

**ANALISIS PENGELOLAAN PIUTANG PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN PADA BADAN PENDAPATAN DAERAH KABUPATEN MINAHASA SELATAN****ANALYZING MANAGEMENT OF LAND AND BUILDING TAX RECEIVABLE AT THE REGIONAL REVENUE AGENCY OF THE SOUTHERN MINAHASA DISTRICT**

Oleh:

**Marlin Timporok<sup>1</sup>****Anneke Wangkar<sup>2</sup>****Sintje Rondonuwu<sup>3</sup>**

<sup>123</sup>Jurusan Akuntansi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis  
Universitas Sam Ratulangi Manado

E-mail:

[1alintmprk@gmail.com](mailto:alintmprk@gmail.com)[2annekewangkar@unsrat.ac.id](mailto:annekewangkar@unsrat.ac.id)[3sinc.sin@unsrat.ac.id](mailto:sinc.sin@unsrat.ac.id)

**Abstrak:** Pajak sebagai sumber utama penerimaan negara sehingga tanpa adanya pajak tentunya sebagian besar kegiatan negara sulit untuk dapat dilaksanakan. Begitupun juga dengan daerah, seiring diberlakukannya otonomi daerah, maka daerah juga memiliki hak, wewenang dan kewajiban untuk mengelola perpajakannya. Setiap daerah akan terus menerus meningkatkan pembangunan di daerahnya dalam penyelenggaraan pemerintahan dan pelayanan pada masyarakat, untuk menopang pembangunan tersebut daerah memungut pajak daerah sebagai sumber utama pendapatannya. Salah satu jenis pajak yang dapat dipungut oleh daerah adalah Pajak Bumi Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pengelolaan piutang pajak bumi dan bangunan pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Minahasa Selatan. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode analisis deskriptif. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu wawancara dan dokumentasi. Analisis data yang dilakukan dalam penelitian ini yaitu dengan mengumpulkan data, menyajikan data kemudian menarik kesimpulan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pengelolaan piutang pajak bumi dan bangunan pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Minahasa Selatan yaitu dengan melakukan pembaruan data dan penelusuran kepada Wajib Pajak serta melakukan upaya penagihan.

**Kata Kunci:** Piutang, PBB-P2

**Abstract:** Taxes are the main source of state revenue so that without taxes, most state activities are difficult to carry out. Likewise with the regions, along with the implementation of regional autonomy, the regions also have the rights, authorities and obligations to manage their taxation. Each region will continue to increase development in its area in the administration of government and services to the community, to support this development the region collects local taxes as the main source of revenue. One type of tax that can be collected by the region is the Rural and Urban Land and Building Tax. The research aims to find out how the management of land and building tax receivables at the Regional Revenue Agency of South Minahasa Regency. This research uses a qualitative approach with descriptive analysis methods. The data collection techniques used in this research are interviews and documentation. Data analysis carried out in this research is by collecting data, presenting data and then drawing conclusions. The results of this research indicate that the management of land and building tax receivables at the Regional Revenue Agency of South Minahasa Regency is by updating data and tracing taxpayers and making collection efforts.

**Keywords:** Accounts Receivable, PBB-P2

**PENDAHULUAN****Latar Belakang**

Pajak merupakan peralihan kekayaan dari masyarakat kepada Negara sebagai kontribusi wajib oleh orang pribadi atau badan berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapat imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Pajak memiliki fungsi sebagai sumber keuangan Negara dan berfungsi untuk mengatur (regularend). Pajak terdiri dari pajak yang bersifat langsung dan tidak langsung sedangkan dilihat dari yang memungut terdiri dari pajak negara (pusat) dan pajak daerah

(Syarifudin, 2018:13). Dengan masyarakat membayar pajak hal tersebut menunjukkan sikap patuh kepada negara dan menaati undang-undang, pembayaran pajak sebagai bukti perwujudan ikut melaksanakan kewajiban kenegaraan dan peran serta untuk secara langsung dan bersama-sama dalam pembangunan nasional. Pemerintah Negara Republik Indonesia mempunyai tanggung jawab yang besar terhadap penyelenggaraan pembangunan nasional. Dalam pembangunan tersebut, pajak mempunyai peranan yang besar untuk membiayai pembangunan-pembangunan yang diperuntukan untuk kepentingan bersama.

Pajak sebagai sumber utama penerimaan negara sehingga tanpa adanya pajak tentunya sebagian besar kegiatan negara sulit untuk dapat dilaksanakan. Begitupun juga dengan daerah, seiring diberlakukannya otonomi daerah, maka daerah juga memiliki hak, wewenang dan kewajiban untuk mengelola perpajakannya. Setiap daerah akan terus menerus meningkatkan pembangunan di daerahnya dalam penyelenggaraan pemerintahan dan pelayanan pada masyarakat, untuk menopang pembangunan tersebut daerah memungut pajak daerah sebagai sumber utama pendapatannya. Hal itu dapat dilaksanakan dengan memungut, mengadministrasikan, menetapkan tarif dan lain-lain. Peranan pendapatan daerah juga merupakan pendapatan yang sangat penting karena merupakan faktor-faktor yang sangat menentukan kekuatan dan kemampuan keuangan daerah dalam rangka pelaksanaan tugas pemerintahan dan pembangunan daerah. Salah satu jenis pajak yang dapat dipungut oleh daerah adalah Pajak Bumi Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan sebelumnya dikelola oleh pemerintah pusat, namun dilimpahkan hak pengelolaannya kepada Pemerintah Kabupaten/Kota.

