

**ANALISIS PENGELOLAAN PIUTANG PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PASCA
PENGALIHAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN MENJADI PAJAK DAERAH DI KOTA
PROBOLINGGO**

(Studi Pada Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Kota Probolinggo)

**Suharno Prasetyo
Kertahadi
Rosalita Rachma Agusti**

(PS Perpajakan, Jurusan Administrasi Bisnis, Fakultas Ilmu Administrasi, Universitas Brawijaya,
115030400111032@ub.ac.id)

ABSTRACT

The aim of this study is to determine the management of land and building tax credit and inhibiting factors management. The method used is qualitative method with descriptive research, using interview, observation and documentation as a means of data collection. The focus of this research is a step taken in managing the property tax receivables after the transfer of property tax into a local tax. Methods of data analysis include data reduction, data presentation, and inference. The conclusion of this study in general management of land and building tax receivable after transferring in to the local tax has been implemented in accordance with the provisions of the theory. One of the biggest inhibiting factor in managing land and building taxes receivable is the human factor that is the quantity and quality is still lacking.

Keywords: *Local Tax, Tax Receivable Management, and Property Tax Receivable.*

ABSTRAK

Tujuan dari penelitian ini adalah mengetahui pengelolaan piutang pajak bumi dan bangunan dan faktor-faktor penghambat pengelolaannya. Metode penelitian yang digunakan adalah metode kualitatif dengan jenis penelitian deskriptif, dengan menggunakan wawancara, observasi, dan dokumentasi sebagai alat pengumpulan data. Fokus penelitian ini adalah langkah yang diambil dalam mengelola piutang pajak bumi dan bangunan pasca pengalihan pajak bumi dan bangunan menjadi pajak daerah. Metode analisis data meliputi reduksi data, penyajian data, dan penyimpulan. Kesimpulan yang diperoleh dari penelitian ini secara umum pengelolaan piutang pajak bumi dan bangunan pasca pengalihan menjadi pajak daerah telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan teori – teori yang relevan. Salah satu faktor penghambat yang paling besar dalam mengelola piutang pajak bumi dan bangunan ialah faktor sumber daya manusia yang kuantitas dan kualitasnya masih kurang.

Kata Kunci : *Local Tax, Pengelolaan Piutang Pajak, dan Piutang Pajak Bumi dan Bangunan.*

PENDAHULUAN

Krisis ekonomi terjadi pada tahun 1997 mengakibatkan krisis finansial yang mengganggu kestabilan perekonomian Indonesia. Tuntutan adanya perubahan di segala bidang pun diusulkan oleh masyarakat. Salah satunya adalah tuntutan otonomi daerah serta perimbangan keuangan yang lebih adil, transparan, proporsional antar pemerintah pusat dan daerah. Undang – Undang 23 Tahun 2014 memberikan suatu konsep pemikiran dimana urusan - urusan sebelumnya ditanggung sepenuhnya oleh pemerintah pusat, diberikan sebagian urusannya kepada pemerintah daerah. Pemerintah daerah

memperoleh kewenangan mengatur, mengurus daerahnya sendiri.

Dalam pasal 5 ayat 1 Undang – Undang 33 Tahun 2004 yang menyatakan bahwa “Penerimaan daerah dalam pelaksanaan Desentralisasi terdiri atas Pendapatan Daerah dan Pembiayaan.” Pembiayaan yang dimaksud juga tercermin dalam pasal 5 ayat 3 yang terdiri dari sisa lebih perhitungan anggaran daerah, penerimaan pinjaman daerah, dana cadangan daerah, dan hasil kekayaan daerah yang dipisahkan. Sehingga, dengan kekuatan pendapatan daerah inilah pemerintah daerah mampu menyelenggarakan urusannya dengan mengurangi alokasi dana dari pemerintah pusat. Adapun sumber – sumber pendapatan asli

daerah berdasarkan Undang - Undang Nomor 33 Tahun 2004 yang terdiri dari Pajak Daerah, Retribusi Daerah, Hasil pengelolaan Kekayaan Daerah yang dipisahkan dan lain - lain Pendapatan Asli Daerah yang sah.

Undang - Undang No 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah berdampak pada bertambahnya sumber - sumber pendapatan asli daerah yaitu dialihkannya Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perkotaan dan Perdesaan menjadi Pajak Daerah yang sepenuhnya dikelola oleh daerah.

