

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Indonesia sebagai negara berkembang perlu meningkatkan pembangunan. Untuk mendorong peningkatan pembangunan, pemerintah menetapkan cara-cara atau tahapan-tahapan yang harus dilaksanakan secara sistematis, baik dalam jangka panjang maupun jangka pendek yang meliputi pengorganisasian, pelaksanaan, pendanaan, pengawasan, dan penilaian serta tidak menyepelekan arti penting dari peran orang-orang yang terlibat dalam mewujudkan keberhasilan pembangunan.

Upaya pemerintah untuk membiayai pembangunan daerah antara lain melalui pemungutan pajak, yang diperkirakan dapat memberikan kontribusi yang signifikan terhadap pendapatan daerah. Pajak menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan yaitu kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapat imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara dan kemakmuran rakyat.

Dalam pengelolaan dan penerimaannya, pajak terbagi menjadi dua kategori, yaitu pajak yang masuk dan menjadi tanggung jawab pusat (pajak pusat) dan tanggung jawab daerah (pajak daerah). Penerimaan pajak pusat masuk ke kas negara yang akan dialokasikan sebagai APBN untuk meningkatkan kesejahteraan negara, sedangkan pajak daerah yang diterima akan masuk ke kas daerah dan

menjadi Pendapatan Asli Daerah (PAD). Pengelolaan pajak daerah yang efektif menjadi salah satu strategi dalam mengoptimalkan penerimaan pajak daerah itu sendiri.

Menurut Pasal 157 dalam Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintah Daerah, sebagaimana telah diubah menjadi Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, macam-macam sumber Pendapatan Asli Daerah diperoleh dari pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Dalam penyelenggaraan otonomi daerah, pemerintah daerah harus memaksimalkan potensi pendapatan mereka. Salah satu sumber keuangan yang dapat diandalkan dalam penyelenggaraan otonomi daerah adalah Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Pendapatan Asli Daerah (PAD) sendiri adalah penerimaan dari sumber yang terletak di dalam wilayah suatu daerah tertentu yang dipungut sesuai dengan undang-undang yang berlaku. Tujuan Pendapatan Asli Daerah adalah untuk memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah untuk mendanai pelaksanaan otonomi daerah sesuai dengan potensi daerah sebagai bentuk desentralisasi. Pendapatan Asli Daerah dapat membantu kemajuan suatu daerah, sehingga pemerintah kabupaten atau kota harus dapat mengoptimalkan sumber-sumber pendapatan dan meningkatkan kesadaran masyarakat untuk membayar pajak yang dimaksudkan untuk meningkatkan penerimaan daerah.

Pendapatan daerah paling besar berasal dari pajak salah satunya adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), jadi sektor BPHTB ini harus mendapatkan penerimaan dengan baik. Dengan penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ini, kita dapat melihat peningkatan pertumbuhan ekonomi dan peningkatan keseimbangan pembangunan. Salah satu masalah yang terkait dengan pelaksanaan penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah tentang tata cara pemungutan pajaknya. Menurut Mardiasmo (2018), prinsip-prinsip yang digunakan dalam pemenuhan kewajiban Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) didasarkan pada *Self Assesment System*. *Self Assessment System* adalah sistem pemungutan pajak yang memberi wajib pajak wewenang untuk memilih sendiri besarnya pajak yang harus dibayar.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan yang diatur sesuai dengan Undang-undang dimana yang awalnya sebagai pajak pusat menjadi pajak daerah hasil dari amandemen Undang-undang No. 20 Tahun 2000. Dengan diberlakukannya UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pajak BPHTB resmi dijadikan sebagai pajak daerah. Masa transisi pengalihan BPHTB ditetapkan selama 1 tahun sejak berlakunya UU Nomor 28 tahun 2009 tersebut dan mulai efektif menjadi pajak daerah pada tanggal 1 Januari 2011.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) memiliki peran yang cukup penting sebagai salah satu sumber penerimaan negara. BPHTB

memiliki peran penting dalam pembangunan daerah, karena penerimaan dari BPHTB dibagi antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah dengan perimbangan 20% untuk pemerintah pusat dan 80% untuk pemerintah daerah. Provinsi dan kabupaten/kota membagi sisa penerimaan daerah sebesar 80%, dimana provinsi menerima 16% dan kabupaten/kota menerima 64% penghasilan dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bnagunan (BPHTB).

Kontribusi atau *contribution* menurut Kamus *Cambridge* bermakna sesuatu yang disumbangkan atau lakukan untuk membantu menghasilkan atau mencapai sesuatu bersama-sama dengan orang lain, atau untuk membantu membuat sesuatu menjadi sukses. Besarnya kontribusi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam pos Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Tegal menjadi konteks dalam penelitian ini. Diharapkan semakin besar jumlah kontribusi penerimaan BPHTB maka semakin besar pula Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Tegal.