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) mempunyai kontribusi dalam meningkatkan pendapatan daerah. Dasar hukum pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan pada suatu Kabupaten/Kota adalah Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Peraturan Daerah Kabupaten /Kota yang mengatur tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, Keputusan Bupati/Walikota yang mengatur tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebagai aturan pelaksanaan peraturan daerah tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan pada Kabupaten/Kota dimaksud. Sebagaimana disahkan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah oleh Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia. Pajak Bumi dan Bangunan yang diatur dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah adalah sektor Perdesaan dan Perkotaan.

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Minahasa Selatan memberikan kontribusi yang cukup besar bagi pendapatan daerah, PBB-P2 memberikan sumbangsi bagi pemerintah daerah dalam melaksanakan pembangunan daerah. Berdasarkan data dari Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Minahasa Selatan dapat dilihat dari realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) pada tahun pajak 2020 yaitu sebesar Rp 2,511,195,060.00 dari penetapan sebesar Rp 3,183,509,660.00 kemudian pada tahun pajak 2021 yaitu sebesar Rp 2,971,816,911.00 dari penetapan Rp 3,217,614,917.00 dan pada tahun pajak 2022 yaitu sebesar Rp 3,373,994,685.00 dari penetapan Rp 3,668,940,197.00 dimana untuk jumlah penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan tiap tahunnya mengalami peningkatan, artinya jumlah penerimaan yang akan masuk kedalam kas daerah bertambah dari tahun ke tahun maka akan memberikan manfaat yang positif bagi pendapatan daerah karena akan meningkatkan jumlah pendapatan daerah, sehingga dengan demikian pembangunan daerah akan berjalan dengan baik.

Meskipun kenaikan tingkat realisasi mengalami peningkatan dari tahun ke tahun, namun tidak diimbangi dengan pencapaian target penerimaan PBB-P2 yang telah ditetapkan oleh pemerintah daerah, berdasarkan data dari Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Minahasa Selatan masih adanya sisa tunggakan pajak untuk tahun 2020 sebesar Rp 672,314,600.00, tahun 2021 sebesar Rp 245,798,006.00, tahun 2022 sebesar Rp 294,945,512.00. Adanya piutang daerah menjadi salah satu faktor penghambat dalam melaksanakan pembangunan daerah, hal tersebut berarti bahwa masih kurangnya kesadaran dan kepatuhan wajib pajak dalam melunasi dan memenuhi kewajiban perpajakannya. Karena masih adanya piutang pajak khususnya PBB-P2 yang jumlahnya tidak sedikit, untuk itu perlu adanya tindakan tegas yang harus dilakukan oleh pemerintah daerah terkait dengan penagihan piutang pajak tersebut. Dengan jumlah piutang yang cukup besar tersebut mengindikasikan masih belum terlaksananya dengan optimal pengelolaan piutang PBB-P2 tersebut.

Untuk itu dengan adanya piutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang cukup besar jumlahnya, dari tahun ke tahun belum juga terbayarkan maka hal yang dapat dilakukan dengan cara tindakan penagihan yang mempunyai kekuatan hukum yang memaksa dan memberi motivasi peningkatan kesadaran dan kepatuhan masyarakat akan kewajiban membayar pajak. Untuk itu perlu adanya pengelolaan piutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Minahasa Selatan dengan harapan piutang pajak yang ada dapat tertagih seoptimal mungkin dan diharapkan dapat meningkatkan pembangunan daerah di Kabupaten Minahasa Selatan. Berdasarkan dari latar belakang tersebut peneliti ingin melakukan penelitian dengan

### **Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan yang ingin dicapai oleh peneliti adalah untuk mengetahui pengelolaan piutang pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Minahasa Selatan.

## **TINJAUAN PUSTAKA**

### **Akuntansi**

Menurut American institute Of Certified Public Accounting (AICPA) yang dikutip dari Rahmi (2021:7) akuntansi merupakan seni pencatatan, penggolongan, pengikhtisaran dengan cara tertentu dalam ukuran moneter, transaksi dan kejadian-kejadian yang umumnya bersifat keuangan termasuk menafsirkan hasil-hasilnya. Sedangkan menurut Prasetyo dan Wulandari (2020:01) definisi akuntansi dapat dirumuskan melalui dua sudut pandang yaitu dari sudut pandang pengguna jasa akuntansi dan proses kegiatannya. Dari sudut pandang pengguna jasa akuntansi, akuntansi merupakan suatu disiplin ilmu dan atau aktivitas jasa yang menyediakan informasi yang diperlukan untuk melaksanakan kegiatan secara efisien dan mengevaluasi kegiatan suatu entitas atau transaksi yang bersifat keuangan. Sedangkan dari sudut pandang proses kegiatannya memberikan definisi akuntansi sebagai proses pencatatan, penggolongan, peringkasan, pelaporan dan penganalisaan data keuangan suatu entitas.

