

**ANALISIS PENGAKUAN PENDAPATAN DAN PENCATATAN
AKUNTANSI PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DI KOTA
MEDAN PADA BADAN PENDAPATAN DAERAH
KOTA MEDAN**

TUGAS AKHIR

*Diajukan untuk Memenuhi Sebagai Salah Satu Syarat Memperoleh
Gelar Sarjana Akuntansi (S.Ak)
Program Studi Akuntansi*



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Oleh:

NAMA	: MUHAMMAD TAKUYA
NPM	: 2005170239
PROGRAM STUDI	: AKUNTANSI
KONSENTRASI	: AKUNTANSI PERPAJAKAN

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2025**



MAJELIS FUNDAMENAL HINGGI MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
(Jl. Kapten Muktiar Ardi No. 1 (051) 6624567 Medan 2013)

PENGESAHAN UJIAN TUGAS AKHIR

Panitia Ujian Strata-I Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam melaksanakan tugasnya mengadakan pada hari Sabtu, tanggal 03 September 2025, pukul 08.00 WIB bertempat di gedung Fakultas, setelah mendengar, melihat, memperhatikan, dan setelah berdiskusi,

MEMUTUSKAN

Nama : MUHAMMAD TAKUYA
NPM : 700512010
Program Studi : AKUNTANSI
Konsentrasi : AKUNTANSI MANAJEMEN
Judul Tugas Akhir : ANALISIS PENGARUH PENDAPATAN DAN
PENCATATAN AMUNTANSI PAJAK BUMI DAN
BANGUNAN DI KOTA MEDAN PADA BADAN
PENDAPATAN DAN PADAT KOTA MEDAN

Dinyatakan (A) Lulus Ujian dan telah memenuhi persyaratan untuk memperoleh Gelar Sarjana pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

TIM PENGUJI

Penguji I

Penguji II

(Muhammad Fahmi Panjaitan, S.E., M.Si., Ak. CA, aCPA.)

(Umi Kalsum, S.E., M.Si.)

Pembimbing

(Khairul Anwar Pulungan, S.E., M.Si.)

PANITIA UJIAN

Ketua

Setretaris

(Assoc. Prof. Dr. H. Januri, S.E., M.M., M.Si., CMA.)

(Assoc. Prof. Dr. Adhianswan, S.E., M.Si.)



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan Telp. 061-6624567 Kode Pos 20238

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

TUGAS AKHIR ini disusun oleh :

Nama : MUHAMMAD TAKUYA
N.P.M : 2005170239
Program Studi : AKUNTANSI
Konsentrasi : AKUNTANSI PERPAJAKAN
Judul Tugas Akhir : ANALISIS PENGAKUAN PENDAPATAN DAN PENCATATAN
AKUNTANSI PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DI KOTA
MEDAN PADA BADAN PENDAPATAN DAERAH KOTA
MEDAN

Disetujui dan memenuhi persyaratan untuk diajukan dalam ujian
mempertahankan Tugas Akhir.

Medan, Agustus 2025

Pembimbing Tugas Akhir

(KHAIRUL ANWAR PULUNGAN, S.E. M.Si.)

Diketahui/Disetujui

Oleh:

Ketua Program Studi Akuntansi
Fakultas Ekonomi dan Bisnis UMSU

Dekan
Fakultas Ekonomi dan Bisnis UMSU

c. Prof. Dr. Hj. ZULIA HANUM, S.E., M.Si.)



Prof. Dr. H. JANURI, S.E., M.M., M.Si., CMA.)



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3. Medan, Telp. 061-6624567, Kode Pos 20238

BERITA ACARA PEMBIMBINGAN TUGAS AKHIR

Nama Mahasiswa : Muhammad Takuya
NPM : 2005170239
Dosen Pembimbing : Khairul Anwar Pulungan SE. M.Si.
Program Studi : Akuntansi
Konsentrasi : Akuntansi Perpajakan
Judul Penelitian : Analisis Pengakuan Pendapatan dan Pencatatan Akuntansi Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Medan pada Badan Pendapatan Daerah Kota Medan

Item	Hasil Evaluasi	Tanggal	Paraf Dosen
Bab 1			
Bab 2			
Bab 3			
Bab 4	- Pembahasan harus menjawab rumusan masalah. - Deskripsikan analisisnya tiap variabel.		
Bab 5	- Kesimpulan diambil dari bab III		
Daftar Pustaka	- Sesuai mendeley		
Persetujuan Sidang Meja Hijau	- Ate untuk Meja Hijau		

Medan, Agustus 2025

Diketahui oleh:
Ketua Program Studi

(Assoc. Prof. Dr. Hj. Zulia Hanum, S.E., M.Si.)

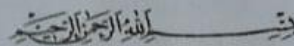
Disetujui oleh:
Dosen Pembimbing

(Khairul Anwar Pulungan SE. M.Si.)



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 (061) 6624567 Medan 20238

PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR



Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : MUHAMMAD TAKUYA
N.P.M : 2005170239
Program Studi : AKUNTANSI
Konsentrasi : AKUNTANSI PERPAJAKAN

Dengan ini menyatakan bawah Tugas Akhir saya yang berjudul "**Analisis Pengakuan Pendapatan dan Pencatatan Akuntansi Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Medan pada Badan Pendapatan Daerah Kota Medan**" adalah bersifat asli (*original*), bukan hasil menyadur secara mutlak hasil karya orang lain.

Bilamana di kemudian hari ditemukan ketidaksesuaian dengan pernyataan ini, maka saya bersedia dituntut dan diproses sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya dan dengan sebenar-benarnya.

Yang Menyatakan



MUHAMMAD TAKUYA

ABSTRAK

ANALISIS PENGAKUAN PENDAPATAN DAN PENCATATAN AKUNTANSI PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DI KOTA MEDAN PADA BADAN PENDAPATAN DAERAH KOTA MEDAN

Oleh:
Muhammad Takuya
NPM. 2005170239

Permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah rendahnya kesadaran masyarakat sebagai wajib pajak dalam memenuhi kewajiban perpajakan, yang berdampak pada realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) yang tidak sesuai dengan target. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis pengakuan pendapatan PBB-P2 dan pencatatan akuntansi yang dilakukan oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Medan, serta mengidentifikasi kendala yang dihadapi dalam proses tersebut. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan kualitatif dengan studi kasus, yang melibatkan wawancara dengan pihak terkait di Badan Pendapatan Daerah serta analisis dokumen. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengakuan pendapatan dan pencatatan akuntansi PBB-P2 di Badan Pendapatan Daerah Kota Medan telah dilakukan sesuai dengan regulasi yang ada, namun masih dihadapkan pada kendala rendahnya kepatuhan wajib pajak dan kurangnya sumber daya manusia yang terlatih.

Kata kunci: Pajak Bumi dan Bangunan, Pengakuan Pendapatan, Pencatatan Akuntansi, Badan Pendapatan Daerah, Kota Medan.

ABSTRACT

ANALYSIS OF LAND AND BUILDING TAX REVENUE RECOGNITION AND ACCOUNTING RECORDING IN MEDAN CITY AT THE REGIONAL REVENUE AGENCY MEDAN CITY

By:

Muhammad Takuya

NPM. 2005170239

The problem addressed in this study is the low public awareness as taxpayers in fulfilling their tax obligations, which impacts the realization of Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2) revenues that do not meet targets. The purpose of this study is to analyze the PBB-P2 revenue recognition and accounting records conducted by the Medan City Regional Revenue Agency and to identify the obstacles encountered in this process. The research method used is a qualitative approach with a case study, involving interviews with relevant parties at the Regional Revenue Agency and document analysis. The research results indicate that revenue recognition and accounting records for PBB-P2 at the Medan City Regional Revenue Agency (Badan Pendapatan Daerah-P2) have been carried out in accordance with existing regulations. However, challenges remain, including low taxpayer compliance and a lack of trained human resources.

Keywords: Land and Building Tax, Revenue Recognition, Accounting Records, Regional Revenue Agency, Medan City.

KATA PENGANTAR



Assalamu Alaikum Wr. Wb

Puji syukur penulis ucapkan kehadiran Allah Swt. yang senantiasa melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir yang berjudul “Analisis Pengakuan Pendapatan dan Pencatatan Akuntansi Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Medan dan Pada Badan Pendapatan Daerah Kota Medan”

Shalawat beriring salam penulis persembahkan kepada Nabi besar Muhammad Saw. yang memiliki akhlakulkarimah sebagai penuntun para umat, semoga kita dapat berpegang teguh pada ajarannya sehingga dapat menghantarkan kita syafaatnya (kemuliaan dan kebahagiaan) di dunia dan akhirat kelak.

Tugas akhir ini ditulis untuk memenuhi salah satu syarat menyelesaikan program pendidikan Satu (S1) guna memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Akuntansi Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Medan. Terhusus dan sangat istimewa untuk orang tua penulis tercinta dan terkasih, rasa hormat yang tulus penulis ucapkan terima kasih banyak untuk Ayahanda tercinta dan Ibunda tercinta yang selalu memberikan do’a, semangat, bimbingan mendidik dan mengasuh dengan seluruh curahan kasih sayang hingga saya dapat meraih pendidikan yang layak hingga bangku perkuliahan

Dalam proses penyusunan tugas akhir ini, penulis banyak menerima bantuan dari berbagai pihak. Oleh sebab itu, sudah selayaknya segala keindahan hati mengucapkan terima kasih yang tulus kepada pihak-pihak yang telah banyak

membantu. Kepada yang terhormat

1. Bapak **Prof. Dr. Agussani, M.AP** selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
2. Bapak **Assoc. Prof. Dr Januri, SE,MM.,M.Si** selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Bapak **Assoc. Prof. Dr. Ade Gunawan, SE.,M.Si** selaku WD I Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Bapak **Dr. Hasrudi Tanjung, SE, M.Si** selaku WD III Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
5. Bapak **M. Shareza Hafiz, S.E., M.Acc** selaku Ketua Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
6. Ibu **Nabila Dwi Agintha,S.E., M.Sc** selaku Sekretaris Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
7. Bapak **Khairul Anwar Pulungan SE. M.Si** selaku dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktu untuk membimbing dan mengarahkan penulis dalam menyusun tugas akhir
8. Terima kasih juga saya ucapkan kepada seluruh Dosen di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
9. Terima kasih juga saya ucapkan seluruh Staff Pegawai Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Dalam tugas akhir ini, masih banyak kekurangan baik dari segi isi,

penyajian materi maupun susunan bahasa penyampaian. Hal ini disebabkan karena kemampuan, pengalaman ilmu yang dimiliki penulis masih terbatas. Diharapkan kritik dan saran yang membangun, sehingga tugas akhir ini dapat lebih baik lagi.

Akhir kata penulis mengucapkan banyak terima kasih, semoga tugas akhir ini dapat berguna dan bermanfaat bagi semua pembaca dan semoga Allah SWT selalu melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya kepada kita semua.

