

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Perkembangan dari beberapa negara dapat dilihat dari seberapa majunya negara tersebut. Pembangunan nasional adalah kegiatan peningkatan kesejahteraan material dan spiritual masyarakat. Untuk mewujudkan pembangunan tersebut, pemerintah memerlukan pendapatan nasional yang bersumber dari pendapatan dalam negeri dan pendapatan luar negeri. Suatu negara dapat dikatakan mandiri apabila mempunyai pendapatan dalam negeri yang besar tanpa harus meminjam uang ke luar negeri. Salah satu upaya pemerintah untuk mencapai kemandirian nasional Indonesia dan pembangunan nasional adalah dengan memungut pajak dari rakyat.

Negara kesatuan Indonesia memiliki fungsi dalam membangun masyarakat yang adil dan makmur sesuai dengan amanat Undang-Undang Dasar 1945 alinea ke empat. Segenap potensi dan sumber daya pembangunan yang ada harus dialokasikan secara efektif dan efisien melalui suatu proses kemajuan dan perbaikan secara terus menerus yang disebut pembangunan. Pembangunan daerah merupakan bagian integral dari pembangunan nasional yang bertujuan untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat baik moral maupun materiil (Roni Ekha Putra:2009).

Berdasarkan kewenangan pemungutannya, di Indonesia pajak dapat dibagi menjadi pajak pusat dan pajak daerah. Pajak pusat merupakan pajak yang

pemungutan dan pengelolaannya dilakukan oleh pemerintah pusat. Sedangkan pajak daerah merupakan pajak yang dikelola oleh pemerintah daerah baik provinsi maupun kabupaten atau kota yang berguna untuk menunjang penerimaan pendapatan asli daerah. Yang termasuk dalam pajak daerah adalah Pajak Bumi dan Bangunan, yang merupakan pajak atas tanah dan bangunan, baik yang dimiliki, diperoleh kemanfaatannya maupun dikuasai dan Bea Perolehan Hak atas Tanah Bangunan. Dasar hukumnya yaitu Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 yang telah diubah menjadi Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 dan yang terakhir adalah Undang-Undang No 28 Tahun 2009 tentang Pajak Bumi dan Bangunan dan BPHTB dilimpahkan menjadi Pajak Daerah.

Pajak adalah iuran wajib yang dipungut oleh pemerintah dari masyarakat (wajib pajak) untuk menutupi pengeluaran rutin negara dan biaya pembangunan tanpa balas jasa yang dapat ditunjuk secara langsung. Pajak merupakan salah satu sumber penerimaan negara yang sangat penting artinya bagi pelaksanaan dan peningkatan pembangunan nasional. Dengan demikian sistem perpajakan terus disempurnakan, pemungutan pajak diintegrasikan, dan aparat perpajakan dapat mewujudkan peran yang besar dalam pembangunan nasional. Pajak merupakan salah satu sumber pembiayaan pembangunan nasional dalam rangka peningkatan masyarakat. Pajak memiliki peran yang sangat penting terhadap pendapatan negara pada masa sekarang. Ini terjadi karena pajak adalah sumber yang pasti dalam memberikan kontribusi kepada negara. Berkaitan dengan hal tersebut pentingnya pengelolaan pajak tersebut menjadi prioritas bagi pemerintah. Jenis pajak yang

dikenakan kepada masyarakat yaitu Pajak Bumi dan Bangunan dan ada pula Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Pendapatan asli daerah (PAD) merupakan hasil pajak daerah, retribusi daerah, kinerja badan usaha milik daerah, hasil pengelolaan aset daerah yang dipisahkan, dan pendapatan asli daerah lainnya yang sah (Mardiasmo, 2002:132). Pendapatan daerah sangat penting karena merupakan sumber keuangan dan indikator dalam mewujudkan otonomi daerah. Salah satu sumber keuangan daerah adalah pajak daerah. Sebagai bagian dari kebijakan desentralisasi fiskal, pajak yang di transfer menjadi milik pemerintah daerah dan harus dikelola dan ditingkatkan sebagai sumber pendapatan daerah. Pembangunan yang baik memerlukan sarana dan prasarana yang memadai. Pajak daerah sebagai salah satu sumber pendanaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan sumber keuangan yang cukup besar bagi pemerintah daerah. Daerah mempunyai hak untuk mengatur, memperoleh, dan memelihara aspek-aspek sumber pendapatan asli daerahnya yang dikuasai oleh pemerintah daerah itu sendiri.