### **Akuntansi Perpajakan**

Menurut Faisal dan Setiadi (2021:16) akuntansi perpajakan merupakan suatu hal yang sangat penting untuk diketahui oleh wajib pajak, tidak hanya itu namun hal ini perlu untuk dipahami oleh wajib pajak karena akuntansi perpajakan mempunyai peranan penting bagi wajib pajak agar tidak terjadi kesalahan pada saat melaporkan pajaknya dan untuk mendapatkan perhitungan pajak yang akurat. Akuntansi pajak merupakan bagian dalam akuntansi yang timbul dari unsur spesialisasi yang menuntut keahlian dari bidang tertentu. Akuntansi pajak tercipta karena adanya suatu prinsip dasar yang diatur dalam undang-undang perpajakan dan pembukuannya terpengaruh oleh fungsi perpajakan dalam mengimplementasikan sebagai kebijakan pemerintah. Tujuan dari akuntansi pajak adalah menetapkan besarnya pajak terutang berdasarkan laporan keuangan yang disusun oleh perusahaan

### **Pajak**

Pajak merupakan peralihan kekayaan dari masyarakat kepada Negara sebagai kontribusi wajib oleh orang pribadi atau badan berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapat imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat (Syarifudin, 2018:13). Para ahli perpajakan di Indonesia, juga menjelaskan pengertian pajak yang tak jauh berbeda. Menurut Andriani yang dikutip dari Khalimi dan Iqbal (2020:02) memberikan pengertian pajak sebagai 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 untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum yang berhubungan dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan. Pajak mempunyai peranan yang sangat penting dalam kehidupan bernegara, khususnya di dalam pelaksanaan pembangunan karena pajak merupakan sumber pendapatan negara untuk membiayai semua pengeluaran termasuk pengeluaran pembangunan. Di negara hukum, kebijakan pemungutan pajak harus dibuatkan landasan hukum, apabila tidak dibuatkan landasan hukumnya maka pemungutan yang dilakukan oleh Negara bukan masuk kategori pemungutan pajak tetapi merupakan pungutan liar.

### **Piutang Pajak**

Peraturan Direktorat Jendral Pajak Nomor Per – 01/PJ/2020 tentang Penggolongan Kualitas Piutang Pajak dan Tata Cara Penghitungan Penyisihan Piutang Pajak, Pada Pasal 1 menyatakan bahwa Piutang Pajak adalah piutang yang timbul akibat adanya pajak yang masih harus dibayar termasuk sanksi administrasi berupa bunga, denda, atau kenaikan yang tercantum dalam surat ketetapan pajak atau surat sejenisnya berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan, yang belum dilunasi sampai dengan akhir periode laporan keuangan. Piutang pajak diakui pada saat diterbitkannya Surat Ketetapan Pajak atau Surat Tagihan Pajak dan telah dilaksanakan proses penagihannya. Piutang pajak wajib untuk dilunasi oleh wajib pajak dalam periode berjalan tahun berikutnya, sehingga tidak ada piutang pajak yang melampaui satu periode berikutnya.

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

Menurut Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pajak Bumi dan Bangunan 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 pertambangan. Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya. Permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman (termasuk rawa-rawa, tambak, perairan) serta laut wilayah Republik Indonesia. Sedangkan bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tepat pada tanah dan atau perairan (Sihombing dan Sibagariang, 2020:81).

**Penelitian Terdahulu**

Penelitian Ramadan dan Anita (2022) bertujuan untuk menganalisa pengelolaan Piutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Pbb-P2) di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Subang Pada Tahun 2018-2020. Metode yang digunakan adalah deskriptif kualitatif, dimana peneliti berusaha memberikan gambaran dan penjelasan yang akurat mengenai permasalahan yang dihadapi. Data yang diambil berdasarkan data primer dan sekunder, teknik pengumpulan data menggunakan teknik wawancara, observasi, dan dokumentasi. Adapun teknik analisis datanya, penulis melakukan reduksi data, penyajian data, penarikan kesimpulan akhir dan verifikasi. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pengelolaan piutang pajak bumi dan bangunan pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Subang, meliputi kegiatan penghapusan piutang pajak bumi dan bangunan perdesaan (PBB-P2), melakukan penggeledahan terhadap wajib pajak, bekerjasama dengan pihak kabupaten Subang kejaksaan dalam rangka pemanggilan wajib pajak yang tidak membayar pajak PBB, bekerjasama dengan BPKP. Masih banyak wajib pajak yang belum membayar pajaknya, faktor ini disebabkan karena kurangnya kesadaran wajib pajak, setelah itu Bapenda melakukan beberapa strategi agar masyarakat membayar pajaknya.

Penelitian Ningrum (2022) bertujuan untuk untuk mengetahui hubungan antara kondisi piutang Pajak Bumi Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dengan mekanisme penyelesaian piutang PBB-P2 pada Pemerintah Kota Batu. Analisis dilakukan berdasarkan dengan teori, peraturan dan literatur lainnya yang berkaitan dengan topik pembahasan. Data diperoleh melalui studi literatur dan wawancara. Hasil penelitian menunjukkan bahwa mekanisme penyelesaian piutang PBB-P2 yang diselenggarakan oleh Pemerintah Kota Batu masih belum dilakukan secara maksimal karena data belum teradministrasi dengan baik. Saat ini, Pemerintah Kota Batu masih melakukan program pembaharuan data bersama pemerintah desa/kelurahan. Jadi, didapatkan bahwa implementasi mekanisme penyelesaian piutang PBB-P2 masih belum bisa dilaksanakan secara optimal sehingga menyebabkan kenaikan angka piutang PBB-P2.

