Saat menerima pembayaran atas PBB
 

Kas di Bendahara Penerimaan	xxx	
Piutang PBB		xxx
(jurnal keuangan)		
Perubahan SAL	xxx	
Pendapatan PBB-LRA		xxx
(jurnal anggaran)		



3. Untuk penyetoran pendapatan ke kas daerah R/K PPKD	xxx	
Kas di bendahara penerimaan (jurnal keuangan)		xxx
4. Jika wajib pajak melakukan pembayaran langsung ke rekening kas daerah R/K PPKD	xxx	
Piutang PBB (jurnal keuangan)		xxx
Perubahan SAL	xxx	
Pendapatan PBB-LRA (jurnal anggaran)		xxx

Penelitian yang dilakukan Nafilah (2013) yaitu Intensifikasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Dinas Pendapatan Daerah Kota Makassar, menunjukkan bahwa intensifikasi pemungutan pajak bumi dan bangunan di Dispenda Kota Makassar sudah cukup baik atau efektif karena setiap tahunnya terjadi peningkatan pembayaran pajak oleh Wajib Pajak. Penelitian yang dilakukan Santika (2013) yaitu Proses Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan dari Pemerintah Pusat ke Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang, menunjukkan bahwa sampai saat ini, kegiatan persiapan pengalihan sedang berlangsung dan sudah banyak dilakukan namun masih ada beberapa kendala yang dihadapi oleh pihak terkait karena pengalihan ini. Penelitian yang dilakukan Labantu (2013) yaitu Analisis Prosedur Pemungutan PBB-P2 Kabupaten Minahasa di Kantor Pelayanan Pajak Pratama Bitung, menunjukkan bahwa prosedur yang dijalankan belum sepenuhnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya tahapan prosedur yang melibatkan wajib pajak secara langsung. Ketiga penelitian terdahulu ini dijadikan sebagai acuan karena persamaan dalam membahas mengenai PBB-P2, akan tetapi penelitian ini berbeda dimana lebih terperinci karena membahas hingga pada prosedur pencatatan akuntansi PBB-P2.

## PENUTUP

### Kesimpulan

Penerapan pemungutan PBB-P2 sebagai pajak daerah di Kota Manado secara umum berjalan dengan baik dan sudah mengikuti prosedur yang ada, meskipun tak dapat dihindari bahwa masih terdapat kekurangan dan hambatan dalam pelaksanaan pemungutan mengingat ini merupakan tahun pertama Dispenda melaksanakan pemungutan PBB-P2. Berkaitan dengan pencatatan akuntansinya, berdasarkan keterangan yang diperoleh dari pihak di bidang pembukuan Dispenda kota Manado, dapat disimpulkan bahwa pencatatan untuk PBB-P2 masih terdapat pencatatan ayat jurnal yang tidak sesuai.

### Saran

Saran dalam penelitian ini adalah:

1. Perlu dilakukan pendataan ulang karena data yang ada merupakan data adopsi dari KPP Pratama Manado dan belum *ter-update*. Apabila melakukan pendataan terhadap objek/subjek pajak baru sebaiknya bukan hanya pendataan pasif tetapi juga pendataan aktif agar data yang dihasilkan lebih akurat dan sesuai dengan keadaan yang sebenarnya.
2. Kualitas dan kuantitas SDM yang mengelola PBB-P2 perlu ditingkatkan lagi seperti teknisi IT yang belum ada itu perlu diadakan dan jumlah aparatur yang menangani PBB-P2 perlu ditambah karena jumlah yang ada saat ini masih sangat kurang dan struktur organisasi perlu disusun kembali agar berjalan sesuai fungsi masing-masing perangkat. Dengan meningkatnya pelayanan kepada masyarakat (wajib pajak) maka tingkat kepuasan dan kepatuhan wajib pajak akan meningkat pula.
3. Kedepannya semoga pihak bidang pembukuan Dispenda kota Manado dapat memperbaiki sistem pencatatan akuntansi untuk PBB-P2 dan juga bisa lebih terbuka untuk memberikan data terhadap mahasiswa yang melakukan penelitian.

**DAFTAR PUSTAKA**

- Antropov, Dedy. 2012. Pengalihan PBB P2, Musibah atau Hadiah bagi Kanwil DJP Sumatera Utara II. *Artikel*. <http://www.pajak.go.id/content/article/pengalihan-pbb-p2-musibah-atau-hadiah-bagi-kanwil-djp-sumatera-utara-ii>. Diakses 9 November 2014.
- Badan Pusat Statistik Kota Manado. *Letak Geografis*. <http://www.manadokota.go.id/page-101-geografis.html>. Diakses 1 Desember 2014.
- Badan Pusat Statistik Kota Manado. *Jumlah Penduduk Per Kecamatan*. <http://manadokota.bps.go.id/index.php?hal=tabel&id=2>. Diakses 1 Desember 2014.
- Ilyas, Wirawan dan Burton, Richard. 2010. *Hukum Pajak*. Edisi Enam. Salemba Empat, Jakarta.
- Kementerian Dalam Negeri, Direktorat Jenderal Keuangan Daerah. 2014. Modul Penerapan Akuntansi Berbasis Akrua Pada Pemerintah Daerah. *Modul Akuntansi*. Direktorat Jenderal Keuangan Daerah Kementerian Dalam Negeri, Jakarta.
- Labantu, Haris. 2013. Analisis Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Kabupaten Minahasa di Kantor Pelayanan Pajak Pratama Bitung. Universitas Sam Ratulangi. Manado. *Jurnal EMBA* ISSN: 2303-1174 Vol.1 No.3 Juni 2013. <http://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/emba/article/view/1897/1505>. Diakses 20 September 2014. Hal 882-891.
- Nafilah, 2013. Intensifikasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Dinas Pendapatan Daerah Kota Makassar. Universitas Hasanudin. Makassar. *Skripsi*. <http://repository.unhas.ac.id/bitstream/handle/123456789/3922/output.pdf?sequence=1>. Diakses 20 September 2014. Hal 1-101.
- Republik Indonesia, Pedoman Umum Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). *Pedoman*. Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan, Jakarta.
- Republik Indonesia, *Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Nomor 15/PMK.07/2014 dan Nomor 10 Tahun 2014 Tentang Tahapan Persiapan dan Pelaksanaan Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebagai Pajak Daerah*, Jakarta.
- Wijayanto, Arief. 2013. PBB-P2 sebagai Pajak Daerah. *Artikel*. <http://ariefwi.blogdetik.com/2013/08/19/pbbp2sebagai-pajak-daerah/>. Diakses 11 November 2014.
- Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010 Tentang Standar Akuntansi Pemerintahan*, Jakarta.
- Republik Indonesia. *Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, Jakarta.
- Santika, Fitria. 2013. Proses Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan dari Pemerintah Pusat ke Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang. Universitas Brawijaya. Malang. *JIMFEB* Vol 1, No 2: Semester Genap 2012/2013. <http://jimfeb.ub.ac.id/index.php/jimfeb/article/viewFile/510/453>. Diakses 20 September 2014. Hal 1-16.
- Sekaran, Uma. 2006. *Research Methods For Business: Metodologi Penelitian untuk Bisnis*. Terjemahan Buku Satu Edisi Empat. Salemba Empat, Jakarta.