

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Indonesia terdiri dari 38 Provinsi yang terdiri dari Kabupaten/Kota. Banyaknya Kabupaten/Kota di Indonesia tentunya tidak akan terlepas dari pemungutan pajak. Pajak di Indonesia digunakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat khususnya untuk pembangunan fasilitas dan infrastruktur yang dapat membantu kemudahan akses masyarakat. Maka pajak dapat dikatakan sebagai tolak ukur pembangunan bagi masyarakat. Pajak merupakan pungutan yang bersifat memaksa untuk negara yang terutang dari orang pribadi atau badan berdasarkan Undang – Undang serta tidak mendapat jasa timbal balik yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum (Yanti,2020)

Pajak menurut (Amara Putri & Ulfatun Najicha, 2021) dijadikan sebagai sumber utama pendapatan negara sebagai keberlangsungan ekonomi suatu bangsa. Sebagai negara yang berkembang Indonesia menjadikan pajak sebagai pendapatan negara yang dapat diandalkan untuk menjadikan masyarakat lebih sejahtera. Pajak dalam pengelolaannya dibagi menjadi dua yaitu Pajak Pusat (kewenangan pusat) dan Pajak Daerah (kewenangan daerah). Pajak Pusat akan masuk ke dalam kas negara yang akan masuk ke APBN guna untuk mencapai kesejahteraan suatu bangsa, sedangkan penerimaan dari Pajak Daerah akan masuk ke dalam kas daerah yang akan menjadi Pendapatan Asli Daerah (PAD). Pendapatan Asli Daerah ialah suatu modal besar bagi pemerintah daerah dalam hal pendanaan pembangunan infrastruktur dan juga untuk memenuhi belanja daerah. Salah satu cara untuk

meningkatkan Pendapatan Asli Daerah dapat melalui pengoptimalan pajak daerah. Pengelolaan pajak daerah yang baik dapat mengoptimalkan penerimaan pajak daerah. Pengelolaan pajak daerah dengan baik akan meningkatkan Pendapatan Asli Daerah sehingga dapat digunakan untuk tolak ukur kemandirian daerah dan dapat memberikan kemakmuran kepada masyarakat melalui pembangunan daerah. Pajak daerah merupakan salah satu faktor pendukung untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) karena pendapatan dari pajak daerah yang cukup besar.

Pendapatan Asli Daerah memiliki peran penting untuk menentukan kemajuan suatu daerah. Pemerintah Kabupaten atau Kota diharapkan mampu mengoptimalkan sumber – sumber pendapatan daerah serta kesadaran masyarakat untuk membayar pajak dengan tepat waktu yang akan berdampak terhadap penerimaan daerah. Penerimaan daerah akan senantiasa terus meningkat jika diikuti dengan sumber daya manusia yang baik dan sumber penerimaan yang dapat diandalkan. Dengan begitu, daerah yang memiliki penerimaan daerah yang bisa diandalkan akan dengan mudah mengatur daerahnya sendiri. (Sudarmana & Sudiarta, 2020).

Menurut Undang – Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, menyebutkan bahwa sumber – sumber penerimaan daerah dalam rangka menyelenggarakan otonomi daerah ialah dari (1) Pendapatan Asli Daerah (PAD), (2) dana perimbangan, (3) pinjaman daerah dan (4) lain – lain pendapatan daerah yang sah.

Sesuai dengan pasal 33 ayat (3) Undang – Undang Dasar 1945, bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Tanah sebagai bagian dari bumi yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa, di samping memenuhi kebutuhan dasar untuk papan dan lahan usaha, juga merupakan alat investasi yang sangat menguntungkan.