Penelitian Devi, Rahman dan Inayah (2021) bertujuan untuk mengetahui cara pemungutan pajak bumi dan bangunan yang dilakukan oleh UPTD Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Kediri dan untuk mengetahui strategi apa yang digunakan oleh UPTD Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Kediri dalam meningkatkan pajak bumi dan bangunan. Analisis data menggunakan metode kualitatif deskriptif. Berdasarkan hasil penelitian, penulis menyarankan pihak UPTD harus meningkatkan sosialisasi atau penyuluhan ke rumah-rumah masyarakat atau wajib pajak untuk mendaftarkan objek pajaknya ke UPTD, supaya masyarakat mau atau tidak enggan untuk mendaftarkan objek pajaknya ke UPTD Dinas Pendapatan Daerah Kediri dan diharapkan kesadaran dan peran serta masyarakat lebih ditingkatkan lagi dan memiliki rasa tanggung jawab akan kewajibannya sebagai wajib pajak dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

**METODE PENELITIAN****Pendekatan Penelitian**

Penelitian deskriptif yang menggunakan pendekatan kualitatif. Menurut Abdussamad (2021:30), Penelitian Kualitatif merupakan suatu pendekatan dalam melakukan penelitian yang berorientasi pada fenomena atau gejala yang bersifat alami. Demikian pula dengan penelitian ini, penelitian ini dilaksanakan dalam kondisi yang alamiah langsung pada sumber data, diperoleh dalam bentuk rekaman atau data tertulis yang berbentuk uraian secara lengkap. Penelitian ini meneliti tentang pengelolaan piutang pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Minahasa Selatan.

**Jenis, Sumber dan Metode Pengumpulan Data**

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kualitatif. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data primer. Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu dengan wawancara dan dokumentasi.

### Metode Analisis Data

Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif kualitatif, yaitu suatu metode yang bersifat penjelasan dan keterangan pelengkap yang diperoleh langsung di lapangan dalam bentuk non-statistik

### Proses Analisis

Proses analisis yang akan dilakukan dalam penelitian ini adalah:

1. Pengumpulan Data  
Pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu dengan melakukan wawancara dengan bidang pengelolaan PBB dan BPHTB, pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Minahasa Selatan. Data yang dikumpulkan berupa hasil wawancara mengenai pengelolaan piutang pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan.
2. Penyajian Data  
Penyajian data merupakan sekumpulan informasi tersusun yang memberikan adanya penarikan kesimpulan dan pengambilan tindakan. Penyajian data diarahkan agar data hasil reduksi terorganisasikan, tersusun rapi sehingga mudah dipahami. Penyajian data dapat dilakukan dalam bentuk uraian naratif, bagan, hubungan antar kategori serta diagram alur. Pada tahap ini, peneliti berusaha menyusun data yang relevan sehingga informasi yang didapat, bisa disimpulkan dan memiliki makna tertentu untuk menjawab masalah penelitian.
3. Penarikan Kesimpulan  
Tahap akhir pada proses analisis ini adalah penarikan kesimpulan. Langkah yang dilakukan adalah dengan menarik kesimpulan dari data yang direduksi dan data yang disajikan untuk menuju pada kesimpulan akhir sebagai jawaban dari fokus permasalahan yang diteliti. Penarikan kesimpulan yang dilakukan adalah dengan menganalisis pengelolaan piutang pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Minahasa Selatan.

## HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### Hasil Penelitian

#### Melakukan Pembaruan Data dan Penelusuran Kepada Wajib Pajak

Dalam menyelesaikan piutang pajak dapat dilakukan dengan pendataan agar supaya memiliki data yang akurat, data yang up to date, ketika melakukan pendataan dilakukan dengan cara survey lapangan per NOP (Nomor Objek Pajak) dan dimasukkan berdasarkan enam kategori.

1. Subjek dan Objeknya tidak ada  
Apabila saat pendataan pertama NOP tersebut ternyata tidak memiliki objek pajak dan juga subjek pajak yang sudah tidak ada maka dimasukkan ke kategori satu. Berdasarkan data yang diperoleh oleh peneliti, berikut merupakan hasil wawancara dengan Ibu Noviane Mawey sebagai Kepala Bidang Pengelolaan PBB Dan BPHTB: “Kalau objek atau subjek sudah tidak ada berarti aturan oleh kepala BAPENDA untuk dihapuskan kepada Bupati dengan cara yang pertama hasil survei lapangan berita acaranya kita tanda tangani oleh yang pertama petugas yang melakukan survei kedua pejabat daerah atau lurah, camat, hukum tua ketiga pejabat di BAPENDA, kemudian dibuat satu surat di atasnya untuk intinya permohonan penghapusan kepada kepala daerah serta lampiran itu diperuntukan kepada Bupati untuk meminta dikeluarkan surat keputusan kepada daerah tentang penghapusan NOP – NOP tersebut beserta piutangnya”. Bapak Oktavian sebagai Kasubid Penerimaan, Pemungutan PBB, BPHTB, BPH Pusat dan Provinsi juga mengatakan: “Kalau objek sudah tidak ada subjek juga sudah tidak ada jelas sudah tidak ada yang perlu ditindaki, jadi tinggal diatur untuk dihapuskan saja”. Bapak David juga mengatakan hal yang sama: “Ketika baik objek atau subjek sudah tidak ada, mau dibuat apalagi selain untuk dihapuskan berdasarkan ketentuan”.
2. *Double Amslag* (terdapat penetapan ganda)  
Terdapat *Double Amslag* artinya memiliki lebih dari satu SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang), ternyata satu tempat akan tetapi memiliki SPPT lebih dari satu. Berikut merupakan hasil wawancara dengan Ibu Noviane: “Jadi kami pihak BAPENDA harus memverifikasi terkait dengan double amslag tadi, wajib pajak akan dipanggil dan wajib membawa bukti-bukti mulai dari SPPT yang ada 2 misalnya yang sudah dibayar yang mana, yang benar kalau tidak ada yang benar tidak apa-apa salah satu NOP diperbaiki datanya kemudian BAPENDA melakukan penghapusan denda dari akibat pemindahbukuan, dan kurang bayarnya dibayar cukup pokoknya saja seketika sekaligus”. Bapak Oktavian juga mengatakan bahwa: “Kalau ada yang punya dua SPPT atau lebih, oleh kami akan dicek mana yang betul atau salah satu akan dihapuskan”. Bapak David juga

mengatakan hal yang sama: “Salah satunya akan dihapuskan sesuai dengan aturan yang ada jika ada yang memiliki lebih dari satu SPPT nya”.

