

## **Evaluasi Prosedur Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (Pbb-P2) Pada Badan Pendapatan Daerah Kota Manado**

*Evaluation Receiving Procedures Rural and Urban Land and Building Taxes (PBB-P2) At The Manado City Regional Revenue Agency*

**Gloria Th.Waleleng, Inggriani Elim, Wulan D. Kindangen**

<sup>1,2,3</sup>Jurusan Akuntansi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Sam Ratulangi Manado, JL. Kampus Unsrat Bahu, Manado, 95115, Indonesia

E-mail:

[gloriawaleleng064@student.unsrat.ac.id](mailto:gloriawaleleng064@student.unsrat.ac.id), [inggriani\\_elim@unsrat.ac.id](mailto:inggriani_elim@unsrat.ac.id), [wulankindangen@unsrat.ac.id](mailto:wulankindangen@unsrat.ac.id)

**Abstrak:** Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) merupakan salah satu jenis pajak yang menjadi sumber penerimaan yang potensial bagi pemerintah daerah. Sejak dialihkannya PBB-P2 dari pajak pusat menjadi pajak daerah, proses pendataan, penilaian, penetapan, pemungutan, dan pelayanan PBB-P2 diselenggarakan oleh pemerintah daerah, sehingga seluruh penerimaan dari PBB-P2 menjadi hak daerah. Karena prosedur tersebut rawan akan terjadi kesalahan dan penyimpangan, maka diperlukan pengendalian intern yang baik. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengevaluasi prosedur penerimaan PBB-P2 pada Bapenda Kota Manado berdasarkan kebijakan sistem pengendalian internal pemerintah. Jenis penelitian yang digunakan yaitu penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif dan data diperoleh melalui wawancara dan dokumentasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengendalian internal pada Badan Pendapatan Daerah Kota Manado dalam prosedur penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan belum terlaksana dengan baik dikarenakan terdapat beberapa komponen yang belum maksimal yaitu pada lingkungan pengendalian dimana pada bagian pendaftaran, pendataan, dan fungsional masih kekurangan SDM sehingga terjadi perangkapan tugas, penilaian resiko dimana Bapenda Kota Manado masih melakukan pendataan pasif dikarenakan kurangnya fungsional penilai, dan kurangnya pemantauan terhadap pemungutan PBB-P2 yang belum sepenuhnya melaksanakan pemantauan langsung kepada wajib pajak sehingga masih banyak wajib pajak yang belum melaksanakan kewajibannya dalam membayar PBB-P2.

**Kata kunci:** Prosedur penerimaan, SPIP, PBB-P2

**Abstract:** Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2) are one type of tax that is a potential source of revenue for local governments. Since the transfer of PBB-P2 of the central tax to become a regional tax, the process of data collection, assessment, determination, collection and service of PBB-P2 has been held fully by the regional government, so that all revenues from PBB-P2 become regional rights. Because these procedures are prone to errors and irregularities, good internal control is needed. The purpose of this study was to evaluate the procedure for accepting PBB-P2 at the Manado City Bapenda based on the government's internal control system policy. The type of research used is qualitative research with a descriptive approach and data obtained through interviews and documentation. The results showed that the internal control at the Manado City Regional Revenue Agency in the procedure for receiving Rural and Urban Land and Building Taxes had not been carried out properly because there were several components that were not optimal namely in the control environment where the registration, data collection, and functional sections are still lacking in human resources so that there are double tasks, risk assessment where the Manado City Bapenda is still conducting passive data collection due to the lack of functional assessors, And the lack of monitoring of the PBB-P2 collection that has not fully implemented direct monitoring to taxpayers so that there are still many taxpayers who have not carried out their obligations in paying PBB-P2.

**Keywords:** Receiving procedures, SPIP, PBB-P2

### **1. PENDAHULUAN**

Setiap pemerintah daerah memiliki hak dan wewenang dalam melakukan pengolahan dan pemungutan pajak di daerahnya. PBB-P2 merupakan salah satu jenis pajak yang kewenangan dalam pemungutan dan pengelolaannya dialihkan dari pajak pusat menjadi pajak daerah. Dengan adanya pengalihan ini diharapkan penerimaan PBB-P2 dapat memenuhi target. PBB-P2 merupakan salah satu jenis pajak daerah yang memberikan kontribusi yang cukup besar terhadap PAD dan berpotensi untuk menunjang pendapatan daerah guna membiayai pelaksanaan otonomi daerah dan pembangunan. Hal tersebut dapat dilihat dari jumlah wajib

pajak PBB-P2 yang cukup banyak, karena hampir sebagian besar penduduk pasti memiliki tanah dan bangunan. Hal ini tentunya menjadi keuntungan bagi pemerintah daerah untuk dapat meningkatkan penerimaan pajak di daerahnya, khususnya bagi penerimaan PBB-P2.

Dengan dialihkannya PBB-P2 sebagai pajak daerah, kewenangan dalam kegiatan yang terkait dengan PBB-P2 dilakukan sepenuhnya oleh pemerintah daerah, yang meliputi proses pendataan, penilaian, penetapan, pengadministrasian, pemungutan/penagihan dan pelayanan PBB-P2 (Andea, 2020:308). Mengingat pelaksanaan penerimaan PBB-P2 terdiri dari rangkaian kegiatan yang tidak dapat dipisahkan dan saling berhubungan satu sama lain, maka dalam pelaksanaannya sangatlah rawan terjadi penyimpangan. Untuk itu diperlukan pengendalian intern yang baik dalam pelaksanaan prosedur penerimaan PBB-P2 agar dapat mengontrol seluruh kegiatan dan hasil penerimaan PBB-P2 dapat mencapai target yang ditetapkan.