Menurut Undang –Undang No. 28 Tahun 2009, setiap jenis pajak atas wilayah mewajibkan untuk menetapkan peraturan daerah, sehingga mampu memungut pajak sesuai dengan daerah tersebut untuk pemasukan kas daerah guna meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Berdasarkan Undang – Undang tersebut tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dapat dikategorikan antara pajak provinsi yang mencakup pajak kendaraan bermotor, bea balik nama kendaraan bermotor, bahan bakar kendaraan bermotor, air permukaan dan pajak rokok. Sedangkan jenis pajak daerah Kota/Kabupaten meliputi pajak hotel, pajak restoran, reklame dan pajak parkir. Namun di Kota Semarang, pajak daerah yang dipungut meliputi Pajak Hotel, Pajak Parkir, Sarang Burung Walet, Restoran, Air tanah serta mineral bukan Logam dan Batua, Reklame, Hiburan, Penerangan Jalan, Pajak Bumi dan Bangunan, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan yang diatur sesuai dengan Undang – Undang No 20 Tahun 2000. Adanya UU No 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pajak BPHTB ditetapkan selama 1

(satu) tahun sejak berlakunya UU Nomor 28 Tahun 2009 dan mulai berjalan efektif menjadi pajak daerah pada tanggal 1 Januari 2011.

Pajak pusat yang dialihkan menjadi pajak daerah adalah BPHTB. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan kepada pemilik lahan. Sedangkan perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan bangunan oleh orang pribadi atau badan (Yelly Zamayaa, 2020, n.d.)

Adanya pengalihan BPHTB dapat dipercaya sebagai sumber pendapatan asli daerah yang memiliki potensi yang sangat besar. Banyaknya minat masyarakat untuk mempunyai asset berupa tanah dan bangunan berdampak terhadap besarnya pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). (Rizal, 2019).

Objek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan meliputi pemindahan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penunjukan pembeli dalam lelang, pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan hadiah. Sementara itu, perolehan hak atas tanah dan bangunan ialah pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak dan di luar pelepasan hak. Selain itu, termasuk dalam BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan akibat pemberian hak baru karena perolehan hak baru atas tanah dan

bangunan sebagai kelanjutan pelepasan hak ataupun perolehan diluar pelepasan hak (Wardhono et al., 2013).

Pemerintah Daerah perlu melakukan amanat Undang – Undang No 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah bawa setiap pemerinta kota/kabupaten di Indonesia yang ingin memungut BPHTB sebagai penerimaan daerah diwajibkan untuk menetapkan peraturan daerah tentang BPHTB yang akan menjadi dasar hukum pemungutan BPHTB. Apabila pemerintah kota/kabupaten belum menerbitkan Perda BPHTB maka pemerintah kota/kabupaten tida dapat memungut BPHTB. Oleh karena itu persyaratan lunas bayar BPHTB untuk memproses kegiatan peralihan pemilikan (balik nama) hak atas tanah dan banngunan menjadi gugur. (Yelly Zamayaa, et al., 2020)

Menurut (Jauhari et al.) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) ialah suatu jenis pajak yang memberikan kebijakan fiskal negara karena sebagian besar dana yang diperoleh diserahkan kembali ke daerah untuk digunakan sebagai dana pembangunan bagi daerah tersebut. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dibebankan terhadap Bumi dan Bangunan yang jumlah pungutannya ditentukan oleh keadaan objek yaitu tanah dan bangunan yang ada di atas bumi. PBB ialah pajak yang bersifat pajak terutang yang ditent ukan oleh keadaan objek yaitu bumi/tanah dan bangunan. Dasar hukum Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dalam Undang – Undang No. 12 Tahun 1985 yang telah diuba menjadi UU No. 12 Tahun 1994 dan kini menjadi UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.