3. Salah satu (Objek/Subjek) tidak ada

Pada saat pendataan didapati objeknya ada akan tetapi subjek sudah tidak ada ataupun sebaliknya.

Berikut merupakan hasil wawancara dengan Ibu Noviane: “Kemudian kalau yang ketiga salah satunya yang tidak ada entah objeknya yang tidak ada atau subjeknya yang tidak ada, pada saat dilapangan orangnya ada tapi tanahnya sudah dijual atau sebaliknya orangnya sudah meninggal. Jadi dikeluarkan STPD (Surat Tagihan Pajak Daerah), pemerintah daerah dalam hal ini BAPENDA menagih aktiv kepada wajib pajak, setelah itu jangan ditagih lagi, cukup dikeluarkan surat pemberitahuan dengan cara catatan pemberitahuan surat STPD, karena bukti tadi yang akan dijadikan saat kapan hari, bulan, tahun dalam rangka daluarsa pajak”. Bapak Oktavian juga mengatakan bahwa: “Seandainya didapati hal yang seperti ini akan ditagih melalui STPD, yang tahun berikutnya sudah tidak akan ditagih lagi, karena kalau dikeluarkan lagi nanti jumlahnya akan nol”. Bapak David juga mengatakan hal yang sama: “Kategori yang ketiga ini salah satu yang tidak ada entah objek atau subjek yang tidak ada, jadi pernah datang ke lapangan orangnya ada tapi tanahnya sudah dijual sudah tidak miliknya itu sebetulnya cuman waktu pengadministrasian tidak tuntas, sehingga orang tersebut seakan-akan masih memiliki SPPT jadi timbul lagi timbul lagi”.

4. Objek dan Subjeknya jelas

Objeknya ada dan subjeknya pun ada kemudian datanya jelas, artinya ketidakpatuhan dari wajib pajak untuk membayar pajak tepat waktu. Ibu Noviane menjawab ketika ditanya mengenai objek dan subjek pajak yang jelas ada menjawab: “Objeknya ada subjeknya ada, datanya jelas itu berarti wajib pajak yang kurang sadar bayar kewajibannya tepat waktu”. Bapak Oktavian juga mengatakan bahwa: “Ini wajib pajak yang kurang taat bayar pajak tepat waktu, kalau orang Minahasa Selatan ini saya rasa punya budaya malu jadi pasti akan dibayarkan apabila sudah ditagih kembali tetap mereka akan membayarkannya”. Bapak David juga mengatakan juga mengatakan hal yang sama: “Memang masyarakat yang suka menunggak, tidak langsung dibayar”.

5. Fasilitas sosial dan Fasilitas umum (Fasos Fasum)

Ketika tanah atau bangunan telah dialihkan atau diserahkan untuk dijadikan fasilitas sosial dan fasilitas umum namun masih terdata milik pribadi. Ibu Noviane menjawab ketika ditanya tentang fasos fasum menjawab: “Untuk menjadi fasos fasum atau diserahkan ke gereja atau diserahkan ke yayasan untuk dijadikan masjid misalnya sudah di fasos fasum, nah itu artinya data dikita masih nama pribadi, pas dilapangan ternyata sudah masuk fasos fasum masuk fasilitas umum atau sosial. Jadi penyelesaiannya Sekretaris Daerah selaku ketua tim intensifikasi pajak daerah maka Sekretaris Daerah akan mengeluarkan surat yang akan ditandatangani oleh seluruh tim dalam rangka perubahan status, tentunya pembentukan tim tadi menggunakan SK kepala daerah SK bupati, isinya Sekretaris Daerah, Badan Pendapatan Daerah, BPKAD karena masalah aset kemudian PUPR terkait pemindahan fasos fasum Kabag Hukum dan terakhir pejabat wilayah baik Camat atau Lurah setempat menanda tangani seluruh berita acara yang dikumpulkan untuk dirapatkan bersama kemudian dibuat izin diterbitkan SK perubahan status dari yang namanya milik pribadi menjadi fasos fasum. Untuk piutangnya dihapuskan setelah 5 tahun”. Bapak Oktavian juga mengatakan bahwa: “Ketika menjadi fasos fasum tapi pengadministrasiannya belum selesai atau belum diurus jadi data yang ada pada kami masih milik pribadi”. Bapak David juga mengatakan hal yang sama: “Dengan menjadi fasos fasum artinya tidak perlu lagi untuk membayar tapi seperti yang disampaikan Ibu Kabid bahwa ada prosesnya”.