Pengendalian Internal menurut *Committee of Sponsoring Organizations of The Treadway Commissions* (COSO) dalam (Lombok, 2020:154) adalah suatu proses yang dilakukan oleh dewan direksi, manajemen, dan personil lainnya, yang dirancang untuk memberikan jaminan yang wajar mengenai pencapaian tujuan yang berkaitan dengan efektivitas dan efisiensi operasional, reliabilitas pelaporan keuangan, dan kepatuhan atas hukum dan peraturan yang berlaku. Untuk dapat mencapai tujuan instansi pemerintah serta mewujudkan tata kelola pemerintah yang baik terdapat 5 komponen pengendalian internal pemerintah yaitu lingkungan pengendalian, penilaian resiko, kegiatan pengendalian, informasi dan komunikasi, serta pemantauan (Fahmi, 2021:721).

Di Kota Manado sendiri, pengalihan kewenangan PBB-P2 sebagai pajak daerah telah dilaksanakan sejak 1 Januari 2014 oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Manado. Badan Pendapatan Daerah Kota Manado adalah instansi pemerintah yang memiliki tugas dan tanggung jawab dalam penerimaan pendapatan daerah melalui pengordinasian dan pemungutan seluruh pajak kabupaten/kota dan retribusi daerah, termasuk PBB-P2. Hal ini tentu saja menjadi tantangan dan peluang tersendiri bagi pemerintah daerah khususnya Bapenda Kota Manado untuk dapat terus meningkatkan pendapatan asli daerahnya.

Berikut ini data target dan realisasi penerimaan PBB-P2 tahun 2018-2021 yang diperoleh langsung dari Bapenda Kota Manado.

**Tabel 1. Target dan Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2018-2021**

| <b>Tahun</b> | <b>Target (Rp.)</b> | <b>Realisasi (Rp.)</b> |
|--------------|---------------------|------------------------|
| 2018         | 27.154.000.000      | 27.032.513.297         |
| 2019         | 28.350.000.000      | 30.478.551.631         |
| 2020         | 38.424.174.435      | 27.001.517.257         |
| 2021         | 45.720.767.000      | 30.361.575.276         |

*Sumber: Badan Pendapatan Daerah Kota Manado, 2022*

Berdasarkan data pada tabel di atas, dapat dilihat realisasi penerimaan PBB-P2 pada tahun 2018 tidak mencapai target yang telah ditetapkan. Pada tahun 2019 realisasi penerimaan PBB-P2 telah mencapai target tetapi kembali mengalami penurunan serta tidak mencapai target pada tahun 2020-2021. Hal ini disebabkan karena beberapa faktor seperti kurangnya dana untuk melakukan pemutakhiran database, kurangnya SDM terutama untuk tenaga penilai sehingga pendataan yang dilakukan masih pendataan pasif dan masih kurangnya kesadaran wajib pajak untuk memenuhi kewajiban perpajakannya sehingga masih banyak yang menunggak.

Selain itu, prosedur penerimaan PBB-P2 perlu diperhatikan karena pelaksanaan prosedur tersebut saling berhubungan. Diperlukan pengendalian intern yang baik dalam pelaksanaan prosedur penerimaan PBB-P2 untuk mengontrol seluruh kegiatan yang berjalan. Dalam pelaksanaan prosedur penerimaan/pemungutan PBB-P2 pada Bapenda Kota Manado terutama pada proses pendaftaran dan pendataan, masih terdapat beberapa kendala karena kurangnya pemahaman masyarakat mengenai prosedur penerimaan PBB-P2 seperti masih banyak wajib pajak yang salah dalam pengisian SPOP, memberikan informasi yang keliru mengenai posisi objek pajak yang dapat mempengaruhi NJOP, dan masih banyak wajib pajak yang belum melaporkan SPOPnya. Hal-hal tersebut sangat mempengaruhi pencapaian target dari penerimaan PBB-P2. Oleh karena itu, Bapenda Kota Manado harus melakukan pengendalian intern yang efektif karena tidak tercapainya target penerimaan pajak kemungkinan disebabkan oleh instansi terkait tidak melakukan pengendalian intern dengan baik.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengevaluasi prosedur penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) pada Badan Pendapatan Daerah Kota Manado dengan kebijakan sistem pengendalian internal.

### 1.1 Pengertian Akuntansi

Akuntansi menurut Kieso, Weygandt dan Warfield (2017:2) yaitu sejumlah aktivitas mendasar yang dimulai dari identifikasi, pencatatan, dan pengkomunikasian peristiwa ekonomi sebuah entitas yang diberikan kepada pihak-pihak yang berkepentingan pada perusahaan.

### 1.2 Pengertian Akuntansi Pajak

Menurut Lubis (2017:31) mengatakan akuntansi perpajakan adalah akuntansi yang dalam penerapannya menggunakan perhitungan perpajakan dan mengacu pada peraturan dan perundang-undangan perpajakan beserta pelaksanaannya disamping Prinsip dan Standar Akuntansi Keuangan (SAK).

### 1.3 Pengertian Pajak

Menurut Prof. Dr. P. J. A. Adriani dalam Waluyo (2017:2), "pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan, dengan tidak mendapat prestasi-kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubung dengan tugas negara yang menyelenggarakan pemerintahan.