BPHTB dan PBB termasuk pajak daerah yang dikelola langsung oleh Pemerintah Kota Semarang untuk kesejahteraan masyarakat. Kota Semarang sendiri merupakan kota yang pertumbuhan ekonominya cukup pesat, hal ini dikarenakan Kota Semarang ialah ibu kota provinsi Jawa Tengah. Selain sebagai pusat pemerintahan Provinsi Jawa Tengah, Kota Semarang juga merupakan pusat perekonomian yang termasuk dalam Kawasan Strategis Nasional (KSN) sehingga terdapat beberapa industri besar dan terdapat banyak bangunan, baik itu bangunan warga, pabrik, kantor, ataupun hotel. Ketersediaan lahan baik untuk pertanian maupun pemukiman warga juga masih cukup luas di Kota Semarang sehingga menjadi pendorong bagi penduduk usia produktif yang ingin memiliki asset berupa tanah dan bangunan guna memenuhi kebutuhan hidup. Selain tanah dan bangunan juga mempunyai nilai yang bermanfaat, tanah juga dapat dijadikan sebagai penyimpanan nilai yang cukup baik guna investasi yang berkelanjutan. Dampak dari hal tersebut akan mempengaruhi pada jumlah penerimaan yang bersumber dari pajak, penerimaan yang bersumber dari pajak dapat dilihat dari tabel berikut :

**Tabel 1. 1 Penerimaan BPHTB, PBB, Pajak Daerah dan PAD Kota Semarang
(dalam rupiah)**

No	Tahun	PAD		BPHTB		PBB	
		Target Pendapatan	Realisasi	Target Pendapatan	Realisasi	Target Pendapatan	Realisasi
1	2020	Triwulan 1	Rp 7.548.012.079.000	Rp 623.585.518.631	Rp 1.535.698.377.000	Rp 122.766.788.730	Rp 1.470.000.000.000
		Triwulan 2	Rp 4.673.973.290.625	Rp 2.441.648.588.011	Rp 974.059.151.754	Rp 385.536.892.898	Rp 1.249.500.000.000
		Triwulan 3	Rp 3.980.186.194.649	Rp 2.465.612.182.422	Rp 767.146.642.740	Rp 447.820.946.909	Rp 1.092.232.248.732
		Triwulan 4	Rp 5.623.796.439.000	Rp 5.373.992.969.477	Rp 1.124.059.151.754	Rp 1.161.540.646.194	Rp 1.582.500.000.000
2	2021	Triwulan 1	Rp 7.599.327.631.000	Rp 332.907.745.795	Rp 1.715.099.459.000	Rp 64.088.768.986	Rp 1.490.000.000.000
		Triwulan 2	Rp 6.615.030.508.875	Rp 1.846.468.998.568	Rp 1.438.185.842.918	Rp 372.144.500.175	Rp 1.406.500.000.000
		Triwulan 3	Rp 7.626.864.657.000	Rp 3.669.901.193.604	Rp 1.804.800.000.000	Rp 707.930.627.199	Rp 1.500.000.000.000
		Triwulan 4	Rp 7.823.079.257.046	Rp 5.976.981.775.909	Rp 2.134.800.000.000	Rp 1.173.889.608.945	Rp 1.350.000.000.000
3	2022	Triwulan 1	Rp 7.823.079.257.046	Rp 5.880.772.977.537	Rp 7.823.079.257.046	Rp 2.106.671.736.225	Rp 7.823.079.257.046
		Triwulan 2	Rp 7.823.079.257.046	Rp 5.880.772.977.537	Rp 7.823.079.257.046	Rp 2.106.671.736.225	Rp 7.823.079.257.046
		Triwulan 3	Rp 7.823.079.257.046	Rp 5.880.772.977.537	Rp 7.823.079.257.046	Rp 2.106.671.736.225	Rp 7.823.079.257.046
		Triwulan 4	Rp 7.823.079.257.046	Rp 5.880.772.977.537	Rp 7.823.079.257.046	Rp 2.106.671.736.225	Rp 7.823.079.257.046
4	2023	Triwulan 1	Rp 6.585.250.500.000	Rp 465.092.100.321	Rp 2.025.000.000.000	Rp 123.234.601.907	Rp 1.956.000.000.000
		Triwulan 2	Rp 6.585.250.500.000	Rp 626.500.799.140	Rp 2.025.000.000.000	Rp 160.356.524.454	Rp 1.956.000.000.000
		Triwulan 3	Rp 6.585.250.500.000	Rp 552.567.215.319	Rp 2.025.000.000.000	Rp 191.546.288.079	Rp 1.956.000.000.000
		Triwulan 4	Rp 6.615.788.617.179	Rp 496.316.591.221	Rp 2.025.000.000.000	Rp 221.245.861.564	Rp 1.956.000.000.000