Pajak Bumi dan Bangunan serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan pajak pemerintah pusat, namun dengan diterbitkannya undang-undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD), maka Pajak Bumi dan Bangunan sektor daerah perkotaan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan berdasarkan UU PDRD telah berpindah dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah. Oleh karena itu, jika sebelumnya pemerintah daerah hanya menerima dana bagi hasil dari pungutan pajak, namun dengan adanya UU PDRD tersebut, maka hasil pungutan Pajak Bumi dan Bangunan

dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan kini sepenuhnya menjadi milik pemerintah daerah.

Pajak Bumi dan Bangunan merupakan Pajak Negara yang dikenakan terhadap bumi dan bangunan berdasarkan Undang-Undang nomor 12 tahun 1985 tentang pajak bumi dan bangunan sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang nomor 12 Tahun 1994. Pajak Bumi dan Bangunan merupakan pajak yang bersifat kebendaan dalam arti besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi/tanah dan atau bangunan. Keadaan subjek (siapa yang membayar) tidak ikut menentukan besarnya pajak. Pajak Bumi dan Bangunan adalah salah satu penerimaan pemerintah pusat yang sebagian besar hasilnya 90% diserahkan kembali kepada daerah yang memungutnya. Pajak Bumi dan Bangunan dikenakan pada 5 sektor yaitu pedesaan, perkotaan, perkebunan, kehutanan, dan pertambangan.

Pajak Bumi dan Bangunan merupakan potensi yang harus terus digali dalam menambah penerimaan daerah dikarenakan obyek pajak ini adalah bumi dan bangunan yang jelas sebagian besar masyarakat memilikinya. Hanya saja pemungutan PBB sering kali mendapatkan hambatan, baik mulai dari sosialisasi kepada masyarakat yang kurang pemahaman mengenai Pajak sampai pada metode pemungutannya yang kurang efektif dan efisien dan lain sebagainya.

Pajak Bumi dan Bangunan merupakan salah satu faktor pemasukan bagi negara yang cukup potensial terhadap pendapatan negara. Strategisnya Pajak Bumi dan Bangunan tidak lain karena objek pajak meliputi seluruh bumi dan bangunan yang berada dalam wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Meskipun Pajak

Bumi dan Bangunan dianggap sebagai sumber dana yang potensial bagi pembiayaan negara, namun dalam realisasinya pemungutan pajak masih sulit dilakukan oleh negara. Hal ini disebabkan masih rendahnya tingkat kepatuhan masyarakat kepada administrasi pengelolaan pajak.

Peranan Pajak Bumi dan Bangunan bagi pemerintah daerah menjadi semakin bertambah penting sejak diberlakukannya Undang-Undang otonomi daerah bagi Undang-Undang nomor 32 tahun 2004 tentang pemerintahan daerah maupun undang-undang nomor 33 tahun 2004 tentang perimbangan keuangan antara pemerintah pusat dan daerah sebagai akibat diserahkannya sebagian tugas pemerintah pusat kepada pemerintah daerah. Untuk mendukung pelaksanaan kebijakan tersebut, pemerintah pusat menyerahkan kembali bagiannya kepada daerah, sehingga diluar biaya pemungutan, pemerintah daerah akan menerima sepenuhnya hasil dari Pajak Bumi dan Bangunan.

Hak atas tanah dan/atau bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan beserta bangunan di atasnya. Yang termasuk objek pada PBHTB adalah : 1) pemindahan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penunjukkan pembeli dalam lelang, pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, penggabungan usaha, pemekaran usaha, dan hadiah. 2) pemberian hak baru karena: kelanjutan pelepasan hak dan diluar pelepasan hak (Naflah Faadiyah, 2024).

Banyak faktor yang mempengaruhi efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan diantaranya dengan adanya penyuluhan terhadap kolektor Pajak Bumi dan

Bangunan Perkotaan dan Perdesaan di tiap Kecamatan, faktor pengawasan oleh dinas yang membawahi pajak daerah, serta faktor penagihan demi mencapai tingkat efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan harus dibuat target atau rencana penerimaan agar dapat tercapai hasil seperti yang diharapkan oleh pemerintah daerah, target atau rencana ini sangat penting karena sebagai titik awal menentukan jumlah pajak bumi dan bangunan yang harus dicapai dalam satu tahun pajak, dalam hal ini pemerintah daerah mempunyai peranan penting untuk mewujudkan target dan rencana penerimaan, karena sebagian besar hasil dari penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan yang di masukan kepada daerah digunakan untuk mengembangkan dan membangun daerahnya.