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

Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) adalah pajak atas bumi atau bangunan yang dimiliki, dikuasai dan dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan. Yang menjadi subjek PBB-P2 adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai hak atas bumi dan/atau bangunan dan memperoleh manfaat atas bumi dan/atau bangunan tersebut, memiliki bangunan, menguasai bangunan, dan memperoleh manfaat atas bangunan.

Dasar pengenaan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan besar tarif NJOPTKP yaitu sebesar Rp. 20.000.000,- berdasarkan Perda Kota Manado No. 7 Tahun 2012.

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Manado Nomor 7 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, tarif PBB-P2 ditetapkan sebagai berikut:

1. Untuk NJOP sampai dengan Rp. 1.000.000.000, - tarif PBB-P2 ditetapkan sebesar 0,1% per tahun.
2. Untuk NJOP diatas Rp. 1.000.000.000, - tarif PBB-P2 ditetapkan sebesar 0,2% per tahun.

### 1.5 Tata Cara Pemungutan PBB-P2

Tata cara pemungutan PBB-P2 yang diatur dalam Peraturan Daerah Kota Manado No. 7 Tahun 2012 terdiri dari proses pendataan, penetapan pajak, penerbitan SPPT, serta tata cara pembayaran dan penagihan.

### 1.6 Pengendalian Internal

Pengendalian Internal atau *Internal Control* menurut *Committee of Sponsoring Organizations of The Treadway Commissions* (COSO) adalah suatu proses yang dijalankan oleh dewan direksi, manajemen, dan staf untuk membuat *reasonable assurance* mengenai:

1. Efektivitas dan efisiensi operasional
2. Reliabilitas pelaporan keuangan
3. Kepatuhan atas hukum dan peraturan yang berlaku.

Menurut COSO *framework*, *Internal Control* terdiri dari 5 komponen yang saling terkait, yaitu:

1. Lingkungan Pengendalian (*Control Environment*)
2. Penilaian Resiko (*Risk Assessment*)
3. Aktivitas Pengendalian (*Control Activities*)
4. Informasi dan Komunikasi (*Information and Communication*)
5. Pemantauan (*Monitoring*)

### 1.7 Tujuan Pengendalian Internal

Menurut Wakhyudi (2018:13) tujuan dari pengendalian internal adalah untuk memberikan jaminan atau keyakinan yang memadai bahwa:

1. Aset yang dimiliki organisasi telah diamankan sebagaimana mestinya dan hanya digunakan untuk kepentingan organisasi semata, bukan untuk kepentingan individu oknum karyawan tertentu.

2. Informasi akuntansi organisasi tersedia secara akurat dan dapat diandalkan. Hal ini dilakukan dengan cara memperkecil resiko, baik atas salah saji laporan keuangan yang disengaja maupun yang tidak disengaja.
3. Karyawan telah menaati hukum dan peraturan. Salah satu hal yang paling riskan dalam pengendalian internal adalah kecurangan yang dilakukan oleh karyawan. Kecurangan karyawan ini adalah tindakan yang disengaja dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan pribadi.

### **1.8 Sistem Pengendalian Internal Pemerintah**

Pemerintah telah menetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 60 Tahun 2008 tentang Sistem Pengendalian Intern Pemerintah (SPIP) yang berlaku bagi pemerintah pusat dan pemerintah daerah. Dalam PP No. 68 Tahun 2008 tentang Sistem Pengendalian Intern Pemerintah, sistem pengendalian internal adalah proses yang integral pada tindakan dan kegiatan yang dilakukan secara terus menerus oleh pimpinan dan seluruh pegawai untuk memberikan keyakinan memadai atas tercapainya tujuan organisasi melalui kegiatan yang efektif dan efisien, keandalan laporan keuangan, pengamanan aset negara, dan ketaatan terhadap peraturan perundang-undangan. SPIP bertujuan untuk memberikan keyakinan yang memadai terhadap beberapa hal, yaitu tercapainya efektivitas dan efisiensi pencapaian tujuan penyelenggaraan pemerintah negara, keandalan pelaporan keuangan, keamanan aset negara, dan ketaatan terhadap peraturan perundang-undangan.

## **2. METODE PENELITIAN**

### **2.1 Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Penelitian kualitatif sebagai prosedur dari penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan yang tujuannya untuk mengetahui bagaimana prosedur penerimaan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) yang dilakukan pada Badan Pendapatan Daerah Kota Manado dan mengevaluasi prosedur penerimaan PBB-P2 dengan kebijakan sistem pengendalian internal pemerintah.

### **2.2 Tempat dan Waktu Penelitian**

Penelitian ini dilakukan pada Badan Pendapatan Daerah Kota Manado yang berlokasi di Jl. Balaikota II, Tikala Kumaraka, Kec. Wenang, Manado. Waktu penelitian dilaksanakan pada bulan April sampai dengan bulan Juli Tahun 2022.

### **2.3 Jenis, Sumber dan Metode Pengumpulan Data**

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data kualitatif yang diperoleh dari dokumentasi dan hasil wawancara dan data kuantitatif berupa data laporan target dan realisasi penerimaan PBB-P2 tahun 2018-2021. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu sumber data primer dan sekunder. Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu wawancara dan dokumentasi.

### **2.4 Metode Dan Proses Analisis**

Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini yaitu analisis deskriptif kualitatif, yang dilakukan dengan cara mengumpulkan, menyajikan, dan mendeskripsikan data sehingga diperoleh gambaran yang cukup jelas mengenai masalah yang diteliti.