Sejak resminya Kota Probolinggo dalam mengelola sepenuhnya pajak bumi dan bangunan, banyak hal yang menjadi hambatan Pemerintah Kota Probolinggo dalam mengelola pajak bumi dan bangunan. Salah satu permasalahan yang menjadi perhatian Pemerintah Kota Probolinggo ialah masalah piutang pajak bumi dan bangunan. Dimana data pada Sistem Manajemen Informasi Obyek Pajak SISMIOP yang diberikan oleh pusat pasca pengalihan pajak bumi dan bangunan tidak sama dengan saldo piutang yang diserahkan kepada Pemerintah Kota Probolinggo. Data dari SISMIOP (2014) yang diterima Kota Probolinggo sebesar Rp 12.344.336.558 sedangkan saldo piutang dari Pemerintah Kota Probolinggo sebesar Rp 9.904.573.047. Dari jumlah tersebut ada selisih yang cukup besar yaitu sebesar Rp. 2.439.763.511 yang merupakan jumlah pembayaran yang belum terekam oleh Pemerintah Kota Probolinggo. Data tersebut diperoleh dari Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset kota Probolinggo seksi pajak bumi dan bangunan pada tahun 2014.

Kurangnya koordinasi dengan pemerintah pusat mengakibatkan sumber daya aparatur kurang siap dalam mengelola piutang pajak bumi dan bangunan yang sesuai dengan standart akuntansi pemerintahan. Rendahnya pengetahuan aparatur dalam pengelolaan piutang pajak bumi dan bangunan juga diakibatkan karena lambatnya pemerintah Kota Probolinggo dalam menetapkan peraturan daerah tentang pengelolaan piutang pajak bumi dan bangunan. Berdasarkan uraian tersebut diatas penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **Analisis Pengelolaan Piutang Pajak Bumi dan Bangunan Pasca Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan**

Menjadi Pajak Daerah di Kota Probolinggo (Studi Pada Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Kota Probolinggo).

TINJAUAN PUSTAKA

Pengertian Pengelolaan

Kata “Pengelolaan” dapat disamakan dengan manajemen, yang berarti pula pengaturan atau pengurusan (Arikunto, 2000: 31). Pengelolaan diartikan sebagai suatu rangkaian pekerjaan atau usaha yang dilakukan oleh sekelompok orang untuk melakukan serangkaian kerja dalam mencapai tujuan tertentu.

Fungsi Pengelolaan

Secara garis besar dapat disampaikan bahwa tahap-tahap melakukan pengelolaan meliputi: perencanaan, pengorganisasian, pelaksanaan, pengawasan.

- a. Perencanaan
Menurut Sutarno (2004: 109), “perencanaan diartikan sebagai perhitungan dan penentuan tentang apa yang akan dijalankan dalam rangka mencapai tujuan tertentu, dimana menyangkut tempat, oleh siapa pelaku itu atau pelaksana dan bagaimana tata cara mencapai itu.”
- b. Pengorganisasian
Menurut Byars dan Rue (2006 : 6) Pengorganisasian merupakan pengelompokan kegiatan - kegiatan penugasan kegiatan - kegiatan penyediaan keperluan, wewenang untuk melaksanakan kegiatannya. Organisasi suatu proses untuk merancang struktur formal, pengelompokan, mengatur serta membagi tugas-tugas, pekerjaan diantara para anggota organisasi agar tujuan organisasi dapat tercapai.
- c. Pengawasan
Menurut Harahap (2001:14), “Pengawasan adalah keseluruhan system, teknik, cara yang mungkin dapat digunakan oleh seorang atasan untuk menjamin agar segala aktivitas yang dilakukan oleh dan dalam organisasi benar-benar menerapkan prinsip

efisiensi dan mengarah pada upaya mencapai keseluruhan tujuan organisasi.”

Pajak

Pajak adalah iuran rakyat kepada kas Negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada jasa timbale (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk pengeluaran umum (Mardiasmo, 2011:1). Pajak dipungut oleh Negara, baik oleh pemerintah pusat maupun pemerintah daerah, berdasarkan Undang-Undang serta aturan pelaksanaannya. Maksud dari kalimat ini bahwa iuran yang dapat dipaksakan artinya kekuatan Undang-Undang itu wajib membayar iuran/pajak, mau tidak mau wajib pajak harus memenuhi kewajibannya itu.

Hak dan Kewajiban Pajak

Hak dan kewajiban wajib pajak menurut Mardiasmo (2011:56) antara lain :

1. Mendaftarkan diri untuk mendapatkan NPWP.
2. Melaporkan usahanya untuk dikukuhkan sebagai PKP.
3. Menghitung dan membayar sendiri pajak yang benar.
4. Mengajukan surat keberatan dan surat banding.
5. Menerima tanda bukti pemasukan SPT.
6. Melakukan pembetulan SPT yang telah dimasukkan.