Amin Ya Rabbal'alamin Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Medan, September 2025

Penulis

MUHAMMAD TAKUYA

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
KATA PENGANTAR.....	i
DAFTAR ISI	iv
DAFTAR TABEL	vi
DAFTAR GAMBAR.....	vii
BAB 1. PENDAHULUAN	1
1.1. <i>Latar Belakang</i>	1
1.2. <i>Identifikasi Masalah</i>	9
1.3. <i>Rumusan Masalah</i>	10
1.4. <i>Tujuan Penelitian</i>	10
1.5. <i>Manfaat Penelitian</i>	10
BAB 2 KAJIAN PUSTAKA.....	12
2.1. <i>Landasan Teori</i>	12
2.1.1. Pajak.....	12
2.1.1.1. Pengertian Pajak	12
2.1.1.2. Fungsi Pajak.....	13
2.1.1.3. Jenis Pajak	14
2.1.1.4. Pemungutan Pajak.....	15
2.1.2. Pajak Bumi dan Bangunan.....	19
2.1.2.1. Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan.....	19
2.1.2.2. Tujuan Pajak Bumi dan Bangunan	20
2.1.2.3. Azas Pajak Bumi dan Bangunan.....	21
2.1.2.4. Dasar Penagihan Pajak Bumi dan Bangunan.....	22
2.1.2.5. Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan	23
2.1.2.6. Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan	23
2.1.2.7. NJOP Pajak Bumi dan Bangunan	24
2.1.2.7. Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan	25
2.2 <i>Penelitian Terdahulu</i>	26
2.3 <i>Kerangka Konseptual</i>	29
BAB 3 METODE PENELITIAN.....	34

3.1. <i>Pendekatan Penelitian</i>	34
3.2 Definisi Oprasional	34
3.3 Tempat dan Waktu Penelitian	35
3.4 Jenis dan Sumber Data.....	36
3.5 Teknik Pengumpulan Data.....	37
3.6 Teknik Analisis Data.....	37
BAB 4 HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	54
4.1 Hasil Penelitian.....	54
4.2 Pembahasan	60
BAB 5 KESIMPULAN DAN SARAN	66
5.1 Kesimpulan	66
5.2 Saran.....	68

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Target dan Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Badan Pendapatan Daerah Kota Medan Tahun 2019-2023	13
Tabel 2.2 Penelitian Terdahulu	43
Tabel 3.1 Skedul Rencana Penelitian	51

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.3 Alur Penelitian	49
----------------------------------	----

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Pajak merupakan salah satu sumber pendapatan terbesar yang digunakan untuk pembangunan nasional Indonesia. Dalam mewujudkan pembangunan nasional yang diarahkan pada kehidupan masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera membuat pemerintah pusat memberikan hak, wewenang, dan kewajiban daerah untuk mengatur dan mengurus daerahnya masing-masing sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Guna mendukung pemerintah daerah dalam meningkatkan penerimaan dan melakukan pengelolaan keuangan dengan baik, Hal tersebut tercermin pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) di setiap periode. Pemerintah daerah diharapkan dapat mencari solusi terhadap masalah perpajakan yang dihadapi, terutama tentang kesadaran masyarakat untuk membayar pajak dan mendorong agar berperan aktif dalam pemenuhan kewajiban perpajakan.

Salah satu jenis pajak yang dipungut oleh daerah menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (UU HKPD) pasal 4 ayat 2 adalah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). Pengelolaan PBB-P2 oleh pemerintah daerah, memberikan manfaat dan permasalahan tersendiri bagi daerah. Manfaat bagi pemerintah daerah adalah meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan memperbaiki struktur APBD, sedangkan permasalahan yang dihadapi adalah

pengelolaan penerimaan pajak tersebut terkait pengakuan pendapatan dan pencatatan akuntansi PBB-P2.

Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan (SAP) menyebutkan bahwa basis akuntansi yang digunakan dalam laporan keuangan pemerintah adalah basis akrual, untuk pengakuan pendapatan-LO (Laporan Operasional), beban, aset, kewajiban dan ekuitas diakui dan dicatat pada saat terjadinya transaksi, atau pada saat kejadian atau kondisi lingkungan berpengaruh pada keuangan pemerintah, tanpa memperhatikan saat kas atau setara kas diterima atau dibayar. Basis akrual untuk LO berarti bahwa pendapatan diakui pada saat hak untuk memperoleh pendapatan telah terpenuhi walaupun kas belum diterima di Rekening Kas Umum Daerah (RKUD) atau oleh entitas pelaporan dan beban diakui pada saat kewajiban yang mengakibatkan penurunan nilai kekayaan bersih, telah terpenuhi walaupun kas belum dikeluarkan dari RKUD atau entitas pelaporan. Anggaran disusun dan dilaksanakan berdasarkan basis kas, maka Laporan Realisasi Anggaran (LRA) disusun berdasarkan basis kas, berarti bahwa pendapatan dan penerimaan pembiayaan diakui pada saat kas diterima di RKUD atau oleh entitas pelaporan, serta belanja, transfer dan pengeluaran pembiayaan diakui saat kas dikeluarkan dari RKUD.

Pendapatan menurut Standar Akuntansi Pemerintahan (SAP) didefinisikan sebagai hak pemerintah pusat/daerah yang diakui sebagai penambah ekuitas dalam periode tahun anggaran yang bersangkutan dan tidak perlu dibayar kembali. Sebagian besar pengguna standar saat ini melihat pengakuan pendapatan pada saat hak pemerintah timbul. Pendapatan perpajakan yang didasarkan pada metode pemungutan perpajakan yaitu *self assessment*, *official assessment*, dan

withholding tax. Pemerintah Indonesia telah menerapkan basis akrual dalam pencatatan transaksi sejak tahun 2010, pada saat ditetapkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 71 Tahun 2010. Basis akrual mencatat transaksi pada saat terjadinya tanpa melihat kapan diterima atau dikeluarkannya kas.

Berlakunya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (UU HKPD) menjadikan pajak Bumi dan Bangunan perdesaan dan perkotaan yang selanjutnya disebut (PBB-P2) menjadi pajak daerah, serta diharapkan mampu menjadi salah satu sumber penerimaan PAD yang potensial bagi setiap daerah. Di Kabupaten Kepulauan Talaud sendiri, pengelolaan PBB-P2 ini dapat meningkatkan pendapatan asli daerah (PAD). Kemandirian keuangan pemerintah daerah dapat membantu meningkatkan pelayanan publik di daerah.

Sebagai Organisasi Perangkat Daerah Pemerintah Kota Medan, Badan Pendapatan Daerah Kota Medan bertugas membantu Walikota dalam Mengelola Pendapatan Daerah. Sejalan dengan paradigma baru, Badan Pendapatan Daerah Kota Medan juga dituntut untuk memiliki tujuan dan Sasaran Pembangunan Kota yang Sistematis, Terukur dan Realistis sekaligus mendapat dukungan kuat dalam mengimplementasikan Program/kegiatan dan Sub Kegiatannya baik jangka panjang, menengah, maupun jangka pendek.

Berdasarkan Peraturan Wali Kota Medan Nomor 97 Tahun 2022, bahwa Badan Pendapatan Daerah merupakan unsur penunjang Urusan Pemerintahan Lingkup Keuangan Daerah yang berkaitan dengan Pengelolaan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang dipimpin oleh Kepala Badan yang berkedudukan di bawah dan bertanggung jawab kepada Wali Kota melalui Sekretaris Daerah.

Akuntabilitas kinerja adalah media pertanggungjawaban Badan Pendapatan Daerah Kota Medan kepada Wali Kota dan masyarakat. Kinerja diukur dengan membandingkan antara realisasi dengan rencana untuk melihat tingkat keberhasilan dalam pelaksanaan program/kegiatan dan kebijakan sesuai dengan tujuan dan sasaran strategis. Pengukuran tingkat pencapaian dilakukan dengan membandingkan capaian indikator sasaran dengan Perjanjian Kinerja Badan Pendapatan Daerah Kota Medan Tahun anggaran dengan realisasinya. Capaian kinerja merupakan dasar dalam menilai keberhasilan dan kegagalan pelaksanaan program dan kegiatan sesuai tujuan dan sasaran.

Maka Badan Pendapatan Daerah Kota Medan harus memperhatikan Peraturan Pemerintah No 29 Tahun 2010 tentang Pedoman Penyusunan Penetapan Kinerja dan Pelaporan Akuntabilitas Kinerja Instansi Pemerintah yang mengatur mengenai pelaporan keuangan pemerintah daerah, termasuk pelaporan pendapatan yang harus diakui secara akuntansi dan diatur dalam tata cara pengakuan pendapatan dan pencatatan akuntansi sesuai standar yang telah ditetapkan SAP. Agar pengakuan pendapatan dan pencatatan akuntansi PBB-P2 di daerah bisa dikelola dengan baik dan benar.

Akan tetapi, terdapat permasalahan dalam pengelolaan PBB-P2 di Badan Pendapatan Daerah Kota Medan, seperti kesulitan dalam melakukan pengakuan pendapatan dikarenakan rendahnya kesadaran masyarakat dalam membayar pajak daerah PBB-P2 selaku Wajib Pajak. Belum optimalnya fungsi pengawasan yang berkaitan dengan sanksi di Peraturan Wali Kota dan Peraturan Daerah serta belum adanya juru sita dalam hal mengeksekusi sanksi. Sumber daya manusia yang

belum dilengkapi dengan kemampuan khusus di bidang perpajakan serta masih kurangnya koordinasi, aturan serta pengawasan terhadap pajak daerah.

Tujuan pengalihan pengelolaan PBB-P2 menjadi pajak daerah sesuai dengan undang-undang pajak daerah dan retribusi daerah adalah meningkatkan akuntabilitas penyelenggaraan otonomi daerah, memberikan peluang baru kepada daerah untuk mengenakan pungutan baru (menambah jenis pajak daerah dan retribusi daerah), memberikan kewenangan yang lebih besar dalam perpajakan dan retribusi dengan memperluas basis pajak daerah, memberikan kewenangan kepada daerah dalam penetapan tarif pajak daerah, dan menyerahkan fungsi pajak sebagai instrumen penganggaran dan pengaturan pada daerah.

Penerimaan pajak dipengaruhi oleh pertumbuhan ekonomi suatu Negara karena pertumbuhan ekonomi suatu negara akan meningkatkan pendapatan masyarakat, sehingga masyarakat mempunyai kemampuan finansial untuk membayar pajak. Untuk mencapai target yang telah ditetapkan pemerintah, perlu adanya bantuan dari seluruh kalangan masyarakat dalam berpartisipasi membayar pajak. Kepatuhan wajib pajak bersumber dari kesadaran masyarakat terhadap kewajibannya. Berbagai persoalan perpajakan yang kerap muncul, baik bersumber dari wajib pajak tersebut maupun aparat pajak (fiskus), atau yang bersumber dari perpajakan itu sendiri. Kesadaran masyarakat untuk membayar pajak sudah patuh namun ada sebagian wajib pajak yang masih melalaikan kewajibannya sehingga target penerimaan pajak ada yang belum terealisasi.

**Tabel 1.1 Target dan Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan
Badan Pendapatan Daerah Kota Medan Tahun 2019-2023.**

No	Tahun	Target Penerimaan (Rp)	Realisasi Penerimaan (Rp)	Persentase
1	2019	611,553,386,786	453,396,734,450	74,13%
2	2020	339,862,441,000	183,705,744,101	54,05%
3	2021	550,256,632,325	526,114,098,456	95,61%
4	2022	902,054,109,305	624,617,873,337	69.24%
5	2023	952.054.109.305	632.837.656.755	66.47%

Sumber: Badan Pendapatan Daerah Kota Medan

Berdasarkan data yang disajikan dalam tabel, dapat dilihat bahwa target penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Badan Pendapatan Daerah Kota Medan mengalami fluktuasi dari tahun 2019 hingga 2023. Pada tahun 2019, target penerimaan PBB mencapai Rp. 611.553.386.786, namun realisasinya hanya Rp453.396.734.450 atau 74,13% dari target. Pada tahun 2020, target penerimaan PBB turun menjadi Rp. 339.862.441.000, dan realisasinya hanya Rp. 183.705.744.101 atau 54,05% dari target. Hal ini disebabkan oleh dampak pandemi COVID-19 yang mempengaruhi kemampuan masyarakat dan dunia usaha dalam membayar pajak.

Pada tahun 2021, target penerimaan PBB kembali meningkat menjadi Rp550.256.632.325, dan realisasinya mencapai Rp526.114.098.456 atau 95,61% dari target. Peningkatan ini menunjukkan adanya pemulihan ekonomi di Kota Medan seiring dengan penanganan pandemi yang semakin efektif. Namun, pada tahun 2022 dan 2023, target penerimaan PBB kembali meningkat secara signifikan, masing-masing menjadi Rp902.054.109.305 dan Rp952.054.109.305. Sementara itu, realisasi penerimaan pada tahun 2022 hanya mencapai Rp624.617.873.337 atau 69,24% dari target, dan pada tahun 2023 diperkirakan hanya mencapai Rp632.837.656.755 atau 66,47% dari target.

Salah satu permasalahan yang dapat diidentifikasi dari data tersebut adalah rendahnya tingkat realisasi penerimaan PBB dibandingkan dengan target yang ditetapkan. Pada tahun 2019 dan 2020, realisasi penerimaan PBB hanya mencapai 74,13% dan 54,05% dari target, menunjukkan adanya kesenjangan yang cukup besar antara target dan realisasi. Hal ini dapat disebabkan oleh beberapa faktor, seperti ketidakakuratan dalam penetapan target penerimaan PBB, yang tidak mempertimbangkan faktor-faktor yang dapat mempengaruhi kemampuan masyarakat dalam membayar pajak. Kurangnya upaya intensifikasi dan ekstensifikasi pemungutan PBB oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Medan. Adanya kendala dalam proses pemungutan PBB, seperti kesulitan dalam menjangkau wajib pajak atau keterbatasan sumber daya yang dimiliki oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Medan.