Proses Analisis:

1. Tahap pertama peneliti mengumpulkan data dan informasi dari pihak di Bapenda Kota Manado dengan melakukan wawancara dengan Kabid. Pelayanan PBB dan BPHTB dan Kepala Sub Bidang PBB, dokumentasi, serta mencatat semua data dan hal-hal penting terkait dengan masalah yang diteliti.
2. Tahap kedua peneliti menganalisis data yang diperoleh dari proses wawancara maupun dokumentasi mengenai prosedur penerimaan PBB-P2 menggunakan metode analisis deskriptif.
3. Tahap ketiga peneliti mengolah data-data yang telah diperoleh terkait dengan prosedur penerimaan PBB-P2, serta mengevaluasi apakah prosedur penerimaan PBB-P2 pada Badan Pendapatan Daerah Kota Manado sudah sesuai dengan sistem pengendalian internal pemerintah.
4. Tahap keempat peneliti menarik kesimpulan dari data yang telah dianalisis dan disajikan, kemudian peneliti akan memberikan saran kepada instansi mengenai penerimaan PBB-P2.

### 3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### 3.1 Hasil Penelitian

##### 3.1.1 Prosedur Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

Berdasarkan hasil wawancara, prosedur penerimaan PBB-P2 pada Bapenda Kota Manado dilakukan dalam beberapa tahap pelaksanaan, yaitu:

#### 1. Pendaftaran dan Pendataan Objek dan Subjek Pajak

Wajib pajak yang secara nyata memiliki, menguasai, dan memperoleh manfaat atas tanah dan/atau bangunan wajib untuk mendaftarkan sendiri objek pajaknya dengan mendatangi kantor Bapenda Kota Manado. Wajib pajak akan dilayani oleh pelayanan di bagian PBB-P2 dan akan diberikan formulir permohonan pendaftaran objek pajak baru PBB beserta dengan SPOP dan LSPOP. Wajib pajak harus mengisi formulir dan SPOP dengan jelas, benar dan lengkap serta melengkapi semua persyaratan yang tertera pada formulir.

Berdasarkan SPOP/LSPOP yang telah diterima maka akan dilakukan pendataan. Sejauh ini pendataan yang dilakukan oleh pihak Bapenda yaitu pendataan pasif dikarenakan SDM yang tidak memadai dan membutuhkan dana yang besar. Data yang ada pada SPOP dan berkas-berkas yang telah dilengkapi oleh wajib pajak akan diteliti apakah data yang diberikan sudah benar. Setelah diteliti akan di input ke sistem oleh *operator console* dengan bantuan komputer.

#### 2. Penilaian

Penilaian PBB-P2 digunakan sebagai dasar dalam menentukan NJOP. Cara penilaian yang dilakukan oleh Bapenda Kota Manado terbagi menjadi dua, yakni penilaian masal dan penilaian individu. Penilaian masal yaitu penilaian untuk sejumlah objek pajak yang dilakukan secara bersamaan dan dilakukan dengan bantuan program komputer yaitu CAV. Sedangkan penilaian individu dilakukan untuk objek pajak khusus maupun non-standar seperti mall, SPBU, hotel, dermaga, menara telekomunikasi, dsb dengan menggunakan aplikasi DBKB 2000 untuk menghitung nilai bangunannya.

#### 3. Penetapan

Penetapan PBB-P2 di Bapenda Kota Manado dilakukan dengan menggunakan sistem (*by system*). Semua data di input ke sistem *SmartGov*, seperti SPOP, hasil penilaian individu, maupun penilaian masal. Dari data yang telah di input, maka sistem akan menghitung sendiri tarif dari PBB-P2. Tarif yang digunakan di Kota Manado terdiri dari 2 (dua), yaitu tarif 0,1% untuk NJOP PBB sampai Rp. 1.000.000.000,- dan tarif 0,2% untuk NJOP PBB lebih dari Rp. 1.000.000.000,-. Setelah proses penetapan selesai, maka akan dihasilkan output berupa SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang) dalam bentuk e-SPPT.

#### 4. Penyerahan SPPT

Setelah e-SPPT keluar, maka akan didistribusikan ke kepala lingkungan melalui aplikasi ManadoHub yang bisa diakses langsung oleh kepala lingkungan. Kepala lingkungan mendownload e-SPPT tersebut dan didistribusikan ke wajib pajak melalui media sosial seperti WhatsApp atau di print untuk diberikan kepada wajib pajak yang tidak memiliki atau menggunakan media social.

#### 5. Pembayaran dan Penagihan

Wajib pajak dapat melakukan pembayaran ke tempat-tempat yang telah ditunjuk atau bekerja sama dengan Bapenda Kota Manado. Untuk membayar PBB-P2 wajib pajak dapat melakukannya dengan 2 (dua) cara, yaitu secara *online* maupun *offline*.

Jika memilih pembayaran secara *online*, maka pembayaran dapat dilakukan melalui tempat pembayaran elektronik yang disediakan oleh pihak bank SulutGo sebagai pihak yang bekerjasama dengan Bapenda Kota Manado, seperti ATM, SMS Banking, maupun Mobile Banking BSG Touch.

Dan jika memilih pembayaran secara *offline*, wajib pajak dapat melakukan pembayaran di PT. Pos, bank SulutGo (*teller*), Indomart dan Alfamart dengan menunjukkan e-SPPT atau dengan menyebutkan NOP. Data wajib pajak yang telah melakukan pembayaran akan langsung terkonfirmasi ke sistem di Bapenda yaitu *SmartGov*.