Asas Pemungutan Pajak

Menurut Widodo (2010:147) ada tiga asas pemungutan pajak yaitu :

1. Asas Domisili
Negara berhak mengenakan pajak atas seluruh penghasilan wajib pajak yang bertempat tinggal di wilayahnya, baik penghasilan yang berasal dari dalam negeri maupun luar negeri.
2. Asas Sumber
Negara berhak mengenakan pajak atas penghasilan yang bersumber di wilayahnya tanpa memperhatikan tempat tinggal wajib pajak.
3. Asas Kebangsaan

Asas ini menetapkan bahwa pengenaan pajak dihubungkan dengan kebangsaan suatu Negara.

Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut UU No 28 Tahun 2009 pajak bumi dan bangunan adalah kebendaan atas bumi atau bangunan terhadap subjek pajak orang pribadi atau badan secara nyata mempunyai hak dan memperoleh manfaat atas bumi, dan atau memiliki, menguasai, dan atas memperoleh manfaat atas bangunan.

Subjek Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut UU No 28 Tahun 2009 yang menjadi subyek pajak yang sekaligus sebagai Wajib Pajak atau yang dikenakan kewajiban membayar pajak orang atau badan mempunyai hak atau memperoleh manfaat dari obyek pajak. Apabila dalam suatu objek pajak belum jelas diketahui Wajib Pajaknya, maka Direktorat Jenderal Pajak dapat menentukan Wajib Pajaknya atas obyek tersebut. Penunjukan sebagai Wajib Pajak bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas bumi dan atau bangunan tersebut.

Objek Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut UU No 28 Tahun 2009 objek pajak bumi dan bangunan adalah bumi dan atau bangunan. Obyek pajak adalah sesuatu benda, peristiwa, perbuatan atau keadaan yang menyebabkan timbulnya kewajiban membayar pajak

Piutang Pajak

Piutang atau tunggakan adalah hak pemerintah yang timbul dari peristiwa masa lalu dapat memberikan manfaat dikemudian hari. Menurut Mursyidi (2009:127) mengatakan bahwa “Penagihan pajak adakalanya mengalami kegagalan sehingga terjadi tunggakan”. Suatu piutang dapat dikatakan lunas setelah memenuhi persyaratan sesuai peraturan perundang – undangan.

Konsep Kebijakan Pengalihan PBB dan P2 dan BPHTB

Dengan disahkannya UU No 28 tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah pada tanggal 15 Desember 2009, dan berlaku mulai 1

Januari 2010, maka PBB sektor Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dan BPHTB dialihkan menjadi pajak daerah. Tujuan pengalihan PBB-P2 dan BPHTB kepada pemerintah Kabupaten / Kota adalah agar Pendapatan Asli Daerah (PAD) meningkat, sehingga daerah akan lebih mampu mengurus dan mengelola rumah tangganya secara mandiri, termasuk menyangkut penyediaan sumber dana penyelenggaraan pemerintahan dan penerimaan pajak. Dasar pemikiran dan alasan pokok pengalihan BPHTB dan PBB-P2 menjadi pajak daerah, antara lain: pertama, berdasarkan teori, *property tax* lebih bersifat lokal (*origin*), *visibilitas*, objek pajak tidak berpindah-pindah (*immobile*), dan terdapat hubungan erat antara pembayar pajak dan yang menikmati hasil pajak tersebut (*the benefit tax-link principle*). Kedua, pengalihan kedua jenis pajak tersebut diharapkan akan meningkatkan PAD dan sekaligus memperbaiki struktur APBD. Ketiga, untuk meningkatkan pelayanan masyarakat (*public services*), akuntabilitas, dan transparansi dalam pengelolaan BPHTB dan PBB-P2. Keempat, bahwa berdasarkan praktek di banyak negara, BPHTB dan PBB-P2 termasuk dalam jenis *local tax*.

Manfaat Pengalihan PBB-P2 dan BPHTB

Menurut UU No 17 Tahun 2000, Penerimaan PBB-P2 dan BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) akan sepenuhnya masuk ke pemerintah kabupaten/kota sehingga diharapkan mampu meningkatkan jumlah pendapatan asli daerah.