Dari uraian latar belakang di atas, peneliti tertarik melakukan penelitian dengan judul “Analisis Pengakuan Pendapatan dan Pencatatan Akuntansi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Pada Badan Pendapatan Daerah Kota Medan”.

1.2 Identifikasi Masalah

1. Masyarakat sebagai wajib pajak masih memiliki tingkat kesadaran yang rendah dalam memenuhi kewajiban perpajakan, yang berdampak pada realisasi penerimaan PBB-P2 yang tidak sesuai dengan target.
2. Pengelolaan PBB-P2 oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Medan belum optimal dalam pencatatan akuntansi. Hal ini dapat disebabkan oleh

kurangnya kemampuan khusus di bidang perpajakan pada sumber daya manusia yang ada.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana pengakuan pendapatan PBB-P2 dilakukan di Badan Pendapatan Daerah Kota Medan?
2. Apa saja kendala dalam pencatatan akuntansi PBB-P2 di Badan Pendapatan Daerah Kota Medan, dan bagaimana cara mengatasinya untuk meningkatkan akuntabilitas laporan keuangan?

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pengakuan pendapatan PBB-P2 di Badan Pendapatan Daerah Kota Medan?
2. Untuk mengetahui kendala dalam pencatatan akuntansi PBB-P2 di Badan Pendapatan Daerah Kota Medan, dan bagaimana cara mengatasinya untuk meningkatkan akuntabilitas laporan keuangan?

1.5 Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis:
 - a. Memberikan kontribusi pemikiran dalam pengembangan ilmu akuntansi sektor publik, khususnya terkait dengan pengakuan

pendapatan dan pencatatan akuntansi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2).

- b. Menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan pengakuan pendapatan dan pencatatan akuntansi PBB-P2 di pemerintah daerah.

2. Manfaat Praktis:

- a. Memberikan masukan bagi Badan Pendapatan Daerah Kota Medan dalam meningkatkan pengakuan pendapatan dan pencatatan akuntansi PBB-P2 sesuai dengan Standar Akuntansi Pemerintahan.
- b. Memberikan informasi bagi pemerintah daerah lainnya terkait dengan pengakuan pendapatan dan pencatatan akuntansi PBB-P2 sebagai salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD).

BAB 2

LANDASAN TEORI

2.1 Kajian Teoritis

2.1.1 Pajak

Sari (2013:33) mengemukakan beberapa pendapat para ahli tentang definisi pajak, Adriani menyatakan: pajak adalah iuran masyarakat kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh wajib pajak membayarnya menurut peraturan-peraturan umum (undang-undang) dengan tidak mendapat prestasi kembali yang langsung dapat ditunjuk dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan tugas untuk menyelenggarakan pemerintahan. Rochmat Soemitro menyatakan: Pajak adalah iuran rakyat kepada Kas Negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontra prestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.

2.1.2 Pajak Daerah

Pajak daerah adalah pajak yang wewenang pemungutannya ada pada Pemerintah Daerah yang pelaksanaannya dilakukan oleh Dinas Pendapatan Daerah. Pajak Daerah diatur dalam Undang-undang dan hasilnya akan masuk ke Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah. Pajak Daerah yang diatur dalam Undang-undang Nomor 18 Tahun 1997 sebagaimana yang telah di ubah dengan Undang-undang Nomor 34 Tahun 2000 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

2.1.3 Tata Cara Pemungutan Pajak

Pemungutan pajak dapat dilakukan berdasarkan 3 stelsel:

1. Stelsel nyata (*riel stelsel*)

Pengenaan pajak didasarkan pada objek (penghasilan yang nyata) sehingga pemungutannya baru dapat dilakukan pada akhir tahun pajak, yakni setelah penghasilan yang sesungguhnya diketahui. Stelsel nyata mempunyai kelebihan atau kebaikan dan kekurangan. Kelebihan stelsel ini adalah pajak yang dikenakan lebih realistis. Sedangkan kelemahannya adalah pajak baru dikenakan pada akhir periode (setelah penghasilan riil diketahui).

2. Stelsel Anggapan (*fictieve stelsel*)

Pengenaan pajak didasarkan pada suatu anggapan yang diatur oleh undang-undang. Misalnya, penghasilan suatu tahun dianggap sama dengan tahun sebelumnya, sehingga pada awal tahun pajak sudah dapat ditetapkan besarnya pajak yang terutang untuk tahun pajak berjalan. Kebaikan stelsel ini adalah pajak dapat dibayar selama tahun berjalan, tanpa harus menunggu pada akhir tahun. Sedangkan kelemahannya adalah pajak yang dibayar tidak berdasarkan pada keadaan yang sesungguhnya.

3. Stelsel Campuran

Stelsel ini merupakan kombinasi antara stelsel nyata dan stelsel anggapan. Pada awal tahun, besarnya pajak dihitung berdasarkan suatu anggapan, kemudian pada akhir tahun besarnya pajak disesuaikan dengan

keadaan yang sebenarnya. Bila besarnya pajak menurut kenyataan lebih besar dari pada pajak menurut anggapan, maka wajib pajak harus menambah. Sebaliknya jika lebih kecil kelebihannya dapat diminta kembali.

2.1.4 Sistem Pemungutan Pajak

Dalam pemungutan pajak tentu terdapat langkah-langkah atau sistem dalam pemungutan pajak, Antara lain:

1. Official Assesment System

Suatu sistem pemungutan yang memberi wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh Wajib Pajak. Ciri- cirinya:

- a) Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada Wajak Pajak sendiri.
- b) Wajib pajak bersifat pasif
- c) Utang pajak timbul setelah dikeluarkan surat ketetapan pajak oleh fiskus

2. Self Assesment system

Suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada Wajib Pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang.

Cirri-cirinya:

- a) Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada Wajib Pajak sendiri.
- b) Wajib Pajak aktif, mulai dari menghitung, menyeter dan melaporkan sendiri pajak terutang.

c) Fiskus tidak ikut campur dan hanya mengawas.

3. *With holding system*

Suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga (bukan fiskus bukan wajib pajak yang bersangkutan) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh Wajib Pajak. Ciri-cirinya meliputi: wewenang

menentukan besarnya pajak yang terutang ada pada pihak ketiga, pihak selain fiskus dan Wajib Pajak.

2.1.5 Pajak Bumi dan Bangunan

Bumi (tanah) dan Bangunan memberikan keuntungan atau kedudukan sosial, ekonomi yang lebih baik lagi bagi orang atau badan yang mempunyai suatu hak atasnya atau memperoleh manfaat dari padanya, dan oleh karena itu wajar apabila mereka diwajibkan memberikan sebagian dari manfaat atau kenikmatan yang diperolehnya kepada negara melalui pajak. (Amiruddin, 2016)

Berdasarkan uraian di atas dapat di simpulkan bahwa Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang di kenakan kepada seseorang atau badan hukum yang memiliki, menguasai, memperoleh manfaat bangunan atau mempunyai hak atau manfaat atas permukaan bumi.

2.1.6 Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2)

Sari (2013:144) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Perdesaan dan Perkotaan 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 pertambahan.

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.

Pencatatan Akuntansi Pendapatan di SKPD Berdasarkan Peraturan Pemerintah No.71 Tahun 2010, pendapatan-LRA diukur dan dicatat berdasarkan azas bruto, yaitu dengan membukukan penerimaan bruto, dan tidak mencatat jumlah netonya (setelah dikompensasikan dengan pengeluaran). Pendapatan-LO juga dilaksanakan berdasarkan azas bruto, yaitu dengan membukukan pendapatan bruto, dan tidak mencatat jumlah netonya (setelah dikompensasikan dengan pengeluaran). Pengakuan pendapatan pihak ketiga didahului dengan adanya penetapan terlebih dahulu (official assessment) pencatatan jurnalnya adalah sebagai berikut.

1. Saat Dinas Pendapatan mengeluarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) kepada Wajib Pajak

Piutang PBB	xxx
-------------	-----

Pendapatan PBB-LO	xxx
-------------------	-----

(Jurnal LO atau Neraca)

2. Saat menerima pembayaran atas PBB

Kas di Bendahara Penerimaan	xxx	
Piutang PBB		xxx
(Jurnal LO atau Neraca)		
Perubahan SAL	xxx	
Pendapatan PBB-LRA		xxx
(Jurnal LRA)		

1. Untuk penyetoran pendapatan ke kas daerah R/K PPKD xxx

Kas di bendahara penerimaan	xxx
(Jurnal LO atau Neraca)	

2. Jika Wajib melakukan pembayaran langsung ke rekening

kas daerah R/K PPKD	xxx	
Piutang PBB		xxx
(Jurnal LO atau Neraca)		
Pendapatan SAL	xxx	
Pendapatan PBB-LRA		xxx
(Jurnal LRA)		

2.1.7 Dasar Hukum Pajak Bumi dan Bangunan

Dasar hukum pemungutan PBB yaitu sebagai berikut:

1. Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang PBB
2. Peraturan pemerintah Nomor 25 Tahun 2002 mengenai penetapan besarnya NJKP perhitungan PBB
3. Keputusan Menteri keuangan No. 1002/KMK.04/1985 sebagaimana diubah dengan keputusan menteri keuangan No.

617/KMK.01/1989 tentang pendataan objek dan subjek PBB

4. Keputusan Menteri Keuangan No. 1007/KMK.04/1985 tentang Pelimpahan Wewenang Penagihan PBB kepada Gubernur Daerah atau Bupati/Walikota
5. Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994
6. Aturan pelaksanaan lainnya.

2.1.8 Asas Pemungutan Pajak

Asas pemungutan pajak didasarkan pada tiga asas yaitu:

1. Asas domisili (Asas Tempat Tinggal)

Negara berhak mengenakan pajak atas seluruh penghasilan Wajib Pajak yang bertempat tinggal di wilayahnya, baik penghasilan yang berasal dari dalam maupun dari luar negeri.

2. Asas Sumber

Negara berhak mengenakan pajak atas penghasilan yang bersumber di wilayahnya tanpa memperhatikan tempat tinggal Wajib Pajak.

3. Asas Kebangsaan

Pengenaan Pajak dihubungkan dengan kebangsaan suatu negara.

2.1.9 Objek Pajak Bumi dan Bangunan

1. Bumi yaitu permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Indonesia dan tubuh bumi yang ada dibawahnya (Pasal 1 Angka 1).
2. Bangunan adalah konstruksi teknik ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah atau perairan (Pasal 1 Angka 2).

- a. Objek pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan adalah objek pajak yang :
 - 1) Digunakan semata – mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan.
 - 2) Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu.
 - 3) Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak.
 - 4) Digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.
- b. Obyek pajak yang digunakan oleh Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan, penentuan pengenaan pajaknya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.
- c. Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) ditetapkan untuk masing-masing kabupaten atau kota dengan besar setinggi-tingginya Rp. 12.000.000,00 untuk setiap Wajib Pajak.

2.1.10 Subjek dan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan

- 1. Yang menjadi subyek pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, atau memperoleh manfaat atas bumi, dan memiliki, menguasai, memperoleh manfaat atas

bangunan.

2. Subyek pajak sebagaimana yang di maksud dalam huruf a di atas atau dalam UU PBB terdapat dalam pasal 4 ayat 1 yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi wajib pajak menurut Undang Undang ini.
3. Dalam hal atas suatu obyek pajak belum jelas diketahui wajib pajaknya, Direktur Jenderal Pajak dapat menetapkan subyek pajak sebagaimana dimaksud dalam huruf a sebagai Wajib Pajak. Ketentuan ini memberikan kewenangan kepada Direktur Jenderal Pajak untuk menentukn subyek pajak sebagai Wajib Pajak, apabila sesuatu obyek pajak belum jelas wajib pajaknya.
4. Subyek yang di tetapkan sebagaimana dimaksud dalam huruf c di atas dapat memberikan keterangan secara tertulis kepada Direktur Jenderal Pajak bahwa ia bukan wajib pajak terhadap obyek pajak dimaksud.
5. Bila keterangan yang diajukan oleh wajib pajak sebagaimana dimaksud dalam huruf d disetujui, maka Direktur Jenderal Pajak membatalkan penetapan sebagai wajib pajak sebagaimana dimaksud dalam huruf c di atas dalam jangka waktu 1 bulan sejak diterimanya surat keterangan tersebut.
6. Bila keterangan yang diajukan itu tidak disetujui, maka Direktur Jenderal Pajak mengeluarkan surat keputusan penolakan dengan disertai alasan-alasannya.
7. Apabila setelah jangka waktu 1 bulan sejak tanggal diterimanya

keterangan sebagaimana dimaksud dalam huruf d di atas, Direktorat Jenderal Pajak tidak memberikan keputusan, maka keterangan yang diajukan itu dianggap disetujui.