Jangka waktu pembayaran PBB-P2 adalah 6 bulan atau sampai tanggal 30 September. Dan jika melewati tanggal jatuh tempo tersebut, maka wajib pajak akan diberikan surat teguran dan peringatan serta dikenakan denda administrasi sebesar 2% per bulan dengan maksimal 24 bulan.

Adapun prosedur kerja dari proses pendaftaran dan pendataan PBB-P2 adalah sebagai berikut.

- 1) Wajib pajak mengajukan permohonan pendaftaran objek pajak baru ke Bapenda dengan mengisi SPOP/LSPOP yang sudah disediakan oleh petugas pelayanan PBB. Setelah wajib pajak mengisi SPOP/LSPOP dan melengkapi berkas-berkas yang dibutuhkan, wajib pajak kembali ke petugas pelayanan dengan menyerahkan SPOP/LSPOP dan berkas-berkas serta menandatangani tanda terima pengembalian SPOP.
- 2) Petugas pelayanan memeriksa SPOP/LSPOP dan kelengkapan berkas berdasarkan persyaratannya. Jika SPOP/LSPOP dan berkas belum lengkap, maka SPOP/LSPOP dan berkas-berkas tersebut akan dikembalikan ke wajib pajak untuk dilengkapi. Jika SPOP/LSPOP dan berkas-berkas sudah lengkap, maka petugas akan mencetak Bukti Penerimaan Surat (BPS) dan Lembar Pengawasan Arus Dokumen (LPAD). BPS diberikan kepada wajib pajak sedangkan LPAD digabungkan dengan SPOP/LSPOP dan berkas-berkas persyaratan kemudian diteruskan kepada Kepala Seksi PBB.
- 3) Kepala Seksi PBB meneruskan berkas-berkas tersebut kepada Fungsional Penilai untuk dilakukan penelitian kantor. Fungsional Penilai kemudian melakukan penelitian kantor dan membuat berita acara penelitian kantor lalu diserahkan kepada Kepala Seksi PBB beserta dengan berkas-berkas lainnya.
- 4) Kepala Seksi PBB memeriksa dan memaraf berita acara penelitian kantor tersebut dan diserahkan kepada Kepala Bidang.
- 5) Kepala Bidang memeriksa kembali dan memaraf berita acara penelitian kantor, kemudian diserahkan kepada Kepala Badan Pendapatan.
- 6) Kepala Badan Pendapatan mereview, menetapkan dan menandatangani berita acara penelitian kantor, kemudian disampaikan kepada Kepala Bidang dan diteruskan kepada Kepala Seksi PBB untuk dilakukan pemutakhiran data grafis dan proses penatausahaan berkas selanjutnya.
- 7) Pelaksana Seksi PBB melakukan pemutakhiran data grafis dan kemudian meneruskan berkas-berkas tersebut kepada Operator untuk dilakukan perekaman data.
- 8) Operator melakukan perekaman SPOP/LSPOP, mencetak Daftar Hasil Rekaman (DHR), melakukan pencocokan antara SPOP/LSPOP dan DHR, dan men-*generate* hasil keluaran (*spooling*, SPPT, DKHP, dan STTS) kemudian diteruskan kepada Kepala Seksi PBB.
- 9) Kepala Seksi PBB kemudian menugaskan bagian penetapan untuk mencetak SPPT. Bagian penetapan mencetak SPPT kemudian menyampaikan kepada Kepala Bidang.
- 10) Kepala Bidang menyetujui SPPT kemudian diteruskan kepada Kepala Badan Pendapatan untuk direview dan divalidasi.
- 11) SPPT diserahkan kepada wajib pajak.

## 3.2 Pembahasan

### 3.2.1 Evaluasi Prosedur Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

Pengendalian intern dalam penerimaan PBB-P2 berperan penting sebagai sarana dalam melakukan evaluasi terhadap prosedur yang telah ada. Evaluasi tersebut digunakan untuk mengukur seberapa baik pengendalian internal yang dijalankan agar proses penerimaan PBB-P2 dapat mencapai target yang telah ditetapkan. Sistem pengendalian yang lemah dapat berpengaruh pada realisasi yang akan diterima yang menyebabkan pengambilan keputusan yang kurang relevan.

Evaluasi pengendalian internal terhadap prosedur penerimaan PBB-P2 yang dilakukan oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Manado menurut PP No. 60 Tahun 2008 adalah sebagai berikut:

#### 1. Lingkungan Pengendalian

Pengendalian internal merupakan dasar dari komponen pengendalian yang dapat membentuk disiplin. Pimpinan dari suatu instansi pemerintah harus dapat menciptakan dan menjaga lingkungan pengendalian yang berdampak positif serta kondusif di lingkungan kerjanya.

##### a. Penegakan integritas dan nilai etika

Penegakan integritas dan nilai etika yang diterapkan pada Bapenda Kota Manado sudah baik dengan adanya visi, misi, dan tujuan Bapenda Kota Manado. Apabila didapati pegawai yang dalam melaksanakan prosedur penerimaan PBB-P2 tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku maka akan diberikan sanksi oleh atasan secara langsung.

##### b. Komitmen terhadap kompetensi

Komitmen terhadap kompetensi yang dilakukan oleh Bapenda Kota Manado khususnya pada bidang PBB yaitu dengan mengirimkan pegawai untuk mengikuti bimbingan teknis yang diadakan oleh lembaga-lembaga, *in house training*, mengikuti diklat, dan fungsional penilai yang telah melakukan studi di STAN.