6. Objek sedang bermasalah dan dikuasai oleh PPA (Perusahaan Pengelola Aset)

Tanah atau bangunan dijadikan sebagai jaminan oleh wajib pajak untuk suatu pinjaman. Berikut jawaban hasil wawancara dengan Ibu Noviane: “Objeknya ada subjeknya juga ada tapi sama orang tersebut, sama pemilik objek itu dijadikan jaminan ternyata orang tersebut tidak mampu bayar akhirnya tanah tersebut dikuasai oleh bank oleh PPA (Perusahaan Pengelola Aset). Untuk penyelesaian objek yang dikuasai PPA, bagaimana terkait identifikasi dari data-data tadi kemudian kepala Badan Pendapatan Daerah atas nama kepala daerah membuat surat ditujukan kepada KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) untuk nanti di identifikasikan apabila tanah tersebut dilakukan pelelangan maka wajib si pemenang lelang membayar utang sebesar yang dicatat di BAPENDA sebelum aset tersebut dibaliknamakan”. Bapak Oktavian juga mengatakan bahwa: “Ini bisa saya katakan asetnya digadaikan oleh pemilik, ketika bermasalah atau tidak mampu bayar lagi kan disita ketika kepemilikan berpindah tangan, data pada kami belum juga diganti”. Bapak David juga mengatakan hal yang sama: “Pemilik yang baru yang nantinya akan membayar sejumlah yang terutang itu sudah konsekuensinya, wajib bagi pembeli tersebut. Juga sudah dikatakan oleh Ibu Kabid bahwa akan adanya kerjasama dengan KPKNL yang nantinya kami diberitahukan oleh mereka jika terjadi pelelangan”.

### Melakukan Upaya Penagihan

Adapun berbagai strategi dan upaya yang dilakukan oleh Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Minahasa Selatan dalam mengelola piutang PBB-P2 dengan melakukan penagihan yaitu dengan cara melampirkan piutang pada SPPT tahun berikutnya melakukan sosialisasi atau penyuluhan, melakukan kerjasama dengan Pemerintah Desa atau Kelurahan, melakukan kerjasama dengan Aparat Penegak Hukum (APH), pembayaran melalui media elektronik. Berikut hasil wawancara dengan Ibu Noviane: “Kami bekerja sama dengan pemerintah desa dan kelurahan, pemerintah desa selaku penyelenggara Negara, pegawai di desa yang diberi tugas pokok dan fungsi khusus yaitu melakukan pendistribusian SPPT dan mengumpulkan penagihan PBB yang ada di desa untuk selanjutnya disetor kepada kami. Strategi ini kami lakukan agar supaya setiap desa, kecamatan, mengoptimalkan penyetoran PBB-P2 harus 100%, agar dana desa dicairkan maka penyetoran harus 100%. Lalu kami juga menggandeng Aparat Penegak Hukum sebagai bentuk sinergitas antara Pemkab dengan Jaksa Pengacara Negara pada Kejaksaan Negeri Minahasa Selatan untuk meningkatkan PAD dari sisi Pajak. Selain itu kami melaksanakan sosialisasi guna memberikan pemahaman kepada wajib pajak tentang pentingnya bayar kewajiban perpajakannya, dalam agenda sosialisasi dilanjutkan dengan pendataan kepada wajib pajak PBB-P2 di setiap desa sekaligus pembaruan data. Lalu sesuai arahan dari Bapak Melky selaku Kepala Badan untuk mengarahkan wajib pajak melakukan pembayaran melalui aplikasi Bank Sulut Go, jadi lewat aplikasi digital. Kalau piutangnya tetap ditagih melalui SPPT untuk tahun berikutnya dengan juga denda sebesar 2% per bulan”.

Sebagaimana yang dijelaskan Ibu Noviane, Bapak Oktavian juga mengatakan hal yang sama: “Pendistribusian di tiap-tiap kecamatan lalu serahkan kepada Pemerintah Desa, dan selanjutnya didistribusikan melalui Kepala Desa yang merupakan koordinator pemungutan pajak ke seluruh Pala di masing-masing jaga atau lingkungan. Saya dan rekan-rekan tim melakukan sosialisasi turut serta juga Pak Kaban untuk memberitahukan pentingnya meningkatkan PAD yang tentu akan berdampak pada peningkatan kesejahteraan masyarakat sebab pajak yang dibayarkan masyarakat sejatinya juga untuk masyarakat artinya kembali kepada masyarakat”.

Bapak David juga mengatakan hal yang sama:

“Lewat kerjasama dengan pemerintah daerah ini kami harapkan adanya negosiasi penyelesaian pembayaran tunggakan PBB-P2, kerjasama ini bertujuan agar tiap desa yang masih memiliki tunggakan bias menyetorkan secara tuntas, kami melakukan langkah tegas juga dengan cara dana desa akan dicairkan apabila penyetoran PBB-P2 tuntas 100%. Kemudian saat ini sudah menggunakan aplikasi online, atau transaksi Digital, agar setiap wajib pajak bisa membayar pajak lewat aplikasi tanpa harus membuang waktu juga biaya transportasi untuk datang ke-Loket Pembayaran PBB Bapenda, masyarakat sudah bisa melakukan pengecekan tagihan pajaknya melalui website aplikasi Bank Sulutgo”.