2.1.11 Nilai Jual Objek Pajak Bumi, Bangunan, Perkotaan dan Perdesaan

Pengertian Nilai Jual Objek Pajak atau NJOP sesuai dengan pasal 1 undang -undang No. 28 tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah adalah harga rata – rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan apabila tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru atau NJOP pengganti. Sehingga besar kecilnya NJOP sangat mempengaruhi penerimaan pajak bagi daerah yaitu Pajak Bumi Bangunan Perkotaan dan Perdesaan. Pada dasarnya penetapan Nilai Jual Objek Pajak di lakukan tiga tahun sekali. Namun demikian untuk daerah tertentu yang karena perkembangan pembangunan mengakibatkan kenaikan Nilai Jual Objek Pajak cukup besar, maka penetapan Nilai Jual Objek Pajak di tetapkan setahun sekali. Nilai Jual Objek Pajak atau NJOP merupakan unsur atau faktor yang dominan dari penerimaan pajak bumi bangunan perkotaan dan perdesaan. Hal ini di sebabkan Nilai Jual Objek Pajak merupakan penentu besar kecilnya Wajib Pajak yang membayar Pajak bumi bangunan. Soemitro Rochmat (2001:45)

2.1.12 Tarif PBB

Berdasarkan Pasal 5 Undang – Undang Pajak Bumi dan Bangunan, tarif pajak yang dikenakan atas objek pajak adalah tarif tunggal sebesar 0,5%. Berdasarkan ketentuan tarif ini pajak yang dibayar selalu akan berubah sesuai dengan jumlah yang dikenakannya. Dengan semakin besar jumlah yang dipakai sebagai dasar pengenaan (NJOP) semakin besar utang pajaknya, akan tetapi kenaikan tersebut diperoleh dengan persentase yang sama (0,5%), tarif seperti ini disebut juga tarif sebanding. Penerapan PBB ini berlaku sejak diberlakukannya Undang – Undang Nomor 12 tahun 1985 tentang PBB pada tanggal 1 Januari 1986. Banyak masyarakat umum yang salah menafsirkan besarnya kenaikan PBB adalah akibat kenaikan tarif, padahal tarif tersebut sejak tahun 1986 sampai dengan saat ini tidak berubah, tetap 0,5%. Kenaikan PBB yang terjadi setiap tahun adalah karena kenaikan dasar pengenaan PBB (NJOP PBB) akibat naiknya harga tanah ataupun kenaikan material dan upah kerja untuk bangunan.

Berdasarkan UU Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD) pasal 80 ayat 1 dan ayat 2, besarnya tarif PBB Perdesaan dan Perkotaan paling tinggi 0,3% dan ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

2.1.13 Dasar Penagihan PBB

Dasar penagihan PBB terdiri dari 6 macam yaitu : (Irwansyah Lubis, 2018)

1. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) adalah surat yang digunakan oleh pemerintah untuk memberitahukan besarnya pajak

yang terhutang kepada Wajib Pajak. Surat pemberitahuan ini diterbitkan berdasarkan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP). Pajak yang terhutang harus dilunasi selambat-lambatnya 6 bulan sejak tanggal diterimanya SPPT oleh Wajib Pajak.

2. Surat Tagihan Pajak (STP) Saat jatuh tempo STP adalah satu bulan sejak diterimanya STP oleh Wajib Pajak. Konsekuensi jika saat jatuh tempo STP terlampaui adalah adanya denda administrasi dalam STP. Besarnya denda administrasi karena Wajib Pajak terlambat membayar pajaknya, melampaui batas waktu jatuh tempo SPPT adalah sebesar 2% sebulan yang dihitung dari saat jatuh tempo sampai dengan hari pembayaran untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan.
3. Surat Tagihan Pajak (STP) Saat jatuh tempo STP adalah satu bulan sejak diterimanya STP oleh Wajib Pajak. Konsekuensi jika saat jatuh tempo STP terlampaui adalah adanya denda administrasi dalam STP. Besarnya denda administrasi karena Wajib Pajak terlambat membayar pajaknya, melampaui batas waktu jatuh tempo SPPT adalah sebesar 2% sebulan yang dihitung dari saat jatuh tempo sampai dengan hari pembayaran untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan.
4. Surat Ketetapan Pajak (SKP) Pajak Yang terutang berdasarkan SKP harus dilunasi selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sejak tanggal diterimanya SKP oleh Wajib Pajak. Jadi, bila seorang Wajib Pajak menerima SKP pada tanggal 1 Maret 2009, ia sudah harus melunasi

PBB selambat-lambatnya tanggal 31 maret 2009. Tanggal 31 Maret 2009 ini disebut juga tanggal jatuh tempo SKP. Jumlah pajak yang terutang dalam SKP yang penerbitannya disebabkan oleh pengembalian SPOP Lewat 30 (tiga puluh) hari setelah diterima Wajib Pajak adalah sebesar pokok pajak ditambah dengan denda administrasi 25% dihitung dari pokok pajak. Sedangkan jumlah pajak yang terutang dalam SKP yang penerbitannya disebabkan oleh hasil pemeriksaan atau keterangan lainnya, adalah selisih pajak yang terutang berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lainnya dengan pajak yang terutang berdasarkan SPOP ditambah denda administrasinya 25% dari selisih pajak yang terutang.

5. Surat Tagihan Pajak (STP) Saat jatuh tempo STP adalah satu bulan sejak diterimanya STP oleh Wajib Pajak. Konsekuensi jika saat jatuh tempo STP terlampaui adalah adanya denda administrasi dalam STP. Besarnya denda administrasi karena Wajib Pajak terlambat membayar pajaknya, melampaui batas waktu jatuh tempo SPPT adalah sebesar 2% sebulan yang dihitung dari saat jatuh tempo sampai dengan hari pembayaran untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan.
6. Surat Ketetapan Pajak (SKP) Pajak Yang terutang berdasarkan SKP harus dilunasi selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sejak tanggal diterimanya SKP oleh Wajib Pajak. Jadi, bila seorang Wajib Pajak menerima SKP pada tanggal 1 Maret 2009, ia sudah harus melunasi PBB selambat-lambatnya tanggal 31 maret 2009. Tanggal 31 Maret

2009 ini disebut juga tanggal jatuh tempo SKP. Jumlah pajak yang terutang dalam SKP yang penerbitannya disebabkan oleh pengembalian SPOP Lewat 30 (tiga puluh) hari setelah diterima Wajib Pajak adalah sebesar pokok pajak ditambah dengan denda administrasi 25% dihitung dari pokok pajak. Sedangkan jumlah pajak yang terutang dalam SKP yang penerbitannya

7. disebabkan oleh hasil pemeriksaan atau keterangan lainnya, adalah selisih pajak yang terutang berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lainnya dengan pajak yang terutang berdasarkan SPOP ditambah denda administrasinya 25% dari selisih pajak yang terutang.

2.1.14 Pendekatan Penilaian

Penetapan NJOP dipakai 3 metode yaitu :

1. Pendekatan Data Dasar (Market Data Approach)
2. Pendekatan Biaya (Cost Approach)
3. Pendekatan Pendapatan (Income Approach)

2.1.15 Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP)

Pendataan PBB Pedesaan dan perkotaan dilakukan dengan menggunakan SPOP. SPOP harus diisi dengan benar serta ditandatangani dan disampaikan kepada pemerintah setempat yang wilayah kerja meliputi letak obyek pajak, selambat-lambatnya 30 hari kerja setelah tanggal diterimanya SPOP oleh subyek pajak.

2.1.16 Pendapatan Asli Daerah

Pendapatan Asli Daerah adalah semua penerimaan yang diperoleh daerah dari sumber-sumber dalam wilayahnya sendiri yang dipungut

berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menurut Nurcholis (2007:182), pendapatan asli daerah adalah pendapatan yang diperoleh daerah dari penerimaan pajak daerah, retribusi daerah, laba perusahaan daerah, dan lain-lain yang sah.

Dari uraian di atas maka dapat disimpulkan bahwa pendapatan asli daerah adalah semua penerimaan keuangan suatu daerah, dimana penerimaan keuangan itu bersumber dari potensi-potensi yang ada di daerah tersebut misalnya pajak daerah, retribusi daerah dan lain-lain, serta penerimaan keuangan tersebut diatur oleh peraturan daerah. Pendapatan Asli daerah (PAD) terdiri dari :

1. Hasil Pajak Daerah

Hasil pajak daerah yaitu Pungutan daerah menurut peraturan yang ditetapkan oleh daerah untuk pembiayaan rumah tangganya sebagai badan hukum publik. Pajak daerah sebagai pungutan yang dilakukan pemerintah daerah yang hasilnya digunakan untuk pengeluaran umum yang balas jasanya tidak langsung diberikan sedang pelaksanaannya bisa dapat dipaksakan.

2. Hasil Retribusi Daerah

Hasil Retribusi Daerah yaitu pungutan yang telah secara sah menjadi pungutan daerah sebagai pembayaran pemakaian atau karena memperoleh jasa atau karena memperoleh jasa pekerjaan, usaha atau milik pemerintah daerah bersangkutan. Retribusi daerah mempunyai sifat-sifat yaitu pelaksanaannya bersifat ekonomis, ada imbalan langsung

walaupun harus memenuhi persyaratan- persyaratan formil dan materiil, tetapi ada alternatif untuk mau tidak membayar, merupakan pungutan yang sifatnya budgetairnya tidak menonjol, dalam hal-hal tertentu retribusi daerah adalah pengembalian biaya yang telah dikeluarkan oleh pemerintah daerah untuk memenuhi permintaan anggota masyarakat.

3. Hasil perusahaan milik daerah dan hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan

Hasil perusahaan milik daerah merupakan pendapatan daerah dari keuntungan bersih perusahaan daerah yang berupa dana pembangunan daerah dan bagian untuk anggaran belanja daerah yang disetor ke kas daerah, baik perusahaan daerah yang dipisahkan, sesuai dengan motif pendirian dan pengelolaan, maka sifat perusahaan daerah adalah suatu kesatuan produksi yang bersifat menambah pendapatan daerah, memberi jasa, menyelenggarakan kemamfaatan umum, dan memperkembangkan perekonomian daerah

4. Lain-lain Pendapatan Daerah yang Sah

Ini adalah pendapatan-pendapatan yang tidak termasuk dalam jenis-jenis pajak daerah, retribusi daerah, pendapatan dinas-dinas. Lain-lain usaha daerah yang sah mempunyai sifat yang membuka bagi pemerintah daerah untuk melakukan kegiatan yang menghasilkan baik berupa materi dalam kegiatan tersebut bertujuan untuk menunjang, melapangkan, atau memantapkan suatu kebijakan daerah di suatu bidang tertentu.

2.1.17 Pelaksanaan Pemungutan PBB-P2

Berdasarkan Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 15/PMK.07/2014 dan Nomor 10 Tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan dan Pelaksanaan Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebagai Pajak Daerah, 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. Kerja sama dengan pihak terkait antara lain, Kantor Pelayanan Pajak Pratama, Perbankan, Kantor Pertanahan, dan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah
6. Pembukaan rekening penampungan PBB-P2 pada bank yang sehat.

2.1.18 UU Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Pasal 77 Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah Bumi dan/atau Bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.

a. Termasuk dalam pengertian Bangunan adalah:

- 1) jalan lingkungan yang terletak dalam satu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemennya, yang merupakan suatu

kesatuan dengan kompleks Bangunan tersebut

- 2) jalan tol;
- 3) kolam renang;
- 4) pagar mewah;
- 5) tempat olahraga;
- 6) galangan kapal, dermaga;
- 7) taman mewah;
- 8) tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak; dan
- 9) menara.

b. Objek Pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah objek pajak yang:

- a. digunakan oleh Pemerintah dan Daerah untuk penyelenggaraan pemerintahan;
- b. digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;
- c. digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu;
- d. merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
- e. digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik; dan

- f. digunakan oleh badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan.
- c. Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.
- d. Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

Pasal 78

- 1) Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah orang pribadi atau Badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas Bumi dan/atau memperoleh manfaat atas Bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas Bangunan.
- 2) Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah orang pribadi atau Badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas Bumi dan/atau memperoleh manfaat atas Bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas Bangunan.