- c. Kepemimpinan yang kondusif  
 Pada Bapenda Kota Manado khususnya di bidang PBB, kepala sub bidang PBB melakukan interaksi secara intensif dengan pegawai lainnya sehingga komunikasi antara kepala sub bidang PBB dengan pegawai tetap terjaga dan setiap arahan dan tugas yang diberikan dapat langsung diterima dengan baik oleh setiap pegawai. Kepala sub bidang PBB juga turun langsung dalam melakukan prosedur penerimaan PBB-P2 dan membantu bidang pendaftaran dan pendataan jika terjadi kesulitan.
- d. Pembentukan struktur organisasi yang sesuai dengan kebutuhan  
 Struktur organisasi Bapenda Kota Manado sudah baik karena telah berpedoman pada Peraturan Walikota No. 11 Tahun 2019 dan memberikan kejelasan dalam wewenang, tugas dan tanggung jawab dari masing-masing bidang, namun masih ditemukan kekurangan pada sumber daya manusia, khususnya fungsional penilai dan untuk bagian pendaftaran dan pendataan sehingga terjadi perangkap tugas.
- e. Pendelegasian wewenang dan tanggung jawab yang tepat  
 Bapenda Kota Manado khususnya kepala bidang PBB menerapkan pendelegasian wewenang dan tanggung jawab dengan cara memberikan tugas dan tanggung jawab kepada karyawan sesuai dengan bidangnya baik dalam kegiatan pendaftaran, pendataan, penilaian, dan penetapan PBB-P2 dengan berpedoman pada Perda Kota Manado No. 7 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dan Peraturan Walikota No. 58 Tahun 2013 tentang tata cara pendataan dengan mengikuti SOP.
- f. Penyusunan dan penerapan kebijakan tentang pembinaan SDM  
 Pada Bapenda Kota Manado penyusunan dan penerapan kebijakan tentang pembinaan sumber daya manusia yang diterapkan yaitu memberi tugas kepada pegawai sesuai dengan keahlian dan latar belakang pendidikan agar tugas dapat diselesaikan dengan baik. Hal ini dapat dilihat dengan adanya fungsional penilai yang berasal dari lulusan STAN yang mempelajari bidang PBB. Diadakan juga bimbingan teknis mengenai pendaftaran, pendataan, penilaian, dan penetapan kepada pegawai untuk meningkatkan pemahaman terhadap peraturan pajak daerah khususnya PBB-P2.

## 2. Penilaian Resiko

Penilaian resiko terdiri dari identifikasi resiko dan analisa resiko. Komponen ini hendaknya mengidentifikasi resiko baik internal maupun eksternal. Identifikasi resiko dan analisa terhadap resiko dari faktor internal pada Bapenda Kota Manado yaitu:

- Kurangnya jumlah SDM dalam melaksanakan proses penerimaan PBB-P2 terutama untuk tenaga penilai sehingga Bapenda Kota Manado masih menggunakan pendataan pasif yang mengakibatkan tidak terdatanya objek pajak, data yang diberikan tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya yang berpengaruh pada penetapan NJOP serta kurangnya pengetahuan serta kemampuan pegawai dalam melakukan proses penerimaan PBB-P2, untuk itu Bapenda Kota Manado mengadakan pelatihan kepada pegawai.
- Database yang belum diperbaharui atau disesuaikan. Hal ini dibantu dengan adanya fasilitator yang ditempatkan di setiap kelurahan untuk membantu apabila ada data-data PBB yang berubah.
- Dalam proses penetapan PBB-P2 telah menggunakan sistem yaitu *SmartGov*, dimana perhitungan tarif PBB-P2 dilakukan oleh sistem untuk meminimalisir terjadinya kesalahan atau penyelewengan. Begitu juga dengan proses pembayaran PBB-P2, data pembayaran wajib pajak yang telah melunasi hutang pajaknya akan langsung terkoneksi atau terkonfirmasi ke sistem agar tidak terjadi kesalahan.

Identifikasi resiko dan analisa terhadap resiko dari faktor eksternal yaitu:

- Kurangnya pemahaman wajib pajak dalam pengisian formulir pendaftaran wajib pajak dan SPOP sehingga sering terjadi kesalahan dalam pengisian formulir dan SPOP dan data yang tidak lengkap, sehingga bagian pendaftaran melakukan verifikasi kelengkapan berkas pendaftaran objek pajak dan SPOP lalu diserahkan ke bagian pendataan untuk diteliti kembali agar tidak terjadi kesalahan.

## 3. Kegiatan Pengendalian

Kegiatan pengendalian yang dilakukan pada Bapenda Kota Manado berkaitan prosedur penerimaan PBB-P2 yaitu dengan review atas kinerja, pembinaan sumber daya manusia, pengendalian atas pengolahan sistem informasi, dan pemisahan fungsi.

Review atas kinerja telah mendukung pengendalian intern ditunjukkan dengan dilakukannya monitoring dan evaluasi pada semua bagian. Monitoring dan evaluasi ini bertujuan untuk mengevaluasi kinerja pegawai dalam melakukan melaksanakan kegiatan pendaftaran, pendataan, dan penilaian sesuai dengan tugas dan tanggung jawab.

Pembinaan sumber daya manusia berkaitan dengan proses peningkatan SDM dan kompetensi pegawai. Pembinaan SDM yang dilakukan Bapenda Kota Manado yaitu dengan menginformasikan visi dan misi instansi kepada seluruh pegawai khususnya di bidang PBB dan mengirimkan pegawai untuk mengikuti pelatihan maupun bimbingan teknis berkaitan dengan penerimaan atau pemungutan PBB-P2 serta mengikuti diklat sesuai dengan bidang masing-masing.