Efektivitas, berasal dari bahasa Inggris yaitu dari kata “effectivity” yang berarti tingkat kejadian, tingkat akuisisi atau tingkat keberhasilan. Efektivitas pada dasarnya terdiri dari pencapaian hasil sesuai dengan tujuan yang telah ditetapkan. Selain itu ditekankan pula bahwa meskipun bekerja secara efisien juga berarti efektif, bekerja secara efektif belum tentu efisien. Sekaligus kontribusi, partisipasi aktif dengan mengoptimalkan bakat sesuai dengan bidang dan kapasitas yang dimiliki, yang bertujuan untuk memberi manfaat bagi masyarakat sekitar. Efektivitas merupakan suatu ukuran untuk mengetahui berhasil atau tidaknya suatu organisasi dalam mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Efektivitas adalah “ukuran keberhasilan atau kegagalan organisasi berhasil mencapai tujuannya. Organisasi dianggap beroperasi secara efektif.” Kinerja aparat penegak pajak maksimal atau efisien dalam mengoptimalkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dan BPHTB,

sebaliknya semakin rendah efisensi maka kinerja aparat penegak pajak juga kurang maksimal.

Kota Semarang sebagai salah satu kota yang sangat maju dan pesat perkembangan industrinya dan juga Kota Semarang merupakan salah satu Kota di Provinsi Jawa Tengah yang sudah menerapkan Pajak Bumi dan Bangunan sebagai pajak daerah. Adapun Kabupaten/Kota yang telah menerapkan Pajak Bumi dan Bangunan sebagai pajak daerah di Provinsi Jawa Tengah antara lain Semarang (2011), Pati (2013), Sragen (2012), sedangkan Kabupaten/Kota yang lain masih dalam proses persiapan untuk peralihan Pajak Bumi dan Bangunan menjadi Pajak Daerah. Hal tersebut untuk menindaklanjuti Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang mengamanatkan pada pemerintah daerah untuk mengelola sendiri Pajak Bumi dan Bangunan.

Namun demikian, data resmi menunjukkan bahwa realisasi PAD Kota Semarang belum selalu konsisten mencapai target yang telah ditetapkan. Pada tahun anggaran 2021, hingga pertengahan Desember realisasi pendapatan baru mencapai Rp4,2 triliun rupiah, sedangkan target adalah Rp5,1 triliun rupiah. Sementara Pendapatan Asli Daerah (PAD) baru mencapai Rp1,9 triliun dari target Rp2,6 triliun. Pajak daerah baru terealisasi Rp1,3 triliun dari target Rp2 triliun. Persentase pendapatan secara keseluruhan berada pada angka 82,68% (BPK Perwakilan Jawa Tengah, 2021). Hal ini mengindikasikan bahwa adanya kesenjangan antara target dan realisasi penerimaan pajak daerah yang menjadi salah satu komponen utama PAD.

Di sisi lain, tren jangka menengah menunjukkan pertumbuhan yang positif.

Penerimaan pajak daerah Kota Semarang tahun 2022 tercatat sebesar Rp1,93 triliun, tumbuh sekitar 32 persen dibandingkan tahun 2019, dan Pemerintah Kota Semarang menetapkan target penerimaan pajak daerah tahun 2023 sebesar Rp2,2 triliun, dengan PBB dan BPHTB disebut secara eksplisit sebagai "sektor favorit" penyumbang pajak daerah (Pajak.com, 2023). Pada tahun 2023 ini, realisasi PBB Kota Semarang berhasil melampaui target, yaitu Rp628 miliar dari target Rp619 miliar atau sekitar 101,53% (ANTARA Jateng, 2023a).

Fenomena naik turunnya rasio realisasi terhadap target antar tahun ini menarik diteliti lebih lanjut karena berlangsung di tengah upaya intensifikasi yang terus dilakukan Bapenda Kota Semarang, seperti pemberian diskon dan pembebasan denda PBB serta BPHTB, dan pembentukan petugas lapangan “Kawan Pajak” untuk menggali potensi pajak (Pajak.com, 2023). Upaya tersebut tidak lepas dari tantangan tingkat kepatuhan wajib pajak Kota Semarang yang pada tahun 2023 masih berada pada kisaran 70% (ANTARA Jateng, 2023b), sehingga pemerintah daerah harus terus mencari strategi lain diluar insentif fiskal untuk mengoptimalkan penerimaan PBB dan BPHTB sebagai penopang PAD.