Pasal 79

- (1) Dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah NJOP. (2) Besarnya NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya. (3) Penetapan besarnya NJOP

sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Kepala Daerah.

Pasal 80

- (1) Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan ditetapkan paling tinggi sebesar 0,3% (nol koma tiga persen).
- (2) Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

Pasal 81

Besaran pokok Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 80 ayat

- (2) dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 ayat (3) setelah dikurangi Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 ayat (5).

Pasal 82

- (1) Tahun Pajak adalah jangka waktu 1 (satu) tahun kalender.
- (2) Saat yang menentukan pajak yang terutang adalah menurut keadaan objek pajak pada tanggal 1 Januari.
- (3) Tempat pajak yang terutang adalah di wilayah daerah yang meliputi letak objek pajak.

Pasal 83

- (1) Pendataan dilakukan dengan menggunakan SPOP.
- (2) SPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diisi dengan jelas, benar, dan lengkap serta ditandatangani dan disampaikan kepada Kepala Daerah yang wilayah kerjanya meliputi letak objek

pajak, selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kerja setelah tanggal diterimanya SPOP oleh Subjek Pajak.

Pasal 84

(1) Berdasarkan SPOP, Kepala Daerah menerbitkan SPPT.

(2) Kepala Daerah dapat mengeluarkan SKPD dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. SPOP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 83 ayat (2) tidak disampaikan dan setelah Wajib Pajak ditegur secara tertulis oleh Kepala Daerah sebagaimana ditentukan dalam Surat Teguran;
- b. berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terutang lebih besar dari jumlah pajak yang dihitung berdasarkan SPOP yang disampaikan oleh Wajib Pajak.

2.1.19 Komponen Laporan Keuangan Berbasis Akrual

Komponen laporan keuangan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010 adalah sebagai berikut:

1) Laporan Realisasi Anggaran (LRA)

Laporan Realisasi Anggaran menyajikan ikhtisar alokasi dan sumber pemakaian sumber daya keuangan yang dikelola oleh pemerintah pusat/daerah, yang menggambarkan perbandingan antara realisasi dan anggarannya dalam satu periode pelaporan. Dalam laporan realisasi anggaran terdapat enam elemen utama, yaitu: pendapatan, belanja, transfer, surplus/defisit, pembiayaan dan SiLPA/SiKPA. Pendapatan diklasifikasikan menjadi tiga elemen yaitu Pendapatan Asli Daerah, pendapatan transfer dan lain-lain pendapatan yang sah. Belanja diklasifikasikan menjadi belanja operasi, belanja modal dan belanja tak

terduga.

2) Laporan Perubahan Saldo Anggaran Lebih

Laporan Perubahan Saldo Anggaran Lebih menyajikan informasi kenaikan atau penurunan saldo anggaran lebih tahun pelaporan dibandingkan dengan tahun-tahun sebelumnya.

3) Neraca

Neraca menggambarkan posisi keuangan suatu entitas pelaporan mengenai aset, kewajiban dan ekuitas pada tanggal tertentu. Menurut Mahmudi (2016:67) neraca dalam laporan keuangan terdiri atas tiga elemen yaitu aset, kewajiban dan ekuitas. Aset diklasifikasikan menjadi aset lancar, investasi jangka panjang, aset tetap, dana cadangan dan aset lainnya. Kewajiban diklasifikasikan menjadi kewajiban jangka pendek dan kewajiban jangka panjang. Ekuitas diklasifikasikan menjadi ekuitas dana lancar, ekuitas dana investasi dan ekuitas dana cadangan.

4) Laporan Arus kas

Laporan Arus Kas menyajikan informasi kas sehubungan dengan aktivitas operasi, investasi dan pendanaan yang menggambarkan penerimaan, pengeluaran, saldo awal & saldo akhir kas selama periode tertentu.

5) Laporan Operasional

Laporan Operasional menyajikan ikhtisar sumber daya ekonomi yang menambah ekuitas dan penggunaannya yang dikelola oleh pemerintah pusat/daerah untuk kegiatan penyelenggaraan pemerintahan dalam satu periode pelaporan. Laporan operasional dalam laporan keuangan Pemerintah Daerah diklasifikasikan menjadi tiga elemen penting, yaitu: pendapatan LO, beban dan surplus/defisit LO. Pendapatan LO terdiri dari: pendapatan asli daerah,

pendapatan transfer, transfer pemerintah pusat-lainnya, transfer pemerintah provinsi, dan lain-lain pendapatan yang sah. Beban terdiri atas: beban pegawai, beban persediaan, beban jasa, beban pemeliharaan, beban bunga dll. Surplus defisit terbagi dua, yaitu: dari kegiatan operasional dan dari kegiatan non operasional. Pos luar biasa terbagi dua: pendapatan luar biasa dan beban luar biasa (Mahmudi, 2016:67).

6) Laporan Perubahan Ekuitas

Laporan Perubahan Ekuitas menyajikan informasi kenaikan atau penurunan ekuitas / modal pada tahun pelaporan dibandingkan dengan tahun sebelumnya.

7) Catatan Atas Laporan Keuangan

Catatan atas Laporan Keuangan meliputi penjelasan naratif atau rincian dari angka yang tertera dalam Laporan Realisasi Anggaran, Laporan Perubahan SAL, Laporan Operasional, Laporan Perubahan Ekuitas, Neraca dan Laporan Arus Kas. Hal ini yang menyebabkan CaLK menjadi sangat penting didalam suatu laporan keuangan, karena memuat berbagai informasi-informasi yang penting dalam pengambilan keputusan.

PP No.71 Tahun 2010 pasal 1 ayat 8 menyatakan SAP Berbasis Akrua adalah SAP yang mengakui pendapatan, beban, aset, utang, dan ekuitas dalam pelaporan finansial berbasis akrual, serta mengakui pendapatan belanja, dan pembiayaan dalam pelaporan pelaksanaan anggaran berdasarkan basis yang ditetapkan dalam APBN/APBD

2.1.20 Proses Penyusunan SAP Berbasis Akrua

Proses baku penyusunan SAP berbasis akrual meliputi tahap-tahap sebagai berikut:

1. Identifikasi topik untuk dikembangkan menjadi standar
2. Proses pengidentifikasian topik-topik akuntansi dan pelaporan keuangan yang memerlukan pengaturan dalam bentuk pertanyaan standar akuntansi pemerintahan.
3. Pembentukan kelompok kerja (Pokja) di dalam KSAP. KSAP dapat membentuk pokja yang bertugas membahas topik yang telah di setujui.
4. Riset terbatas oleh kelompok kerja. Untuk pembahasan suatu topik, kelompok kerja melakukan riset terbatas terhadap literatur-literatur, standar akuntansi yang berlaku di berbagai Negara, praktik-praktik akuntansi yang sehat (best practices), peraturan-peraturan dan sumber-sumber lainnya yang berkaitan dengan topik yang akan di bahas.
5. Penulisan Draf SAP oleh Kelompok Kerja. Berdasarkan hasil riset terbatas dan acuan lainnya, Pokja menyusun draf SAP. Draf yang telah di susun selanjutnya dibahas oleh Pokja.
6. Pembahasan Draf oleh Komite Kerja. Draf yang telah di susun oleh pokja di bahas oleh anggota Komite Kerja. Pembahasan diutamakan pada substansi dan implikasi penerapan standar.
7. Pengambilan Keputusan Draf untuk dipublikasikan Komite Kerja, berkonsultasi dengan Komite Konsultatif untuk pengambilan keputusan peluncuran draf publikasian SAP.
8. Peluncuran Draf SAP (*Exposure Draft*) KSAP melakukan peluncuran draf

SAP dengan mengirimkan draf SAP kepada stakeholders, antara lain masyarakat, legislatif, lembaga pemeriksa, dan instansi terkait lainnya untuk memperoleh tanggapan.

9. Dengar Pendapat Publik Terbatas (*Limited Public Hearing*) dan Dengar Pendapat Publik (*Public Hearings*). Dengar pendapat dilakukan dua tahap yaitu dengar pendapat publik terbatas dan dengar pendapat publik. Dengar pendapat publik terbatas dilakukan dengan mengundang pihak-pihak dari kalangan akademis, praktis, pemerhati akuntansi pemerintahan, dan masyarakat yang berkepentingan terhadap SAP untuk memperoleh tanggapan dan masukan dalam rangka penyempurnaan draf publikasian. Dengar pendapat publik merupakan proses dengar pendapat dengan masyarakat yang berkepentingan terhadap SAP.
 10. Pembahasan Tanggapan dan Masukan terhadap draf SAP. KSAP melakukan pembahasan atas tanggapan/masukan yang diperoleh dari dengar pendapat terbatas, dengar pendapat publik dan masukan lainnya dari berbagai pihak untuk menyempurnakan draf SAP.
- Finansial standar dalam rangka finansial draf SAP, KSAP memperhatikan pertimbangan dari BPK. Disamping itu tahap ini merupakan tahap akhir penyempurnaan substansi, konsistensi, koherensi maupun bahasa.

2.2 Hasil Penelitian Sebelumnya

Tabel 2.2 Penelitian Terdahulu

No	Nama Peneliti/Tahun	Judul Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
1	Gilbert Jacob Ratuela, Grace B.Nangoi, dan Harijanto Sabijono (2015)	Evaluasi Pelaksanaan Pemungutan dan Prosedur Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Sebagai Pajak Daerah di Kota Bitung	Jenis penelitian yaitu deskriptif..	Pemungutan PBB-P2 di Kota Bitung secara keseluruhan sudah berjalan dengan cukup baik dan sudah mengikuti prosedur yang ada meskipun masih terdapat kekurangan dan hambatan dalam pelaksanaan pemungutan mengingat ini merupakan tahun pertama dalam pelaksanaannya. Prosedur pencatatan akuntansi PBB-P2 di Dispenda kota Bitung masih terdapat pencatatan yang belum sesuai.
2	Merry Christmas Malomis dan Anneke Wangkar (2015)	Analisis Pemungutan dan Pencatatan Akuntansi PBB Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Sebagai Pajak Daerah di Kota Tomohon	Penelitian ini Merupakan penelitian deskriptif	Pemungutan PBB-P2 di kota Tomohon secara umum belum berjalan dengan baik masih banyak terdapat kekurangan dan hambatan dalam pelaksanaan pemungutan karena ini merupakan tahun pertama dalam pemungutannya. Dan Pencatatan Akuntansi PBB-P2 di DPPKBMD kota Tomohon belum sesuai dengan pencatatan akuntansi yang diatur dalam PP No.71 Tahun

				2010.
3	Junior Mende JantjeJ. Tinangon dan Sherly Pinatik (2016)	Pemungutan dan Pencatatan Akuntansi Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Sebagai Pajak Daerah Pada Pemerintah Kota Tomohon	Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif	Penerapan pemungutan PBB-P2 sebagai pajak daerah pada kota Tomohon secara umum belum berjalan dengan baik. Tahun kedua dalam pemungutannya tak dapat dihindari bahwa masih banyak terdapat kekurangan dan hambatan dalam pelaksanaan pemungutan PBB-P2 dan belum melakukan kerjasama dengan pihak notaris dan kantor pertahanan menyangkut pengelolaan pemungutan PBB-P2.
4	Zulkifli, Lintje Kalangi, dan Hendrik Manosooh (2017)	Analisis Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) Terhadap Kontribusi Pendapatan Asli Daerah (PAD) Di Kota Gorontalo	Penelitian ini adalah jenis penelitian kualitatif dengan pendekatan studi kasus.	1.Faktor-faktor penghambat penerimaan PBB-P2 terhadap kontribusi penerimaan PAD di Kota Gorontalo adalah kesadaran wajib pajak, kesesuaian data, kekeliruan dalam dokumen penetapan, dan sumber daya manusia. 2. Faktor-faktor yang mendukung penerimaan PBB-P2 Di Kota Gorontalo adalah kepemimpinan, sumber daya manusia dan kompensasi.