Pengendalian atas pengelolaan sistem informasi pada Bapenda Kota Manado ditunjukkan dengan adanya penggunaan sistem untuk setiap proses penerimaan PBB-P2, dari proses pendataan, penetapan, sampai ke verifikasi pembayaran PBB-P2. Sistem atau aplikasi yang digunakan yaitu *SmartGov*. Pada proses penilaian telah menggunakan aplikasi DBKB 2000 yang hanya dapat diakses oleh fungsional penilai. Hasil dari penilaian tersebut akan diinput ke sistem dan dilakukan perhitungan tarif PBB-P2 oleh sistem (*SmartGov*). Saat proses pembayaran telah menggunakan sistem secara *host-to-host* yaitu pada saat wajib pajak telah selesai melakukan pembayaran PBB-P2 maka pembayaran tersebut akan langsung terkonfirmasi di aplikasi *SmartGov*.

Pengendalian terhadap keandalan pemrosesan dan file data yang dilakukan oleh Bapenda Kota Manado yaitu dengan cara memastikan bahwa hanya program dan file data versi terkini atau terupdate yang digunakan dalam proses penerimaan PBB-P2. Hal ini ditunjukkan dengan penggunaan *SmartGov* sebagai aplikasi atau sistem terbaru pada pemerintahan sebagai pengganti SISMIOP.

Pemisahan fungsi untuk menjalankan tugas dan wewenang yang dilakukan oleh Bapenda Kota Manado khususnya pada bagian pendaftaran, pendataan, dan penagihan sudah mendukung pengendalian internal dengan adanya pemisahan tugas, hal ini dapat dilihat dengan adanya pemisahan tugas dan fungsi pada bagian pendaftaran dan pendataan, dimana bagian pendaftaran akan terlebih dahulu memverifikasi berkas pendaftaran dan data SPOP, kemudian bagian pendataan akan meneliti kembali berkas pendaftaran dan SPOP tersebut dengan melakukan penelitian kantor dan penelitian lapangan yang dibantu dengan fasilitator yang ditempatkan di kelurahan-kelurahan. Begitu juga pada proses pengolahan dan pemungutan PBB-P2 yang sepenuhnya dilakukan oleh sub bidang PBB dan sub bidang penagihan.

Dalam sistem otorisasi instansi sudah sesuai dengan standar operasional (SOP) yang berlaku. SOP yang digunakan dalam proses pendaftaran dan pendataan sudah sesuai dengan aktivitas yang digambarkan pada *flowchart* yang ada.

#### **4. Informasi dan Komunikasi**

Bapenda Kota Manado sudah melaksanakan informasi dan komunikasi secara optimal. Sistem informasi dan komunikasi yang diterapkan oleh Bapenda Kota Manado telah terkomputerisasi. Hal ini ditunjukkan dengan adanya sistem yang digunakan dalam melakukan aktivitas penerimaan PBB-P2 yaitu *SmartGov*. Selain itu, ada juga aplikasi ManadoHub yang digunakan oleh Bapenda untuk mendistribusikan e-SPPT kepada kepala-kepala kelurahan untuk disampaikan kepada wajib pajak. Aplikasi ManadoHub mempermudah pendistribusian e-SPPT dan e-STTS kepada wajib pajak melalui kepala lingkungan dan mempermudah kepala-kepala lingkungan untuk melihat data wajib pajak yang belum membayar utang pajaknya untuk ditagih secara langsung.

Aspek lainnya yaitu pada transaksi pembayaran PBB-P2 yang telah bekerja sama dengan PT.Pos, Bank Sulut, Indomart, Alfamart, dan Bank BCA dan menerapkan sistem pembayaran online, sehingga wajib pajak tidak perlu datang ke Bapenda untuk melakukan pembayaran dan bisa melakukan pembayaran di manapun dan kapanpun.

#### **5. Pemantauan**

Pemantauan/pengawasan yang dilakukan oleh Bapenda Kota Manado dilakukan oleh kepala badan untuk dengan melihat kinerja seluruh pegawai dan dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawab dan memantau perkembangan kinerja khususnya pada bagian PBB. Kepala sub bidang juga melakukan pemantauan dan pengawasan terhadap kinerja pegawai di bagian pendaftaran dan pendataan dalam melaksanakan proses pelayanan, pendaftaran dan pendataan, serta mengawasi *operator console* dalam melakukan perekaman data. Pemantauan juga dilakukan pada bagian penagihan oleh kepala sub bidang penagihan untuk memastikan bahwa tugas dan tanggung jawab telah dilaksanakan. Jika pada saat melaksanakan proses pendaftaran, pendataan, dan penagihan terjadi masalah atau kendala maka akan segera dilaporkan kepada kepala bagian untuk mengambil keputusan atau tindakan.

Adapun pemantauan terhadap pemungutan PBB-P2 belum sepenuhnya melaksanakan pemungutan secara langsung kepada wajib pajak sehingga masih banyak wajib pajak yang tidak melaksanakan kewajibannya dalam membayar pajak yang mengakibatkan tidak tercapainya penerimaan PBB-P2.