Kepatuhan dalam melakukan pembayaran pajak adalah kepatuhan terhadap undang-undang perpajakan yang berlaku, yang tidak pandang bulu serta tidak mengecualikan siapapun, dan semua orang sama berdasarkan ketentuan yang berlaku. Kesadaran wajib pajak terhadap hukum juga untuk menghindari sanksi administrasi yang dapat merugikan wajib pajak itu sendiri. Pajak merupakan sumber utama pendapatan daerah, sehingga penerimaan dari sektor Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan harus ditangani dengan baik.

Dalam mencapai tujuan tersebut, pemerintah daerah melalui Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah antara lain untuk menetapkan pajak dan retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, diskresi dalam menetapkan tarif yang sesuai dengan kemampuannya dan sumber lain yang sah.

Namun, dalam pelaksanaannya pemerintah daerah harus memperhatikan prinsip demokrasi, pemerataan dan keadilan, melibatkan peran serta masyarakat, akuntabilitas dan memperhatikan potensi daerah. Penerimaan pajak daerah Kota Tegal Tahun 2019-2023 dapat dilihat pada Tabel 1 berikut ini:

Tabel 1. Target dan Realisasi Penerimaan Pajak BPHTB Kota Tegal Tahun 2019-2023

| Tahun | BPHTB | | PAD (Rp) | Persentase Pencapaian % |
|-------------|----------------|----------------|-----------------|-------------------------|
| | Target (Rp) | Realisasi (Rp) | | |
| 2019 | 15.500.000.000 | 15.554.044.513 | 287.173.130.368 | 100,53 |
| 2020 | 19.500.000.000 | 20.475.154.951 | 266.602.913.426 | 105,00 |
| 2021 | 22.998.202.000 | 29.524.498.999 | 314.882.915.345 | 128,38 |
| 2022 | 24.580.000.000 | 23.890.809.731 | 356.086.294.958 | 97,20 |
| 2023 | 26.454.683.000 | 22.011.274.904 | 507.159.894.533 | 83,20 |

Sumber: Badan Keuangan Daerah Kota Tegal (2024)

Dari tabel di atas dapat dilihat bahwa realisasi penerimaan dari sektor Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kota Tegal pada tahun 2019- 2021 dapat mencapai target yang telah ditetapkan. Di tahun 2020 terjadi peningkatan target, hal ini diikuti dengan peningkatan realisasi, kemudian target penerimaan juga kembali ditingkatkan pada tahun 2021, dan kembali dapat direalisasikan. Peningkatan penerimaan BPHTB ini tentu juga akan menambah Pendapatan Asli Daerah. Namun pada tahun 2022-2023 mengalami penurunan realisasi.

Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sangat mempengaruhi jumlah realisasi pajak yang diterima setiap tahunnya dibandingkan

dengan target yang telah ditetapkan oleh Badan Keuangan Daerah Kota Tegal. Karena semakin besar realisasi yang dapat diperoleh, semakin besar penerimaan pajak daerah dan sebaliknya jika realisasi tidak mencapai target, maka penerimaan pajak daerah akan lebih rendah.

Jika target pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang ditetapkan oleh Badan Keuangan Daerah (BAKEUDA) Kota Tegal mengalami penurunan, maka kontribusi pajak ini untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah juga akan menurun. Akibatnya, akan ada penurunan kesejahteraan masyarakat dan penurunan jumlah pekerja yang dipekerjakan. Hal ini disebabkan oleh peningkatan minat masyarakat terhadap properti serta banyaknya proyek perumahan dan penjualan tanah dan bangunan di Kota Tegal yang berdampak pada peningkatan penerimaan BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah.

Sebagai warga negara yang baik, seharusnya kita wajib membayar BPHTB setiap kali memperoleh hak atas tanah dan bangunan. Salah satu masalah yang terjadi adalah bahwa penerimaan BPHTB Kota Tegal telah menurun pada 2 tahun terakhir. Ini dapat terjadi karena beberapa faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal yang mempengaruhi yaitu kualitas pelayanan publik terkait dengan pengurusan BPHTB dan kepatuhan wajib pajak itu sendiri akan kewajibannya untuk membayar pajak. Sedangkan dari faktor eksternal yaitu kondisi ekonomi yang dapat berdampak pada daya beli dan aktivitas transaksi properti serta perubahan kebijakan di tingkat nasional maupun regional yang berdampak pada penerimaan pajak dan pasar properti.

Berdasarkan uraian diatas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “**Analisis Efektivitas dan Kontribusi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Tegal Tahun 2019-2023**”

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana tingkat efektivitas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Tegal Tahun 2019-2023?
2. Bagaimana tingkat kontribusi pendapatan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Tegal Tahun 2019-2023?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis tingkat efektivitas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Tegal Tahun 2019-2023.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis tingkat kontribusi pendapatan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Tegal Tahun 2019-2023.