5	Alfira Irene Imon, Harijanto Sabijono dan Lidia M.Mawikere (2017)	Evaluasi Pelaksanaan Pemungutan dan Prosedur Pencatatan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kota Manado .	Jenis penelitian ini menggunakan metode deskriptif.	Pencatatan akuntansi untuk PBB-P2 yang di buat oleh Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Manado sudah di terapkan sesuai dengan pencatatan akuntansi menurut Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010, meski masih terdapat ayat jurnal yang tidak di terapkan oleh Badan Pengelola Pajak dan Reribusi Daerah Kota Manado.
6	Tarmizi, Lilis Maryasih, dan Teuku Maimun Azhari (2018)	Analisis Efektivitas Penerimaan PBB-P2 dan Kontribusinya Terhadap PAD Pemerintah Kabupaten Pidie	Jenis penelitian ini menggunakan metode deskriptif.	1) Penerimaan PBB-P2 pada Pemerintah Kabupaten Pidie selama tahun anggaran 20142016 masih kurang efektif, karena pencapaian targetnya rata-rata sebesar 73,5% pertahun. 2) Ditinjau dari kontribusi PBB-P2
				terhadap pajak daerah dan PAD Kabupaten Pidie masih sangat kurang, dengan kontribusinya terhadap pajak daerah rata-rata sebesar 3,7% pertahun, dan kontribusi terhadap PAD rata-rata sebesar 0,3% pertahun.

7	Felia Lintong, Harijanto Sabijono,dan Meily Y. B. Kalalo (2018)	Analisis Efektifitas dan Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB- P2) Terhadap Peningkatan Penerimaan Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Minahasa Selatan dan Kota Manado	Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif.	Pemerintah Kabupaten Minahasa Selatan dan Kota Manado masih sangat kurang optimal dalam pengelolaan PBB-P2 sebagai sumber pendapatan bagi daerahnya masing- masing.
8	Lisa Tivani Langi,David P.E. Saerang , danJessy D.L.Warongan (2018)	Analisis Pemungutan dan Pencatatan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB - P2) Pada Pemerintah Kabupaten Minahasa Tenggara	Jenis penelitian yaitu kualitatif.	Pemungutan PBB-P2 di Minahasa Tenggara telah sesuai dengan ketentuan umum yang berlaku. Tetapi masih terdapat hambatan oleh pengelolah PBB-P2 mengenai pelaksanaan pemungutan PBB-P2 pencatatan penerimaan PBB-P2 di Minahasa Tenggara telah seuai dengan ketentuan
				umum yang berlaku tapi masih terdapat selisih realisasi anggaran PBB-P2 di Badan Keuangan Daerah Minahasa Tenggara.

9	Anastasia Grasia Enga, Lintje Kalangi, dan Jessy D.L. Warongan (2019)	Analisis Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan di Kecamatan Malalayang	Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif.	Hambatan yang dihadapi oleh Kecamatan Malalayang dalam pelaksanaan pemungutan pajak PBB-P2 yaitu : 1. kurangnya pengetahuan dalam hal pemungutan PBB-P2 dalam melakukan pembayaran PBB-P2. 2. kurangnya ketersediaan yang dimiliki dalam pemungutan PBB-P2, dan tidak ada sanksi yang diterapkan oleh pemerintah kepada wajib pajak dalam pembayaran PBB-P2.
10	Vernando Viki Tambingon, Hendrik Manossoh, dan Novi S. Budiarto (2019)	Analisis Strategi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB P2) Serta Efektifitas Penerimaannya di Pemerintah Kabupaten Minahasa Selatan Tahun 2016-2017	Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif deskriptif	Pemungutan PBB Pedesaan dan Perkotaan, Pemerintah Kabupaten Minahasa Selatan terkendala oleh beberapa hal yaitu 1. kurangnya kesadaran dan pemahaman wajib pajak dalam membayar pajak. 2. kurangnya pemahaman penagihan wajib pajak oleh petugas, yang mengakibatkan tidak tertagihnya PBB Pedesaan dan Perkotaan.

Sumber : Referensi Berbagai Jurnal

2.3 Kerangka Konseptual

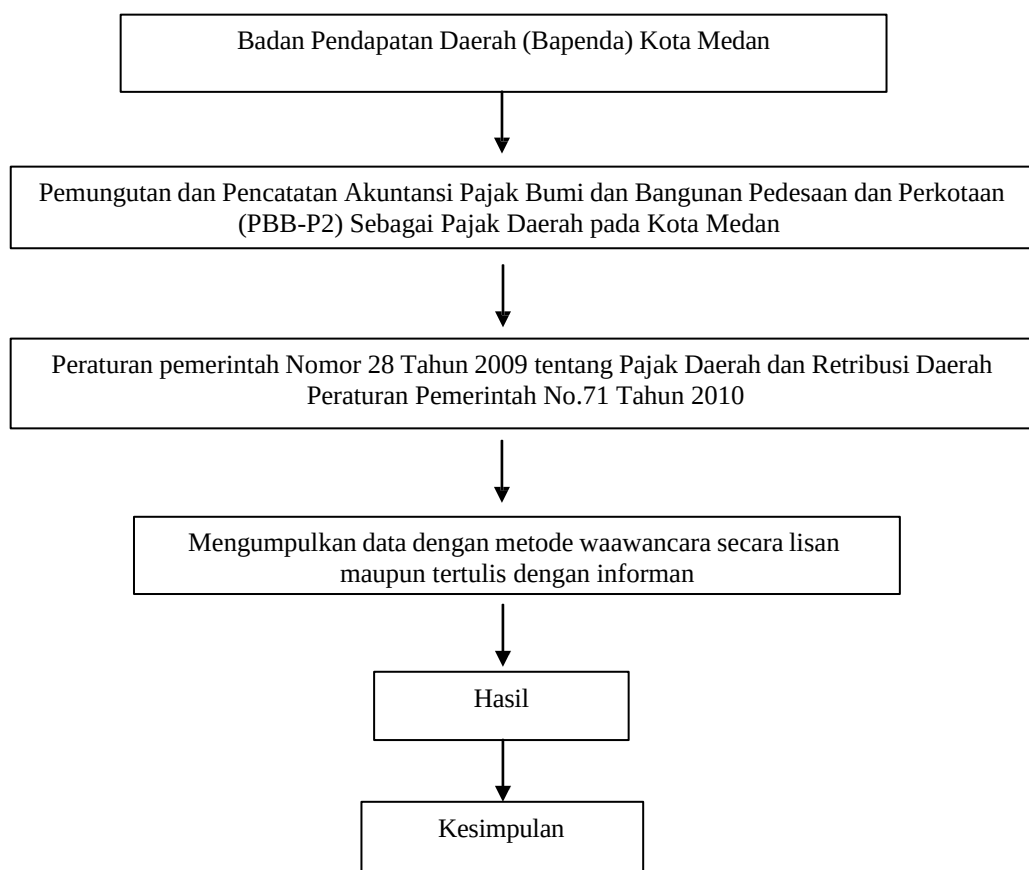
Pajak merupakan salah satu sumber pendapatan terbesar yang digunakan untuk pembangunan nasional Indonesia. Dalam mewujudkan pembangunan nasional yang diarahkan pada kehidupan masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera, pemerintah pusat memberikan hak, wewenang, dan kewajiban daerah untuk mengatur dan mengurus daerahnya masing-masing sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Guna mendukung pemerintah daerah dalam meningkatkan penerimaan dan melakukan pengelolaan keuangan dengan baik, hal tersebut tercermin pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) di setiap periode. Pemerintah daerah diharapkan dapat mencari solusi terhadap masalah perpajakan yang dihadapi, terutama tentang kesadaran masyarakat untuk membayar pajak dan mendorong agar berperan aktif dalam pemenuhan kewajiban perpajakan (Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah).

Salah satu jenis pajak yang dipungut oleh daerah adalah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). Pengelolaan PBB-P2 oleh pemerintah daerah memberikan manfaat dan permasalahan tersendiri bagi daerah. Manfaat bagi pemerintah daerah adalah meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan memperbaiki struktur APBD, sedangkan permasalahan yang dihadapi adalah pengelolaan penerimaan pajak tersebut terkait pengakuan pendapatan dan pencatatan akuntansi PBB-P2 (Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan).

Pengakuan pendapatan dan pencatatan akuntansi PBB-P2 di daerah harus dikelola dengan baik dan benar sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2010 tentang Pedoman Penyusunan Penetapan Kinerja dan Pelaporan Akuntabilitas Kinerja Instansi Pemerintah. Namun, terdapat permasalahan dalam

pengelolaan PBB-P2 di Badan Pendapatan Daerah Kota Medan, seperti kesulitan dalam melakukan pengakuan pendapatan dikarenakan rendahnya kesadaran masyarakat dalam membayar pajak daerah PBB-P2 selaku Wajib Pajak, belum optimalnya fungsi pengawasan yang berkaitan dengan sanksi, serta keterbatasan sumber daya manusia yang memiliki kemampuan khusus di bidang perpajakan. Berdasarkan uraian di atas, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengakuan pendapatan dan pencatatan akuntansi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) pada Badan Pendapatan Daerah Kota Medan.

Gambar 2.3 Alur Penelitian



BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode studi kasus. Studi kasus merupakan strategi penelitian di mana di dalamnya peneliti menyelidiki secara cermat suatu program, peristiwa, aktivitas, proses, atau sekelompok individu (Creswell, 2014). Dalam penelitian ini, peneliti akan menganalisis secara mendalam mengenai pengakuan pendapatan dan pencatatan akuntansi PBB-P2 pada Badan Pendapatan Daerah Kota Medan.

3.2 Definisi Operasional Variabel

1. Pengakuan Pendapatan

Pengakuan pendapatan adalah suatu proses penetapan terpenuhinya kriteria untuk diakuinya suatu pos pendapatan dalam laporan keuangan entitas, sehingga pos tersebut dapat dicatat dan disajikan dalam laporan keuangan (Kieso et al., 2018).

2. Pencatatan Akuntansi

Pencatatan akuntansi adalah proses pencatatan transaksi keuangan ke dalam buku-buku akuntansi secara sistematis dan kronologis dengan berpedoman pada prinsip-prinsip akuntansi yang berlaku umum (Weygandt et al., 2015).

3. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

PBB-P2 adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali

3.4 Jenis Data Penelitian

Sumber data dalam penelitian ini adalah

1. Sumber data primer

Data primer adalah data yang diperoleh dari responden melalui kuesioner, kelompok fokus, dan panel, atau juga data hasil wawancara peneliti dengan narasumber.

2. Sumber data sekunder.

Data sekunder adalah catatan atau dokumentasi perusahaan berupa laporan keuangan publikasi perusahaan, laporan pemerintah, data yang diperoleh dari majalah, dan lain sebagainya.

3.5 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Wawancara

Wawancara dilakukan dengan pihak-pihak terkait di Badan Pendapatan Daerah Kota Medan, seperti Kepala Badan, Kepala Bidang Pajak Daerah, dan staf yang bertanggung jawab dalam pengelolaan PBB-P2.

2. Dokumentasi

Pengumpulan data melalui dokumentasi dilakukan dengan menelaah dokumen-dokumen terkait, seperti laporan keuangan, peraturan daerah, dan dokumen lainnya yang relevan dengan penelitian.

3.6 Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif. Menurut (Miles & Huberman, 2014) yang terdiri dari tiga tahap, yaitu:

1. Reduksi data

Pada tahap ini, peneliti akan memfokuskan, menyederhanakan, dan mentransformasikan data yang diperoleh dari hasil wawancara, dokumentasi, dan observasi.

2. Penyajian data

Pada tahap ini, peneliti akan menyajikan data dalam bentuk teks naratif, tabel, atau grafik untuk memudahkan pemahaman terhadap fenomena yang terjadi.

3. Penarikan kesimpulan dan verifikasi

Pada tahap ini, peneliti akan menarik kesimpulan berdasarkan data yang telah direduksi dan disajikan, serta melakukan verifikasi untuk memastikan keabsahan data.

BAB 4

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Hasil Penelitian

Hasil dalam penelitian ini didapatkan berdasarkan data yang diperoleh dari pengamatan langsung di lapangan, wawancara dengan narasumber, dan dokumentasi terkait pengakuan pendapatan dan pencatatan akuntansi PBB-P2 pada Badan Pendapatan Daerah Kota Medan.