71.06.120.013.003-0106.0		#11403240104172YAE2L25035LN/02#		2023	411111
TIMUS KAMPUNG RT: 002 LALUMPE MOTOLING MINAHASA SELATAN		YANCE BUNTUWENE TIMUS KAMPUNG RT: 002 LALUMPE MINAHASA SELATAN			
BUMI BANGUNAN	2.000 0	086	14.000 0	28.000.000 0	
				28.000.000 0	
				28.000.000 0	
			0,1% x	28.000.000	28.000
					28.000
DUA PULUH DELAPAN RIBU RUPTAH				Sudah Bayar	
30 NOVEMBER 2023				AMURANG, 30 MARET 2023	
BANK SULUTGO SULAWESI UTARA		NIP: 197912091998101001			
NOP: 71.06.120.013.003-0106.0					
2020	20.000	9.600	29.600		
2017	15.000	7.200	22.200		
2016	13.000	7.200	20.200		
2015	10.000	4.800	14.800		
					88.800
YANCE BUNTUWENE MOTOLING LALUMPE					

**Gambar 1. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang**

Sumber: Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Minahasa Selatan

### Pembahasan

#### Melakukan Pembaruan Data dan Penelusuran Kepada Wajib Pajak

Dari hasil wawancara yang dilakukan dengan Bidang PBB dan BPHTB tentang bagaimana proses dalam melakukan pembaruan data dan penelusuran kepada wajib pajak, peneliti menyimpulkan bahwa Bidang PBB dan

BPHTB sudah melaksanakan sesuai dengan prosedur atau tata cara mendata saat pendataan di lapangan dengan memasukkan ke dalam enam kategori sebagai berikut :

1. Subjek dan Objeknya tidak ada  
Badan Pendapatan Daerah akan mengajukan permohonan kepada Bupati agar dikeluarkan surat keputusan tentang penghapusan NOP yang objek dan subjeknya tidak ada beserta dengan piutangnya dengan berita acara berisi data hasil survei lapangan yang ditandatangani oleh Petugas yang melakukan survei, Pejabat Daerah Hukum Tua atau Lurah, Kepala Kecamatan, kemudian Kepala Badan Pendapatan.
2. Double Amslag (terdapat penetapan ganda)  
Badan Pendapatan Daerah akan memverifikasi terkait wajib pajak yang memiliki dua atau lebih SPPT kemudian melakukan memperbaiki datanya. Badan Pendapatan Daerah melakukan penghapusan denda dari akibat pemindahbukuan, dan kurang bayarnya dibayar cukup pokoknya saja seketika sekaligus.
3. Salah satu (Objek/Subjek) tidak ada  
Apabila dalam hal ini salah satu objek atau subjek tidak ada Badan Pendapatan Daerah cukup mengeluarkan Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD) untuk menagih kepada wahib pajak.
4. Objek dan Subjeknya jelas  
Badan Pendapatan Daerah melakukan sosialisasi terkait pajak daerah kepada masyarakat agar taat dan patuh membayar pajak.
5. Fasilitas sosial dan Fasilitas umum (Fasos Fasum)  
Badan Pendapatan Daerah menginformasikan kepada Sekretaris Daerah selaku ketua tim intensifikasi pajak daerah untuk mengeluarkan surat dalam rangka perubahan status, menggunakan surat keputusan Kepala Daerah Bupati mengetahui Sekretaris Daerah, Badan Pendapatan Daerah, BPKAD karena masalah aset, Pejabat Wilayah baik Camat atau Lurah yang kemudian diterbitkan perubahan status dari milik pribadi menjadi fasos fasum untuk piutangnya dapat dihapuskan.
6. Objek sedang bermasalah dan dikuasai oleh PPA (Perusahaan Pengelola Aset)  
Badan Pendapatan Daerah atas nama kepala daerah membuat surat ditujukan kepada KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) untuk identifikasi apabila tanah tersebut dilakukan pelelangan maka wajib si pemenang lelang membayar utang sebesar yang dicatat di Badan Pendapatan Daerah sebelum aset tersebut dibaliknamakan.

### **Melakukan Upaya Penagihan**

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bidang PBB dan BPHTB adapun berbagai strategi dan upaya yang dilakukan oleh Badan Pendapatan Daerah dalam mengelola piutang PBB-P2 dengan melakukan penagihan yaitu dengan menagih piutang melalui SPPT pada tahun berikutnya, melakukan sosialisasi atau penyuluhan, melakukan kerjasama dengan Pemerintah Desa atau Kelurahan, melakukan kerjasama dengan Aparat Penegak Hukum (APH), pembayaran melalui media elektronik, dapat peneliti simpulkan bahwa Badan Pendapatan Daerah sudah tepat melakukan pengelolaan piutang dengan berpatokan pada UU Nomor 28 Tahun 2009. Dapat dilihat dari hasil wawancara yang telah dilakukan oleh peneliti bahwa Badan Pendapatan Daerah bekerja sama dengan pemerintah desa dan kelurahan, pemerintah desa selaku penyelenggara Negara, pegawai di desa yang diberi tugas pokok dan fungsi khusus yaitu melakukan pendistribusian SPPT dan mengumpulkan penagihan PBB yang ada di desa, strategi ini kami lakukan agar supaya setiap desa, kecamatan, mengoptimalkan penyeteroran PBB-P2 harus 100%, agar dana desa dicairkan maka penyeteroran harus 100%.

Badan Pendapatan Daerah juga menggandeng Aparat Penegak Hukum sebagai bentuk sinergitas antara Pemkab dengan Jaksa Pengacara Negara pada Kejaksaan Negeri Minahasa Selatan untuk meningkatkan PAD dari sisi Pajak. Selain Badan Pendapatan Daerah melaksanakan sosialisasi guna memberikan pemahaman kepada wajib pajak tentang pentingnya bayar kewajiban perpajakannya dan juga sekaligus mengarahkan wajib pajak melakukan pembayaran melalui aplikasi Bank Sulut Go, jadi lewat aplikasi digital untuk memudahkan. Untuk piutangnya tetap ditagih melalui SPPT pada tahun berikutnya dengan juga denda sebesar 2% per bulan, hal tersebut tercantum dalam UU No 28 Tahun 2009 Pasal 97 Angka 2 yang berbunyi Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam SKPKDB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a angka 1) dan angka 2) dikenakan sanksi administratif berupa bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan dihitung dari pajak yang kurang atau terlambat dibayar”.