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan di penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagi Peneliti

- a. Penelitian ini dilakukan untuk meningkatkan pengetahuan dan pemahaman peneliti tentang sistem kontribusi dan efektivitas BPHTB Kota Tegal.
- b. Penelitian ini dilakukan untuk meningkatkan kemampuan komunikasi yang baik. Dalam penelitian ini peneliti juga dapat mengasah kemampuan berbicara dan menulis, mempersiapkan presentasi, dan menjelaskan temuan penelitian dengan jelas.

2. Bagi Politeknik Harapan Bersama

- a. Diharapkan penelitian ini dapat menyediakan informasi bagi para akademisi dan pihak-pihak yang berkepentingan dalam bidang studi yang sama, hal ini dapat digunakan sebagai tolak ukur atau titik perbandingan untuk meningkatkan pemahaman dan pengetahuan akademis, sehingga dapat membantu kemajuan ilmu pengetahuan.
- b. Diharapkan penelitian ini dapat membuka peluang kolaborasi antara akademisi, baik di tingkat nasional maupun internasional. Kerjasama ini dapat memperluas jaringan profesional, memberikan perspektif baru, dan memungkinkan pertukaran ide.

3. Bagi Instansi Badan Keuangan Daerah

- a. Penelitian ini diharapkan dapat membantu pemerintah dan masyarakat dalam menyediakan data lebih lanjut dan landasan pemikiran bagi

pemerintah daerah Kota Tegal dalam memutuskan bagaimana menangani dan merencanakan sumber-sumber pendapatan daerahnya.

- b. Penelitian ini diharapkan dapat membantu pemerintah dan masyarakat untuk mendapatkan lebih banyak pengetahuan dan pemahaman dari penelitian ini tentang peran penting pendapatan pajak daerah dalam pembangunan daerah. Selain itu, masyarakat juga harus didorong untuk membayar pajak dalam hal ini pajak BPHTB dengan menjadi lebih patuh.