10. Hasil Pengakuan pendapatan Laporan Operasional (LO) pada Badan Pendapatan Daerah Kota Medan. Berdasarkan hasil wawancara dengan Kasubag Perencanaan, Pelaporan, dan Keuangan bahwa pengakuan pendapatan LO pada Badan Pendapatan Daerah Kota Medan dibuat berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah. Pendapatan LO diakui pada saat:

- a. Timbulnya hak atas pendapatan (*Earned*)
- b. Pendapatan direalisasi yaitu aliran masuk sumber daya ekonomi (*Realized*).

11. Hasil Pengakuan pendapatan Laporan Realisasi Anggaran (LRA) pada Badan Pendapatan Daerah Kota Medan. Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Seksi Penetapan Pajak Daerah bahwa pengakuan pendapatan Laporan LRA pada Badan Pendapatan Daerah Kota Medan dibuat berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pedoman

Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah. Pendapatan LRA tersebut diakui pada saat:

- 1) Kas atas pendapatan tersebut telah diterima pada UPTD BAPENDA. Kas atas pendapatan tersebut telah diterima oleh bendahara penerimaan dan hingga tanggal pelaporan belum disetorkan ke UPTD BAPENDA, dengan ketentuan bendahara penerimaan tersebut merupakan bagian dari Bendahara Umum Daerah (BUD)
 - 2) Pendapatan kas diterima oleh Bendahara Penerimaan
 - 3) Pendapatan kas diterima entitas lain di luar entitas pemerintah daerah berdasarkan otoritas yang diberikan oleh BUD
 - 4) Kas atas pendapatan yang berasal dari hibah langsung dalam atau luar negeri yang digunakan untuk mendanai pengeluaran entitas telah diterima, dengan syarat entitas penerima wajib melaporkannya kepada BUD
 - 5) Kas atas pendapatan yang diterima entitas lain, diluar entitas pemerintah berdasarkan otoritas yang diberikan oleh BUD, dan BUD mengakuinya sebagai pendapatan.
12. Hasil Pencatatan Akuntansi PBB- P2 pada Badan Pendapatan Daerah Kota Medan Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Bidang Pengelola Pajak bahwa Badan Pendapatan Daerah Kota Medan dalam melakukan pencatatan PBB-P2 sampai tahun 2021 masih menggunakan SIMDA (Sistem Informasi Manajemen Daerah). SIMDA merupakan aplikasi yang dikembangkan oleh Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan (BPKP) untuk membantu pemerintah daerah dalam melaksanakan pengelolaan keuangan daerah. Sesuai dengan peraturan Perundang-undangan, pemerintah daerah wajib menyusun

laporan keuangan untuk mempertanggung jawabkan pengelolaan keuangan daerahnya. Kemudian pada tahun 2022, Badan Pendapatan Daerah Kota Medan telah menggunakan sistem terbaru yakni *Financial Management Information System* (FMIS). Aplikasi FMIS merupakan pengembangan dari aplikasi SIMDA yang sudah dibangun sejak 2003 dan digunakan secara massif oleh pemerintah daerah, dengan dukungan pengembangannya seperti SIMDA Barang Milik Daerah (BMD), SIMDA Gaji, SIMDA Pendapatan, SIMDA Perencanaan, dan Sistem Akuntabilitas Kinerja Instansi Pemerintah (SAKIP), serta *Cash Management System*. Dalam pengoperasiannya Sistem Informasi Manajemen Daerah (SIMDA) masih menggunakan manual server sedangkan pada *Financial Management Information System* (FMIS) harus memiliki koneksi jaringan internet yang memadai.

Berdasarkan data pencatatan akuntansi PBB-P2 pada Badan Pendapatan Daerah Kota Medan tahun 2021 dibuat berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020. Adapun pencatatan akuntansi PBB-P2 pada Badan Pendapatan Daerah Kota Medan sebagai berikut:

1. Saat Badan Pengelola Pajak mengeluarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) kepada Wajib Pajak pada SKPD, Jurnal Pendapatan untuk mencatat Pendapatan Pajak-LO atas penerbitan surat ketetapan:

Piutang PBB-P2 **2.267.044.937.680**

Pendapatan PBB-P2 LO **2.267.044.937.680**

(Jurnal LO atau Laporan Posisi Keuangan)

2. Saat menerima pembayaran atas PBB-P2. (STS dan/ bukti pembayaran sah lainnya) maka:

Kas di Bendahara Penerimaan	632.837.656.755
Piutang PBB-P2	632.837.656.755

(Jurnal LO atau Laporan Posisi Keuangan)

Perubahan Saldo Anggaran Lebih (SAL)	43.303.986.367
Pajak Bumi dan Bangunan	
PBB-P2 – LRA	43.303.986.367

(Jurnal LRA)

3. Penyetoran pendapatan ke kas daerah.

R/K PPKD	465.823.156.291
Kas di Bendahara Penerimaan	465.823.156.291

(Jurnal LO atau Laporan Posisi Keuangan)

4. Jika wajib pajak melakukan pembayaran langsung ke rekening kas daerah.

R/K PPKD	1.679.265.285,00
Piutang Pajak Bumi dan Bangunan	1.679.265.285,00

(Jurnal LO atau Laporan Posisi Keuangan)

Perubahan Saldo Anggaran Lebih/SAL 1.679.265.285,00

Pendapatan PBB-P2-LRA 1.679.265.285,00

(Jurnal LRA)

Sumber: Data Pencatatan tahun 2023 PBB-P2 Pada Badan Pendapatan Daerah Kota Medan.

Dalam pencapaian sasaran strategis, BAPENDA Kota Medan juga memiliki hambatan dan kendala antara lain :

1. Tingkat kepatuhan Wajib Pajak Hotel, Restoran, Hiburan dan Parkir yang rendah dan kurangnya kesadaran dalam hal mendaftar, melaporkan pajak dengan lengkap dan tepat waktu, membayar pajak dan juga melunasi tunggaknya.
2. Belum optimalnya fungsi pengawasan yang berkaitan dengan sanksi di Peraturan Walikota dan Peraturan Daerah serta belum adanya juru sita dalam hal mengeksekusi sanksi.
3. Sumber daya manusia yang belum dilengkapi dengan kemampuan khusus di bidang perpajakan.
4. Untuk pajak reklame khususnya dalam hal kaitan ijin dan pajaknya mempunyai kendala dalam hal koordinasi serta aturan.
5. Masih kurangnya koordinasi, aturan serta pengawasan terhadap pajak daerah. (LKIP Bapenda, 2023)

Dengan kendala yang dihadapi, BAPENDA menempuh solusi dan inovasi sebagai berikut :

1. Untuk meningkatkan kepatuhan dan kesadaran Wajib Pajak dalam perpajakan, akan dilaksanakan sosialisasi, pengawasan atas pelaporan pajak agar baik dan benar misalnya : GO Sapa, layanan informasi dan publikasi kegiatan Badan Pendapatan Daerah Kota Medan serta sarana informasi dan publikasi perpajakan daerah kepada masyarakat melalui social media.

2. Mengoptimalkan digitalisasi untuk pendaftaran, pelaporan dan pembayaran pajak serta pemantauan objek para Wajib Pajak bekerjasama dengan Bank Sumut dan Bank BNI 46 (Tapping Box, SIMP4D, Split Data BNI, Zona Nilai Tanah/ZNT) misalnya digitalisasi Surat Setoran Pajak Daerah (Non PBB/BPHTB) dimana bukti bayar WP dapat dicetak sendiri/langsung oleh WP melalui akun SIMP4D atau dibantu petugas BAPENDA di layanan.
3. Untuk tunggakan Pajak Daerah diperlukan penguatan Perda/Perwal serta membentuk Tim Tunggakan Pajak Daerah yang berkolaborasi dan berkoordinasi dengan stakeholder lain seperti Kepolisian, Kejaksaan, TNI dan Satpol PP
4. Pemberian sanksi kepada WP yang tidak patuh dengan penempelan stiker dan spanduk pada Objek Pajak WP
5. Peningkatan Kualitas/Kuantitas Sumber Daya Manusia
6. Menetapkan jumlah, kualitas dan penempatan pegawai yang efektif sesuai dengan kebutuhan unit kerja, pembagian tugas dan tanggung jawab, spesifikasi pekerjaan, syarat pekerjaan dan evaluasi pekerjaan. Dalam hal ini BAPENDA akan mengupayakan untuk memiliki Juru Sita, Appraiser/Penilai dan PPNS.
7. Upaya peningkatan wawasan dan pengetahuan Sumber Daya Manusia di BAPENDA Kota Medan dengan mengikutsertakan pegawai mengikuti diklat, workshop, seminar ataupun lokakarya terkait dengan tupoksinya, termasuk bekerjasama dengan Kementerian Keuangan untuk melakukan Diklat Khusus Perpajakan.

8. Penerapan reward dan punishment diharapkan dapat memberikan motivasi kepada ASN BAPENDA untuk meningkatkan kinerja dan integritasnya dalam bekerja.
9. Dibukanya Layanan Loker Pembayaran di 7 UPTD BAPENDA bekerjasama dengan Bank Sumut dan BNI 46 melalui pemanfaatan teknologi dan informasi. Dengan dibukanya Layanan Loker ini akan memudahkan masyarakat untuk memenuhi kewajiban perpajakannya tanpa harus datang ke Kantor BAPENDA Kota Medan.
10. Berkoordinasi dan berkolaborasi dengan Kecamatan, Kelurahan dan Kepala Lingkungan dalam pendataan objek pajak, penyampaian SPPT dan menghimbau masyarakat untuk melunasi PBB.
11. Melakukan pendataan ulang terhadap Wajib Pajak maupun jenis usaha yang merupakan objek pajak daerah dengan membentuk Tim Percepatan (GERCEP)
12. Melakukan koordinasi dan kolaborasi dengan OPD terkait percepatan pengeluaran ijin reklame yang berkontruksi dan ijin reklame
13. GO Sapa, layana informasi dan publikasi kegiatan Badan Pendapatan Daerah Kota Medan serta sarana informasi dan publikasi perpajakan daerah kepada masyarakat melalui social media, (LKIP Bapenda, 2023).

4.2 Pembahasan

Hasil dalam penelitian ini didapatkan berdasarkan data yang diperoleh dari pengamatan langsung di lapangan, wawancara dengan narasumber, dan

dokumentasi terkait pengakuan pendapatan dan pencatatan akuntansi PBB-P2 pada Badan Pendapatan Daerah Kota Medan.

1. Pengakuan Pendapatan Laporan Operasional (LO) pada Badan Pendapatan Daerah Kota Medan

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kasubag Perencanaan, Pelaporan, dan Keuangan, pengakuan pendapatan Laporan Operasional (LO) pada Badan Pendapatan Daerah Kota Medan dilakukan sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah. Pendapatan Laporan Operasional diakui pada saat timbulnya hak atas pendapatan (earned) dan saat pendapatan direalisasi, yaitu aliran masuk sumber daya ekonomi (realized).

Pengakuan pendapatan yang tepat sangat penting dalam akuntansi publik, karena hal ini akan mempengaruhi transparansi dan akuntabilitas laporan keuangan daerah. Misalnya, jika suatu pendapatan diakui sebelum haknya timbul, maka laporan keuangan akan menunjukkan kondisi yang lebih baik daripada yang sebenarnya. Oleh karena itu, pemahaman yang mendalam tentang prinsip pengakuan pendapatan ini sangatlah penting bagi pengelola keuangan daerah.

Menurut data yang diperoleh, Badan Pendapatan Daerah Kota Medan telah melakukan pengakuan pendapatan dengan mengikuti prosedur yang telah ditetapkan. Hal ini terlihat dari beberapa contoh pengakuan pendapatan yang dilakukan, seperti pendapatan dari pajak daerah yang diakui pada saat diterbitkannya Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT). Dalam hal ini, pengakuan pendapatan dilakukan secara akurat dan tepat waktu, sehingga

menciptakan kepercayaan publik terhadap pengelolaan keuangan daerah.

Namun, tantangan dalam pengakuan pendapatan ini tetap ada. Salah satu tantangan yang dihadapi adalah tingkat kepatuhan wajib pajak yang masih rendah, terutama dalam hal pelaporan dan pembayaran pajak. Hal ini memerlukan upaya lebih dari pihak Badan Pendapatan Daerah untuk meningkatkan kesadaran dan kepatuhan wajib pajak.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Seksi Penetapan Pajak Daerah, pengakuan pendapatan Laporan Realisasi Anggaran (LRA) pada Badan Pendapatan Daerah Kota Medan juga mengikuti Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020. Pendapatan LRA diakui pada saat kas atas pendapatan tersebut telah diterima oleh UPTD BAPENDA. Ini mencakup beberapa kondisi, seperti kas yang diterima oleh bendahara penerimaan dan kas yang berasal dari hibah langsung.