Sumber : Bapenda Semarang 2024

Pada tabel 1.1 menunjukkan bahwa PAD menurut tahun anggarannya di Kota Semarang mengalami fluktuatif dari tahun 2020 sampai dengan tahun 2023. Nilai realisasi belum mencapai nilai target pendapatan yang sudah dianggarkan. Pada tahun 2020 triwulan 4 nilai BPHTB sudah mencapai nilai target yakni Rp. Rp1.124.059.151.754 sudah terealisasi sebesar Rp1.161.540.646.194. Pada tahun 2021 triwulan 4 nilai PBB sudah mencapai nilai target sebesar Rp1.350.000.000.000 dan sudah direalisasi sebesar Rp1.385.751.203.070. Kesimpulan dari data tersebut yakni nilai target yang sudah ditetapkan oleh pemerintah daerah Kota Semarang masih belum terealisasi dengan baik. Nilai realisasi setiap bulannya mengalami fluktuatif.

Berdasarkan latar belakang diatas alasan dilakukan penelitian ini yakni data di Bidang Pendapatan Daerah Kota Semarang (2024), dalam mekanismenya ditemukan kendala yang dapat mempengaruhi potensi dari realisasi pajak seperti masih adanya BPHTB dan PBB yang belum tertagih atau wajib pajak yang belum melakukan pembayaran pajak. Masalah lainnya dipengaruhi oleh kualitas sumber daya yang kurang akan kesadaran wajib pajak. Oleh karena itu, perlu dikaji ulang

tentang pengaruh Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sehingga dapat mengetahui seberapa kontribusinya terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kota Semarang. Penelitian ini dapat digunakan sebagai informasi tambahan dan langkah strategis dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Semarang yang diharapkan dapat membangun sarana dan prasarana guna mensejahterakan masyarakat.

Penelitian ini mengacu pada penelitian yang telah dilakukan sebelumnya, menjelaskan bahwa BPHTB memiliki pengaruh yang signifikan terhadap PAD (studi pada Kabupaten Nagan Raya). Penelitian yang dilakukan oleh Joni Saputra, 2023 menjelaskan bahwa PBB memiliki pengaruh signifikan terhadap PAD (studi pada Kabupaten Nagan Raya 2019-2023). Ada beberapa faktor yang bisa mempengaruhi realisasi penerimaan pada PBB diantaranya yaitu masyarakat atau wajib pajak yang belum seluruhnya mengetahui dan memahami peraturan daerah khususnya peraturan perpajakan, dan juga kurangnya kesadaran wajib pajak dalam membayar pajak.

Penelitian ini mengacu dari penelitian yang dilakukan Joni Saputra (2023) yang meneliti tentang pengaruh BPHTB dan PBB terhadap Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Nagan Raya. Adapun yang membedakan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya yaitu lokasi penelitian dan permasalahan yang diangkat, Dimana objek penelitian sebelumnya merupakan Kabupaten Nagan Raya dalam periode waktu 2019-2021 dengan pengambilan data sampel yaitu Kabupaten Nagan Raya.