Dampak Pengalihan PBB-P2

Menurut Darwin (2010 : 15) Akurasi data objek dan subjek PBB-P2, dapat lebih ditingkatkan karena aparat pemerintah daerah lebih menguasai wilayahnya apabila dibandingkan aparat pemerintah pusat sehingga dapat meminimalisir pengajuan keberatan dari para wajib pajak PBB-P2. Kewenangan penuh daerah penentuan tarif dan pengelolaan administrasi pemungutan untuk mewujudkan transparansi dan akuntabilitas.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini penelitian deskriptif dalam

pendekatan kualitatif. Sesuai dengan pendapat Bogdan dan Taylor (1975) dalam Moleong (2002:3) "metode kualitatif" sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata – kata tertulis atau lisan dari orang – orang dan perilaku yang dapat diamati. Fokus penelitiannya (1) Langkah yang diambil dalam mengelola piutang pajak bumi dan bangunan di Kota Probolinggo pasca pengalihan pajak bumi bangunan menjadi pajak daerah. (2) Faktor – faktor penghambat pengelolaan piutang pajak bumi bangunan pasca pengalihan pajak bumi bangunan menjadi pajak daerah di Kota Probolinggo.

Lokasi penelitian Lokasi penelitian ini berada di Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset (DPPKA) Kota Probolinggo, beralamatkan di jalan Panglima Sudirman nomor 19 Kota Probolinggo. Sumber data diperoleh dari data primer dan data sekunder. Data sekunder yang diperoleh dari data-data yang telah tersedia di Kantor Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Kota Probolinggo adalah tentang Struktur Organisasi Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Kota Probolinggo.

Dalam hal analisis data, Bodgan dalam Sugiyono (2012 : 244) mengemukakan analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi.

PEMBAHASAN

1. Tahap Pelaksanaan Pengelolaan Piutang PBB

- a. Piutang Tahun 2008 s.d. 2013 dengan ketetapan diatas Rp. 250.000 dilaksanakan oleh **CV. Plangeo Solutions** Surabaya.
- b. Piutang Tahun 2008 s.d. 2013 dengan ketetapan dibawah Rp. 250.000 dilaksanakan oleh 2 orang petugas kelurahan yang masuk kedalam Tim **Pemutakhiran** Data Piutang dengan **dimonitoring** oleh Bidang Pendapatan DPPKA Kota Probolinggo.
- c. **Pemutakhiran** data Piutang dilaksanakan selama 3 bulan (Agustus – Oktober 2014) dengan cara **verifikasi** di lapangan dan atau melalui data yang ada di masing-masing kelurahan

d. Data hasil verifikasi dari kelurahan selanjutnya ditindaklanjuti dengan melakukan telaah untuk kemudian dieksekusi ke database PBB.

2. Pengelolaan Piutang Pajak Bumi dan Bangunan Pasca Pengalihan

Pemerintah Kota Probolinggo telah merencanakan mulai tahun 2010 yang diawali dengan memberitahukan kepada Menteri Dalam Negeri dan Menteri Keuangan sampai dengan sarana dan prasarana. Dan dapat disimpulkan juga dalam hal mempersiapkan pengalihan pajak bumi dan bangunan tersebut Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Kota Probolinggo banyak melakukan ataupun mengikuti serangkaian penyuluhan, sosialisasi, kerja sama dan juga koordinasi.

3. Pengendalian, Pengawasan, dan Pertanggungjawaban Piutang Pajak Bumi dan Bangunan

Pengawasan dilakukan oleh Pemerintah Kota Probolinggo dalam mengelola piutang pajak bumi dan bangunan ialah pengawasan melekat artinya pengawasan langsung dilaksanakan oleh para pejabat terkait dengan pengelolaan piutang pajak bumi bangunan kepada bawahannya atau staffnya.

4. Perencanaan Piutang Pajak Bumi dan Bangunan

Pemerintah Kota Probolinggo telah merencanakan mulai tahun 2010 diawali memberitahukan kepada Menteri Dalam Negeri dan Menteri Keuangan sampai dengan sarana dan prasarana. Dapat disimpulkan juga dalam hal mempersiapkan pengalihan pajak bumi dan bangunan tersebut Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Kota Probolinggo banyak melakukan ataupun mengikuti serangkaian penyuluhan, sosialisasi, kerja sama dan juga koordinasi.

5. Pengorganisasian Piutang Pajak Bumi dan Bangunan

Pemerintah Kota Probolinggo mempersiapkan sumber daya manusia untuk mengisi pos pengelolaan pajak bumi dan bangunan dengan mengerahkan sumber daya manusia yang tersedia sebelumnya dan

melakukan berbagai kerja sama yang telah dijelaskan sebelumnya pada tahap perencanaan. Kondisi sumber daya manusia yang diperdayakan pada Seksi PBB dan BPHTB berjumlah 11 (sebelas) orang berpendidikan terakhir ialah Sekolah Menengah Atas (SMA), 5 (orang) Diploma 3 dan Sarjana 4 (empat) orang untuk pelaksanaan pelayanan pajak bumi bangunan Pemerintah Kota Probolinggo sebagian besar masih dilaksanakan oleh sumber daya manusia berpendidikan terakhir Sekolah Menengah Atas (SMA) baik Pegawai Negeri Sipil maupun tenaga honorer.