Proses pengakuan pendapatan ini penting untuk memastikan bahwa laporan keuangan daerah mencerminkan kondisi keuangan yang sebenarnya. Misalnya, jika kas atas pendapatan belum diterima, maka pendapatan tersebut tidak dapat diakui dalam laporan keuangan. Hal ini menghindari terjadinya *overstatement* dalam laporan keuangan yang dapat menimbulkan kesalahpahaman di kalangan pemangku kepentingan.

Dalam praktiknya, pengakuan pendapatan LRA juga menghadapi beberapa kendala. Salah satu kendala utama adalah kurangnya sistem yang terintegrasi untuk mencatat dan melaporkan pendapatan secara real-time. Hal ini menyebabkan keterlambatan dalam pengakuan pendapatan dan dapat

mempengaruhi akurasi laporan keuangan. Untuk mengatasi hal ini, Badan Pendapatan Daerah perlu mengembangkan sistem informasi yang lebih baik dan terintegrasi, sehingga pengakuan pendapatan dapat dilakukan secara efisien dan akurat.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Bidang Pengelola Pajak, pencatatan akuntansi PBB-P2 di Badan Pendapatan Daerah Kota Medan hingga tahun 2021 masih menggunakan Sistem Informasi Manajemen Daerah (SIMDA). SIMDA adalah aplikasi yang dikembangkan oleh Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan (BPKP) untuk membantu pemerintah daerah dalam pengelolaan keuangan. Namun, pada tahun 2022, Badan Pendapatan Daerah Kota Medan telah beralih ke sistem terbaru, yaitu Financial Management Information System (FMIS).

Peralihan ke FMIS diharapkan dapat meningkatkan efisiensi dan efektivitas pencatatan akuntansi. FMIS memungkinkan pengelolaan data yang lebih baik dan integrasi dengan sistem lain, seperti SIMDA Barang Milik Daerah, SIMDA Gaji, dan sistem lainnya. Hal ini penting untuk memastikan bahwa semua data keuangan dapat diakses dengan mudah dan akurat, serta mendukung pengambilan keputusan yang lebih baik.

Namun, tantangan dalam pencatatan akuntansi PBB-P2 masih ada, terutama terkait dengan penggunaan teknologi. FMIS memerlukan koneksi internet yang memadai untuk beroperasi secara optimal, dan ini mungkin menjadi kendala di beberapa daerah yang belum memiliki infrastruktur yang baik. Oleh karena itu, Badan Pendapatan Daerah perlu bekerja sama dengan

pihak terkait untuk memastikan bahwa infrastruktur teknologi informasi dapat mendukung operasional sistem ini.

Dalam hal pencatatan akuntansi, penting untuk memastikan bahwa semua transaksi dicatat dengan benar dan tepat waktu. Misalnya, saat Badan Pengelola Pajak mengeluarkan SPPT kepada wajib pajak, jurnal pendapatan harus dicatat dengan akurat. Hal ini akan memastikan bahwa laporan keuangan mencerminkan kondisi yang sebenarnya dan dapat dipertanggungjawabkan kepada publik.

2. Kendala dalam Pencatatan Akuntansi PBB-P2 dan Solusi yang Ditempuh

Dalam pencapaian sasaran strategis, BAPENDA Kota Medan menghadapi berbagai kendala, seperti tingkat kepatuhan wajib pajak yang rendah, belum optimalnya fungsi pengawasan, dan kurangnya sumber daya manusia yang terlatih di bidang perpajakan. Kendala ini dapat mempengaruhi akuntabilitas laporan keuangan dan pengelolaan pajak daerah secara keseluruhan.

Untuk mengatasi masalah kepatuhan wajib pajak, BAPENDA perlu melakukan sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat mengenai pentingnya mendaftar dan melaporkan pajak dengan benar. Misalnya, program-program seperti "GO Sapa" dapat digunakan untuk menjangkau masyarakat dan memberikan informasi yang diperlukan tentang kewajiban perpajakan.

Selain itu, penguatan fungsi pengawasan juga penting untuk memastikan bahwa sanksi yang ada dalam peraturan daerah dapat diterapkan secara efektif. Hal ini termasuk pembentukan tim yang bertugas untuk

menegakkan peraturan perpajakan dan memastikan bahwa wajib pajak yang tidak patuh mendapatkan sanksi yang sesuai.

Peningkatan kualitas sumber daya manusia di BAPENDA juga menjadi fokus utama. Dengan melatih pegawai dalam bidang perpajakan dan akuntansi, diharapkan mereka dapat lebih efektif dalam mengelola dan mencatat pendapatan daerah. Kerja sama dengan Kementerian Keuangan untuk mengadakan diklat khusus perpajakan dapat menjadi salah satu solusi untuk meningkatkan kapasitas SDM di BAPENDA.

BAB 5

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan data, penulis memperoleh kesimpulan yang dapat diambil dari penelitian mengenai Analisis Pengakuan Pendapatan Dan Pencatatan Akuntansi Pajak Bumi Dan Bangunan Di Kota Medan Pada Badan Pendapatan Daerah Kota Medan sebagai berikut:

1. Pengakuan pendapatan dalam Laporan Operasional (LO) pada Badan Pendapatan Daerah Kota Medan mengikuti Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020, di mana pendapatan diakui saat hak atas pendapatan timbul dan saat pendapatan direalisasi. Proses ini krusial untuk menjaga transparansi dan akuntabilitas laporan keuangan daerah. Badan Pendapatan Daerah telah mematuhi prosedur yang ditetapkan, contohnya dalam pengakuan pendapatan pajak daerah melalui penerbitan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT). Meskipun demikian, tantangan seperti rendahnya kepatuhan wajib pajak dalam pelaporan dan pembayaran pajak masih menjadi kendala yang harus diatasi. Selain itu, pengakuan pendapatan dalam Laporan Realisasi Anggaran (LRA) juga mengikuti peraturan yang sama, di mana pendapatan diakui setelah kas diterima. Kendala dalam pengakuan pendapatan LRA termasuk kurangnya sistem yang terintegrasi untuk pencatatan real-time, yang dapat mempengaruhi akurasi laporan keuangan. Badan Pendapatan Daerah telah beralih dari Sistem Informasi Manajemen Daerah (SIMDA) ke Financial Management Information System (FMIS)

untuk meningkatkan efisiensi pencatatan akuntansi, meskipun tantangan terkait infrastruktur teknologi informasi masih ada. Pencatatan transaksi yang tepat dan akurat sangat penting untuk memastikan laporan keuangan mencerminkan kondisi yang sebenarnya dan dapat dipertanggungjawabkan kepada publik. Untuk meningkatkan akuntabilitas dan efektivitas pengelolaan pajak daerah, Badan Pendapatan Daerah perlu melakukan sosialisasi yang lebih intensif kepada masyarakat mengenai kewajiban perpajakan serta meningkatkan pelatihan bagi pegawai di bidang perpajakan. Hal ini penting untuk memastikan bahwa semua transaksi dicatat dengan tepat dan akurat, sehingga laporan keuangan daerah dapat mencerminkan kondisi yang sebenarnya.

2. Dalam upaya mencapai sasaran strategis, BAPENDA Kota Medan menghadapi sejumlah kendala, termasuk rendahnya tingkat kepatuhan wajib pajak, fungsi pengawasan yang belum optimal, serta keterbatasan sumber daya manusia yang terlatih dalam bidang perpajakan. Kendala-kendala ini berpotensi mempengaruhi akuntabilitas laporan keuangan dan pengelolaan pajak daerah secara keseluruhan. Untuk meningkatkan kepatuhan wajib pajak, BAPENDA perlu melaksanakan sosialisasi dan edukasi masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran dan pelaporan pajak yang benar, salah satunya melalui program "GO Sapa" yang bertujuan untuk menyebarkan informasi terkait kewajiban perpajakan. Selain itu, penguatan fungsi pengawasan sangat penting agar sanksi dalam peraturan daerah dapat diterapkan secara efektif, yang mencakup pembentukan tim khusus untuk menegakkan peraturan perpajakan dan memberikan sanksi kepada wajib

pajak yang tidak patuh. Peningkatan kualitas sumber daya manusia di BAPENDA juga menjadi fokus, di mana pelatihan pegawai dalam bidang perpajakan dan akuntansi diharapkan dapat meningkatkan efektivitas pengelolaan dan pencatatan pendapatan daerah. Kerja sama dengan Kementerian Keuangan untuk menyelenggarakan diklat khusus perpajakan dapat menjadi salah satu solusi untuk meningkatkan kapasitas SDM di BAPENDA.

5.2 Saran

Adapun manfaat yang diharapkan dari hasil penelitian ini diantara lain adalah:

1. Badan Pendapatan Daerah Kota Medan sebaiknya mengadakan program sosialisasi yang lebih komprehensif mengenai pentingnya kewajiban perpajakan kepada masyarakat, termasuk penggunaan media sosial sebagai sarana untuk menjangkau lebih banyak wajib pajak.
2. Disarankan untuk meningkatkan kapasitas sumber daya manusia di Badan Pendapatan Daerah dengan mengadakan pelatihan dan workshop yang berfokus pada perpajakan dan akuntansi, guna meningkatkan pemahaman dan keterampilan pegawai dalam mengelola dan mencatat pendapatan daerah.

DAFTAR PUSTAKA

- Enga, Anastasia Grasia;et al. 2019, “*Analisis Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan di Kecamatan Malalayang*”, Jurnal Riset Akuntansi , 299-306.
- Imon, Alfira Irene;et al. 2017, “*Evaluasi Pelaksanaan Pemungutan dan Prosedur Pencatatan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB- P2) di Kota Manado*”, Jurnal Riset Akuntansi, 44-52.
- Lintong, Felia;et al. 2018, “*Analisis Efektifitas dan Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Terhadap Peningkatan Penerimaan Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Minahasa Selatan dan Kota Manado*”, Jurnal Riset Akuntansi, 200-209.
- Langi, Lisa Tivani;et al. 2018, “*Analisis Pemungutan dan Pencatatan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Pada Pemerintah Kabupaten Minahasa Tenggara*”, Jurnal Riset Akuntansi, 557-562.
- Mende, Junior;et al. 2016, “*Pemungutan dan Pencatatan Akuntansi Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Sebagai Pajak Daerah pada Kota Tomohon*”, Jurnal EMBA, 964-973.
- Miles, M.B., Huberman, A.M., dan Saldana, J. (2014). *Qualitative Data Analysis, A Methods Sourcebook, Edition 3*. USA: Sage Publications. Terjemahan Tjetjep Rohindi Rohidi, UI-Press
- Mulyadi, 2008, *Sistem Akuntansi*, Salemba Empat, Jakarta
- Malomis, MR dan Anneke Wangkar. 2015, “*Analisis Pemungutan dan Pencatatan Akuntansi Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Sebagai Pajak Daerah di Kota Tomohon*”, Jurnal EMBA, 103-113.
- Ratuela, Gilbert Jacob ;et al. 2015, “*Evaluasi Pelaksanaan Pemungutan dan Prosedur Pencatatan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Sebagai Pajak Daerah di Kota Bitung*”, Jurnal Berkala Ilmiah, Vol.15 No.05.
- Suandy, Erly, 2002, *Hukum Pajak*, Salemba Empat, Jakarta.
- Sugiyono, 2014, *Memahami Penelitian Kualitatif*, Alfabet, Bandung.
- Tambingon Vernando Viki;et al. 2019, “*Analisis Strategi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Serta Efektivitas Penerimaannya di Pemerintah Kabupaten Minahasa Selatan Tahun 2016-2017*”, Jurnal Riset Akuntansi, 80-88.

Tarmizi;et al. 2018, “*Analisis Efektivitas Penerimaan PBB-P2 dan Kontribusi Terhadap PAD Pemerintah Kabupaten Pidie*”, P-ISSN 2088-5644; E- ISSN 2614-008X.

Zulkifli;et al. 2017, “*Analisis Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Terhadap Kontribusi Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kota Gorontalo*”, Jurnal Akuntansi.