**KESIMPULAN DAN SARAN****Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan Peneliti dapat menyimpulkan bahwa Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Minahasa Selatan dalam melaksanakan pengelolaan piutang pajak bumi dan bangunan telah sesuai sebagaimana yang diatur dalam UU Nomor 28 Tahun 2009. Dari hasil wawancara langsung dengan bidang PBB dan BPHTB, maka peneliti dapat menyimpulkan bahwa:

1. Dalam melakukan Pembaruan Data dan Penelusuran Kepada Wajib Pajak. Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Minahasa Selatan melakukan pendataan dilakukan dengan cara survey lapangan per NOP (Nomor Objek Pajak) berdasarkan enam kategori yaitu Subjek dan Objeknya tidak ada, Double Amslag (terdapat penetapan ganda), Salah satu (Objek/Subjek) tidak ada, Objek dan Subjeknya jelas, Fasilitas sosial dan Fasilitas umum (Fasos Fasum), dan Objek sedang bermasalah dan dikuasai oleh PPA (Perusahaan Pengelola Aset). Hal tersebut membantu Badan Pendapatan Daerah dalam mengelola piutang Pajak Bumi dan Bangunan.
2. Dalam melakukan Upaya Penagihan. Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Minahasa Selatan dalam mengelola piutang PBB-P2 dengan melakukan penagihan yaitu dengan menagih piutang melalui SPPT pada tahun berikutnya, melakukan sosialisasi atau penyuluhan, melakukan kerjasama dengan Pemerintah Desa atau Kelurahan, melakukan kerjasama dengan Aparat Penegak Hukum (APH), pembayaran melalui media elektronik. Hal tersebut membantu Badan Pendapatan Daerah dalam mengelola piutang Pajak Bumi dan Bangunan.

**Saran**

Berdasarkan hasil pembahasan dan kesimpulan yang telah dikemukakan diatas, maka peneliti memberikan saran sebagai berikut :

1. Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Minahasa Selatan memberikan sosialisasi perpajakan secara teratur tentang pentingnya membayar PBB-P2 secara tepat waktu dalam meningkatkan kesadaran wajib pajak PBB-P2 untuk dapat melunasi tunggakan pajaknya
2. Masyarakat agar lebih sadar akan kewajiban dalam membayar pajak dengan tepat waktu terutama PBB-P2 dan memberikan informasi terkait keadaan terbaru dari objek pajak yang dimiliki dan juga harus sadar bahwa membayar pajak itu penting karena memberikan sumber penerimaan kepada daerah dalam melaksanakan pembangunan daerah.
3. Peneliti selanjutnya agar mengkaji lebih banyak sumber atau referensi yang terkait dengan pengelolaan piutang pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan agar hasil penelitiannya lebih baik dan lebih lengkap lagi.

**DAFTAR PUSTAKA**

- Abdussamad, H. Z. (2021). *Metode Penelitian Kualitatif*. Makassar: CV. Syakir Media Press.
- Devi S. M., Rahman A., & Inayah N. L. (2021). Analisis Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di UPTD Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Kediri. *UBARA Accounting Journal*, Vol. 1, No. 2, 391–399. <http://journal.febubhara-sby.org/uaj>. Diakses pada 23 Februari 2024
- Faisal A., & Setiadi. (2021). *Akuntansi Perpajakan*. Bojong: Nasya Expanding Management.
- Khalimi., & Iqbal, M. (2020). *Hukum Pajak Teori dan Praktik*. Bandar Lampung: AURA CV Anugrah Utama Raharja.
- Ningrum A. R. (2022). Analisis Pengelolaan Piutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Pada Pemerintah Kota Batu. Skripsi. Politeknik Keuangan Negara STAN. <http://eprints.pknstan.ac.id/id/eprint/1039>. Diakses pada 23 Februari 2024
- Peraturan Direktorat Jendral Pajak Nomor PER-01/PJ/2020. Penggolongan Kualitas Piutang Pajak dan Tata Cara Penghitungan Penyisihan Piutang Pajak. 13 Januari 2020. Kementerian Keuangan Republik Indonesia. Tahun 2020. Jakarta.
- Prasetyo M. S., & Wulandari E. (2020). *Pengantar Akuntansi*. Yogyakarta: Media Pustaka

Ramadan A., & Anita D. (2022). Analisis Pengelolaan Piutang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (Pbb-P2) Di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Subang Pada Tahun 2018-2020. *Jurnal Universitas Mahasaraswati Mataram*, Vol. 16, No. 2. <https://journal.unmasmataram.ac.id/index.php/GARA/article/view/310>. Diakses pada 23 Februari 2024

Rahmi, S. (2021). *Buku Ajar Mengenal Dasar Ilmu Akuntansi*. Padang: LPPM Universitas Bung Hatta.

Sihombing S., & Sibagariang S. A. (2020). *Perpajakan Teori dan Aplikasi*. Bandung: Widina Bhakti Persada.

Syarifudin, A. (2018). *Buku Ajar Perpajakan*. Kebumen: STIE Putra Bangsa.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009. Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. 15 September 2009. Lembaran Negara Republik Indonesia. Tahun 2009. Nomor 130.