Fluktuasi rasio efektivitas dan besarnya kontribusi PBB serta BPHTB terhadap PAD dari tahun ke tahun ditengah tren pertumbuhan penerimaan pajak daerah secara agregat inilah yang menjadi salah satu alasan penelitian ini perlu dilakukan. Penelitian ini secara khusus mengukur efektivitas dan kontribusi kedua jenis pajak tersebut terhadap PAD Kota Semarang dalam kurun waktu 2018-2022. Pemilihan rentang waktu ini dikarenakan periode ini merupakan pascapengalihan penuh kewenangan pemungutan terhadap HKPD, yang menaikkan batas atas tarif

PBB sektor perdesaan dan perkotaan dari kisaran 0,1-0,3% menjadi 0,5% (Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022).

Tren peningkatan PAD Kota Semarang ni bahkan berlanjut hingga periode rentang waktu dalam penelitian ni. Rancangan APBD Kota Semarang tahun 2025 menetapkan target pendaoatan daerah sebesar Rp5,52 triliun, naik dari Rp5,46 triliun pada tahun 2024, dengan target PAD sebesar Rp3,82 triliun (Halo Semarang, 2024). Hingga akhir tahun 2025 PAD Kota Semarang tercatat mencapai Rp3,42 triliun atau 87,67% dari target, dengan pajak daerah menjadi kontributor terbesar yaitu Rp2,74 triliun atau 88,57% dari target (IDN Times Jateng, 2026). Angka ni melampaui realisasi PAD tahun 2021 yang hanya sebesar Rp1,9 triliun. Tren pertumbuhan PAD pasca periode penelitian ni semakin menegaskan pentingnya PBB dan BPHTB sebagai penopang utama PAD Kota Semarang, sekaligus hal ni menjadi pondasi awal bahwa hasil penelitian pada periode 2018-2022 masih relevan digunakan sebagai basis evaluasi kebijakan perpajakan daerah untuk periode-periode berikutnya.

Pajak Bumi dan Bangunan serta BPHTB pada dasarnya memiliki potensi besar sebagai sumber PAD, karena objek pajaknya berupa tanah dan bangunan yang dimiliki oleh mayoritas masyarakat, serta peralihan hakl atasnya yang terjadi secara rutin di suatu daerah. Kendati demikian, potensi besar tersebut tidak secara otomatis menjamin bahwa penerimaannya efektif maupun berkontribusi besar terhadap PAD karena hasilnya sangat dipengaruhi oleh karakteristik ekonomi, tata kelola pemungutan, serta periode waktu di masing-masing daerah. Fakta ni dapat dibuktikan seperti di Kota Yogyakarta efektivitas penerimaan PBB-P2 tahun 2018-

2020 secara konsisten berada pada kategori sangat efektif setiap tahunnya, karena realisasi penerimaan yang terus meningkat. Namun, kontribusi PBB-P2 terhadap PAD justru dikategorikan kurang, hal ini disebabkan peningkatan realisasi tersebut tidak diikuti dengan penyesuaian target yang proporsional. Fakta ini membuktikan bahwa efektivitas yang tinggi tidak menjamin besarnya kontribusi terhadap PAD, bahkan pada kota besar seperti Yogyakarta yang karakteristiknya menyerupai Kota Semarang (Muhammad Nasrulloh Huda, 2021).

Lebih lanjut, penelitian terhadap efektivitas dan kontribusi BPHTB Kabupaten Ponorogo pada periode 2018-2022 yang menemukan rata-rata efektivitas sebesar 139% sehingga masuk dalam kategori sangat efektif, tetapi rata-rata kontribusinya terhadap PAD hanya sebesar 6,18% yang merupakan kategori sangat kurang. Fakta ini semakin memperkuat pola bahwa efektivitas tinggi dan kontribusi besar merupakan dua hal yang berbeda (Indah Permatasari & Wafirotni, 2023). Temuan ini turut membuktikan bahwa periode 2018-2022 merupakan periode yang relevan dan telah teruji secara metodologis untuk diterapkan pada penelitian ini. Berbanding terbalik dengan Kabupaten Ponorogo, penelitian Kota Tangerang justru menemukan bahwa PBB dan BPHTB secara konsisten menyumbang lebih dari 50% dari total PAD selama periode 2020-2024, hal ini didukung oleh pesatnya perkembangan sektor properti serta novasi digitalisasi layanan pajak seperti sistem e-BPHTB (Angelita Tarigan et al., 2025). Temuan ini mengindikasikan bahwa kota besar dengan basis ekonomi properti yang kuat, PBB dan BPHTB justru dapat menjadi kontributor utama PAD, sehingga menarik untuk dibuktikan apakah Kota Semarang yang juga merupakan kota besar dengan potensi

properti dan pertanahan yang tinggi mengikuti Kota Tangerang tersebut atau justru menunjukkan pola efektivitas tinggi namun kontribusi rendah sebagaimana ditemukan di Kota Yogyakarta dan Kabupaten Ponorogo.