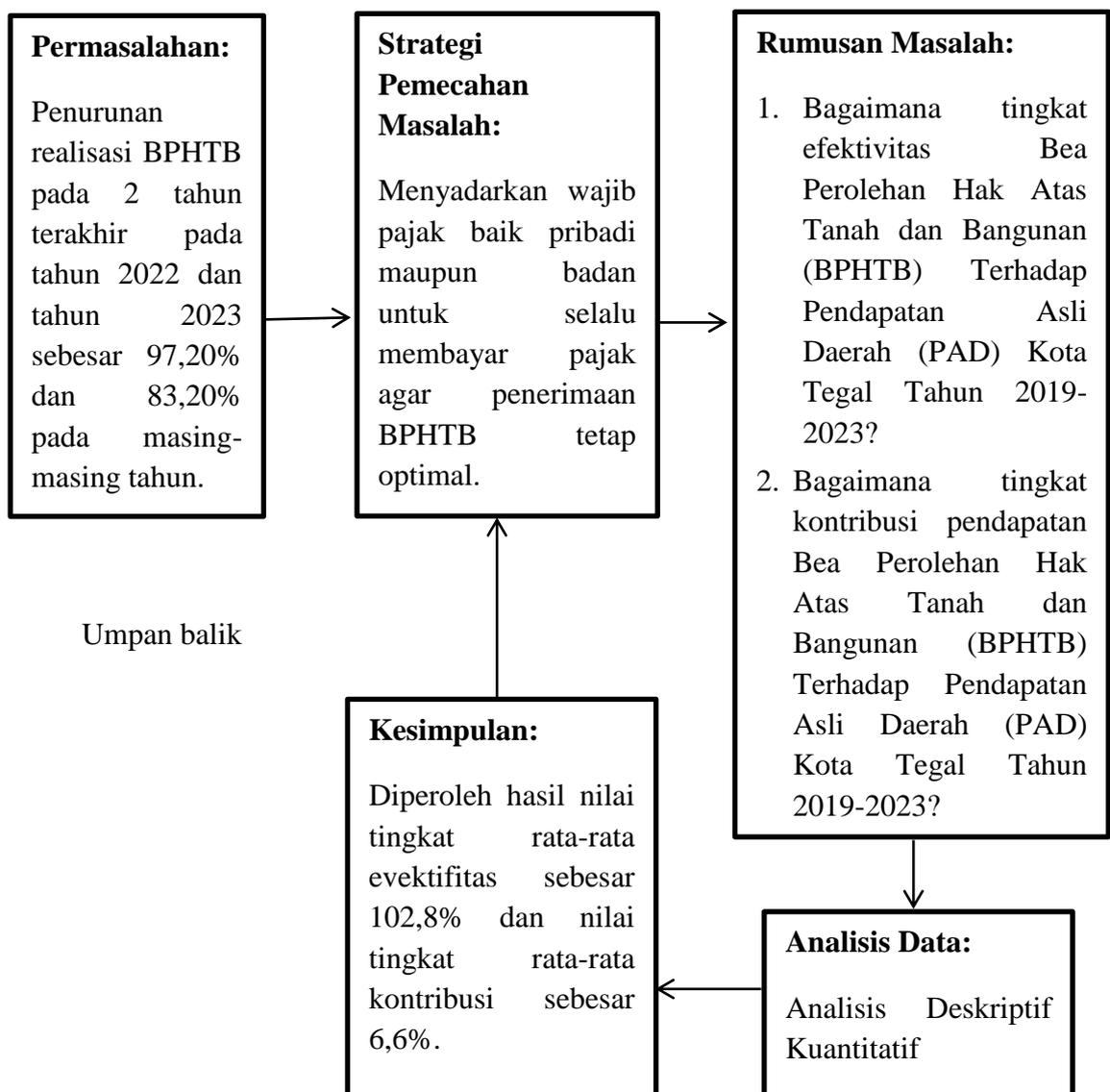
1.5 Batasan Masalah

Tujuan dari pembatasan masalah dalam penelitian ini adalah agar penelitian ini lebih fokus dan terarahkan, maka pembahasan perlu dibatasi pada analisis efektivitas dan kontribusi BPHTB. Laporan target penerimaan BPHTB, realisasi BPHTB, dan pendapatan asli daerah di Kota Tegal dari tahun 2019-2023 menjadi subjek penelitian ini.

1.6 Kerangka Berpikir

Menurut Sugiyono (2018) menyatakan bahwa kerangka berpikir adalah model konseptual tentang bagaimana teori berhubungan dengan berbagai factor yang telah diidentifikasi sebagai masalah yang penting. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) memiliki peran penting untuk dapat menempati kedudukannya sebagai sumber penerimaan daerah yang potensial. Suatu daerah yang memiliki kemampuan perkembangan pembangunan yang pesat baik pada sektor pemukiman warga maupun sektor industri perusahaan dapat meningkatkan penerimaan PBB dengan didasarkan objek pajak yang bersifat kebendaan dengan melihat Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

Semakin besar NJOP tanah atau bangunan maka Pajak PBB yang dikenakan akan besar juga. Hal ini juga dapat mempengaruhi BPHTB, semakin besar NJOP tanah atau bangunan maka biaya yang dikenakan atas peralihan hak akan semakin besar dikarenakan perhitungan dan pungutan pajak BPHTB didasarkan pada NJOP tanah atau bangunan yang akan dialihkan haknya. Berdasarkan penjelasan tersebut, maka dapat dilakukan penyederhanaan dalam suatu kerangka pemikiran berikut ini:



Gambar 1. Kerangka Berpikir

1.7 Sistematika Penulisan

1. Bagian Awal

Bagian awal berisi halaman judul, lembar pengesahan, daftar isi, daftar gambar, daftar tabel, dan lampiran. Bagian awal ini berguna untuk mempermudah para pembaca untuk mencari bagian penting dengan cepat.

2. Bagian Isi

Bagian isi ini terdiri tiga bab, yaitu:

BAB I PENDAHULUAN

Pada bagian pendahuluan terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, batasan masalah, kerangka berpikir, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bagian tinjauan pustaka terdiri dari kajian pustaka yang berisi teori-teori tentang pengertian efektivitas, kontribusi, pajak, pajak daerah, BPHTB, dan pendapatan asli daerah. Selain itu, pada bab ini juga terdapat bahasan tentang penelitian terdahulu.

BAB III METODE PENELITIAN

Pada bagian metode penelitian terdiri dari lokasi penelitian, waktu penelitian, jenis data, sumber data, metode

pengumpulan data, metode analisis data, dan luaran penelitian.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada bagian hasil dan pembahasan berisi tentang gambaran umum perusahaan, hasil dan analisis data, serta pembahasan.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bagian kesimpulan berisi tentang garis besar dari inti penelitian, serta saran dari peneliti untuk tempat penelitian dan peneliti selanjutnya.

3. Bagian Akhir

Bagian akhir terdiri dari:

DAFTAR PUSTAKA

Daftar pustaka sendiri berisi tentang daftar buku, serta literatur yang berkaitan dengan penelitian.

LAMPIRAN

Lampiran sendiri berisi tentang informasi tambahan yang mendukung kelengkapan penelitian, seperti data yang diambil pada objek penelitian, dokumentasi saat melakukan penelitian, dan lainnya.