6. Pelaksanaan Piutang Pajak Bumi dan Bangunan

Adapun aktifitas – aktifitas dilakukan dalam mengelola piutang pajak bumi dan bangunan di Kota Probolinggo antara lain seperti kegiatan mendata, menilai, menetapkan sampai mengelola. Segala aktifitas persiapan Kota Probolinggo dalam proses pengalihan pajak bumi dan bangunan menjadi pajak daerah dilaksanakan kerja sama dengan pihak – pihak terkait seperti Kantor Pelayanan Pajak, Perbankan, Kantor Pertanahan, Kantor Lelang dan Notaris.

7. Pengendalian, Pengawasan, dan Pertanggungjawaban Piutang Pajak Bumi dan Bangunan

Pengawasan yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Probolinggo dalam mengelola piutang pajak bumi bangunan ialah pengawasan melekat artinya pengawasan langsung dilaksanakan oleh para pejabat yang terkait dengan pengelolaan piutang pajak bumi dan bangunan kepada bawahannya.

KESIMPULAN

Pengelolaan piutang pajak bumi dan bangunan pasca pengalihan menjadi pajak daerah dilakukan oleh Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Kota Probolinggo secara umum telah dilaksanakan. Salah satu faktor penghambat yang paling besar dalam mengelola piutang pajak bumi dan bangunan ialah faktor sumber daya manusia yang kuantitas dan kualitasnya masih minim. Seharusnya Pemerintah Kota Probolinggo agar lebih tanggap menangani kedaluwarsa

penagihan sehingga jelas piutang pajak bumi dan bangunan yang dihapus, disisihkan dan ditagih. Sumber daya manusia harus dijadikan elemen yang sangat penting untuk keberhasilan Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Kota Probolinggo dalam mengelola piutang pajak bumi dan bangunan.

SARAN

Tahun berikutnya Pemerintah Kota Probolinggo agar lebih tanggap menangani kedaluwarsa penagihan sehingga jelas piutang pajak bumi dan bangunan yang dihapus, disisihkan dan ditagih. Hal ini dapat direalisasikan dengan pembentukan peraturan walikota yang menjelaskan tentang pengelolaan piutang pajak bumi dan bangunan, sehingga pengelolaan piutang pajak bumi dan bangunan mampu lebih baik, efisien dan efektif. Sumber daya manusia harus dijadikan elemen yang sangat penting untuk keberhasilan Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Kota Probolinggo dalam mengelola piutang pajak bumi dan bangunan. Realisasinya ialah meningkatkan kualitas dan kuantitas sumber daya manusia dengan cara asistensi dan bimbingan teknis dengan pihak – pihak terkait, melakukan studi banding dengan daerah yang telah sukses mengelola piutang pajak bumi dan bangunan serta menugaskan sumber daya yang dimiliki untuk belajar pada sekolah yang terkait.

Daftar Pustaka

Arikunto, Suharsimi. 2000. *Manajemen Penelitian*. Jakarta : Rineka Cipta

- Byars, Lloyd L dan Leslie W. Rue 2006. *Human Resource Management 8th Edition*. McGraw-Hill, Irwin
- Darwin, 2010. *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Jakarta : Mitra Wacana Media.
- Harahap, Sofyan. 2001 *Sistem Pengawasan Manajemen*, Jakarta : Quantum.
- Mardiasmo. 2011. *Perpajakan : Edisi revisi 2011*. Yogyakarta : Penerbit Andi.
- Moleong, Lexy. 2002. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung : PT Remaja Rosdakarya.
- Mursyidi, 2009. *Akuntansi Pemerintahan di Indonesia*. Bandung : PT Refika Aditama.
- Republik Indonesia. 2004. *Undang – Undang Nomor 33 Tahun 2004*. Tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.
- Republik Indonesia. 2000. *Undang – Undang Nomor 17 Tahun 2000*. Tentang Pajak Penghasilan.
- Republik Indonesia. 2009. *Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2009*. Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Republik Indonesia. 2014. *Undang – Undang Nomor 23 Tahun 2014*. Tentang Pemerintah Daerah.
- Sugiyono, 2012. *Metode Penelitian Bisnis*. Bandung: Alfabeta.
- Waluyo, 2011. *Perpajakan Indonesia, Buku 10 Edisi 10*. Jakarta: Salemba Empat.
- Widodo, Widi. 2010. *Moralitas, Budaya dan Kepatuhan Pajak*. Bandung: Alfabeta.