#### 4. PENUTUP

##### 4.1. Kesimpulan

Berdasarkan uraian hasil penelitian dan pembahasan mengenai evaluasi prosedur penerimaan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) dengan kebijakan sistem pengendalian internal pemerintah menurut PP No. 60 Tahun 2008 bahwa pengendalian internal pada Badan Pendapatan Daerah Kota Manado dalam prosedur penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan belum terlaksana dengan baik dikarenakan terdapat beberapa komponen yang belum maksimal yaitu:

1. Pada lingkungan pengendalian struktur organisasi pada Bapenda Kota Manado khususnya pada fungsional penilai, bagian pendaftaran dan pendataan masih terdapat kekurangan pada SDM sehingga terjadi perangkapan tugas.
2. Penilaian resiko pada Bapenda Kota Manado yaitu kurangnya jumlah SDM khususnya pada fungsional penilai sehingga pendataan yang dilakukan masih pendataan pasif yang mengakibatkan tidak terdatanya objek pajak dan data yang diberikan tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya yang berpengaruh pada penetapan NJOP, sehingga penerimaan PBB-P2 tidak maksimal atau tidak mencapai target.
3. Kurangnya pemantauan pada pemungutan PBB-P2 belum sepenuhnya melaksanakan pemantauan secara langsung kepada wajib pajak sehingga masih banyak wajib pajak yang belum memenuhi kewajibannya dalam membayar PBB-P2 yang mengakibatkan tidak tercapainya target penerimaan PBB-P2.

##### 4.2. Saran

Saran yang peneliti bisa berikan berkaitan dengan prosedur penerimaan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) pada Badan Pendapatan Daerah Kota Manado yaitu:

1. Pada lingkungan pengendalian Bapenda Kota Manado perlu melakukan perekrutan pegawai untuk menambah SDM pada fungsional penilai, bagian pendaftaran dan pendataan sehingga tidak terjadi perangkapan tugas dan meminimalisir kesalahan.
2. Menambah fungsional penilai agar Bapenda Kota Manado dapat melakukan pendataan aktif terhadap objek/subjek pajak baru agar data yang diperoleh lebih tepat, dapat dipercaya, dan sesuai dengan keadaan yang sebenarnya.
3. Badan Pendapatan Daerah Kota Manado perlu mengadakan sosialisasi kepada masyarakat mengenai pelaksanaan pemungutan PBB-P2, prosedur pendaftaran dan pembayaran PBB-P2, dan pentingnya membayar pajak agar pemahaman wajib pajak mengenai PBB-P2 semakin meningkat, sehingga wajib pajak dapat patuh dalam membayar pajak.
4. Untuk Bapenda Kota Manado agar pengendalian internal dalam kaitannya dengan penerimaan PBB-P2 lebih ditingkatkan lagi.

#### DAFTAR PUSTAKA

Agoes, S dan Esterlita. 2018. *Akuntansi Perpajakan. Edisi 3*. Salemba Empat. Jakarta.

Andea, S. G., J. J. Sondakh, dan N. S. Budiarmo. 2020. *Analisis Pengakuan Pendapatan dan Pencatatan Akuntansi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Bitung*. *RELEVAN* Vol 2 (1): 30-48. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/gc/article/view/28542>

Fahmi, M. dan P.S. Erwina. 2021. *Analisis Sistem Pengendalian Intern Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat*. *Prosiding Seminar Nasional Kewirausahaan* Vol. 4 No. 1: 719-725. <http://jurnal.umsu.ac.id/index.php/snk/article/view/8381>

Kieso, D.E., J.J. Weygandt, T.D. Warfield. 2017. *Akuntansi Keuangan Menengah*. Cetakan Kedua. Salemba Empat. Jakarta.

Kolatung, J. 2021. *Analisis Tingkat Kepatuhan Wajib Pajak Bumi Dan Bangunan Di Kota Manado*. *Jurnal EMBA* Vol.9: 1006-1014. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/emba/article/view/33926>

- Lubis, R. H. 2017. *Pengantar Akuntansi*. Gava Media. Yogyakarta.
- Lombok, D. G., H. Manoso, dan D. Afandi. 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 Volume 20, No. 03: 152-159. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/jbie/article/view/31156>
- Manggalantung, R.H., H. Sabijono, dan D. Afandi. 2019. *Analisis Sistem dan Prosedur Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Toraja Utara*. Jurnal EMBA Vol.7 No.1: 1101-1110. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/emba/article/view/23237>
- Mardiasmo. 2019. *Perpajakan. Edisi 2019*. Penerbit Andi. Yogyakarta.
- Peraturan Daerah Kota Manado Nomor 7 Tahun 2012. *Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan*. 3 Desember 2012. Lembaran Daerah Kota Manado Tahun 2012 Nomor 05. Manado.
- Peraturan Walikota Manado Nomor 11 Tahun 2019. *Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Badan Pendapatan Daerah Kota Manado Tipe A*. 8 Januari 2019. Berita Daerah Kota Manado Tahun 2019 Nomor 11. Manado.
- Rorimpandey, M. D., J. J. Sondakh, dan N. Afandi. 2022. *Evaluasi Prosedur Pemungutan Pajak Hotel dan Pajak Restoran di BPKD Kota Kotamobagu*. Jurnal LPPM Bidang EkoSosBudKum Vol. 6 No. 1: 399-406. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lppmekososbudkum/article/view/42284/37473>
- Sugiyono. 2019. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Alfabeta. Bandung.
- Tambingon, V.V., H. Manossoh, dan N. S. Budiarmo. 2019. *Analisis Strategi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Serta Efektivitas Penerimaannya di Pemerintah Kabupaten Minahasa Selatan Tahun 2016-2017*. Jurnal Riset Akuntansi Going Concern 14(1): 80-88. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/gc/article/view/22290/21975>
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022. *Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintah Daerah*. 5 Januari 2022. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4. Jakarta.