Temuan-temuan di tiga kabupaten dan kota tersebut membuktikan bahwa pola efektivitas dan kontribusi PBB serta BPHTB terhadap PAD sangat kontekstual, dimana bergantung pada karakteristik ekonomi dan basis properti masing-masing daerah. Sehingga hasil dari satu daerah tidak dapat digeneralisasi ke daerah lain, termasuk Kota Semarang. Mengingat belum ada penelitian terbaru yang secara khusus menguji pola tersebut di Kota Semarang untuk periode 2018-2022, maka penelitian mengenai efektivitas dan kontribusi PBB dan BPHTB terhadap PAD Kota Semarang pada periode 2018-2022 sangat penting untuk dilakukan.

Alasan lain pemilihan Kota Semarang sebagai objek penelitian adalah Kota Semarang yang merupakan ibukota Jawa Tengah yang memiliki kecenderungan pembangunan yang sangat tinggi membuat dasar pengenaan tarifnya juga tinggi sehingga menghasilkan penerimaan paling besar (Putri & Adi, 2024). Oleh karena itu, pengelolaan PBB yang optimal menjadi hal penting untuk memaksimalkan penerimaan daerah seiring dengan perkembangan ekonomi dan tata ruang Kota Semarang.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: “Analisis Efektivitas dan Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah di Kota Semarang”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian diatas, maka dapat dirumuskan beberapa masalah yang akan menjadi fokus penelitian, yaitu sebagai berikut.

1. Bagaimana efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan terhadap penerimaan PAD Kota Semarang tahun 2020-2024?
2. Bagaimana efektivitas penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap PAD Kota Semarang tahun 2020-2024?
3. Bagaimana kontribusi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan terhadap PAD Kota Semarang tahun 2020-2024?
4. Bagaimana kontribusi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap PAD Kota Semarang tahun 2020-2024?

1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Tujuan dan kegunaan penelitian ini berdasarkan latar belakang masalah dan pokok permasalahannya adalah sebagai berikut.

1. Untuk menganalisis efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Semarang pada tahun 2020-2024.
2. Untuk menganalisis efektivitas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Semarang pada tahun 2020-2024.
3. Untuk menganalisis kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Semarang pada tahun 2020-2024.

4. Untuk menganalisis kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Semarang pada tahun 2020-2024.

1.4 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tugas akhir merupakan garis besar penyusunan yang bertujuan memudahkan jalan pikiran dalam memahami keseluruhan isi Tugas Akhir. Sistematika penulisan tugas akhir, sebagai berikut:

BAB 1 PENDAHULUAN

Dalam bab ini mendeskripsikan tentang latar belakang masalah dengan secara ringkas mengenai masalah yang hendak diteliti, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, serta sistematika penulisan skripsi.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini memuat landasan teori yang dijelaskan secara umum, khusus mengenai masalah yang diteliti, penelitian terdahulu yang berkaitan dengan penelitian yang hendak diteliti, kerangka pemikiran yang menunjukkan hubungan antar variabel penelitianm serta hipotesis berdasarkan teori yang ada dengan didukungnya dari penelitian-penelitian sebelumnya.

BAB III METODE PENELITIAN

Dalam bab ini mendeskripsikan bagaimana penelitian ini akan dilakukan serta penjelasan metode yang akan digunakan dalam penelitian. Metode peneltiain menguraikan definisi operasional variabel, populasi dan sampe, jenis dan sumber data, teknik pengumpulan data dan metode analisis yg digunakan.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini mendeskripsikan objek penelitian, analisis, interpretasi dan argumen terhadap hasil penelitian. Pada bagian analisis hasil penelitian digunakan untuk menjawab rumusan masalah serta tujuan masalah yang diteliti.

BAB V PENUTUP

Bab ini merupakan bab paling akhir yang memuat simpulan yang dituliskan secara ringkas, jelas dan urut, keterbatasan yang menguraikan kelemahan dan kekurangan yang ditemukan setelah melakukan evaluasi terhadap penelitian yang dilakukan serta berisi saran dari hasil penelitian untuk pengembangan penelitian selanjutnya atau pengembangan ilmu pengetahuan.