Alasan peneliti memilih Kota Semarang sebagai objek penelitian dengan pertimbangan Kota Semarang yang memiliki potensi sumber daya alam yang tinggi dan didukung oleh perkembangan industrinya yang cukup maju serta Kota Semarang juga merupakan ibukota Jawa Tengah. Selain itu Kota Semarang juga merupakan suatu daerah yang menerapkan kebijakan otonomi daerah, jadi secara langsung mengelola BPHTB dan PBB untuk kesejahteraan rakyatnya. Dapat dilihat potensi-potensi yang ada di Kota Semarang banyaknya minat masyarakat untuk memiliki asset berupa tanah dan bangunan berdampak terhadap besarnya Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), hal tersebut dapat diharapkan penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) berdampak terhadap pertumbuhan Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kota Semarang.

Berdasarkan latar belakang permasalahan diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian berjudul **“Pengaruh Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Semarang” (Studi Pada Badan Pendapatan Daerah Kota Semarang).**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian, maka penulis mengidentifikasi masalah sebagai berikut :

1. Apakah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berpengaruh terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Semarang.

2. Apakah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) berpengaruh terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Semarang.
3. Apakah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) berpengaruh terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Semarang.

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan identifikasi masalah dan Batasan penelitian diatas, tujuan dari penelitian ini adalah untuk menguji :

1. Seberapa besar pengaruh kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Semarang Tahun 2020 – 2023.
2. Seberapa besar pengaruh kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Semarang Tahun 2020 – 2023.
3. Seberapa besar pengaruh kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Semarang Tahun 2020 – 2023.

1.4 Kegunaan Penelitian

Hasil yang diharapkan dari studi ini meliputi :

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan referensi dalam penelitian – penelitian selanjutnya. Khususnya yang berkaitan dengan penelitian tentang Pengaruh Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Bumi dan Daerah (PBB) terhadap Pendapatan Asli

Daerah (PAD) dan pengkajian terhadap topik – topik lainnya yang berkaitan dengan masalah yang dibahas dalam penelitian ini. Sumbangsih dari hasil kajian ini diharapkan memberikan nilai tambah pada perpajakan di Kota Semarang dalam beberapa bentuk.

2. Manfaat Praktis

- a. Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pemerintah untuk menambah informasi dan dasar pertimbangan kepada Pemerintah Daerah Kota Semarang dalam mengambil keputusan yang terkait dengan perencanaan dan pengelolaan sumber – sumber penerimaan daerahnya.
- b. Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dan wawasan bagi masyarakat terkait dengan peran pentingnya penerimaan pajak daerah terhadap kemauan daerahnya dan diharapkan dapat memotivasi masyarakat untuk taat dan patuh membayar pajak khususnya dalam hal ialah pajak BPHTB dan PBB.

1.5 Sistematika Penulisan

Secara keseluruhan, temuan penelitian ini disusun menjadi lima bagian, yang masing – masing akan dibahas secara bergantian dengan format sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Bagian bab pertama akan merinci keseluruhan penelitian dan informasi umum tentang kesulitan penelitian, seperti latar belakang permasalahan yang

diteliti, perumusan masalah berdasarkan latar belakang tersebut, kemudian tujuan dan manfaat yang akan diperoleh dari penelitian ini, serta sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Analisis dan teori yang berfungsi sebagai landasan untuk studi masa depan dibahas secara rinci di bagian ini. Masing – masing dari subbagian dari bagian ini ialah : landasan teori, kerangka pemikiran, dan hipotesis.

BAB III : METODE PENELITIAN

Menentukan ukuran sampel, memilih metode pengumpulan data, dan menganalisis data semuanya tercakup dalam bagian ini, begitu juga definisi variabel penelitian dan deskripsi operasionalnya.

BAB IV : HASIL DAN PEMBAHASAN

Dengan menggunakan hasil tinjauan penelitian sebelumnya, bab ini akan merangkum dan menjelaskan pokok bahasan penelitian, analisis dan pembahasan data, serta hasil pengolahan data.

BAB V : PENUTUP

Bagian ini memuat kesimpulan dan uraian yang diperoleh dari analisis hasil dan pembahasan, serta anjuran bagi peneliti yang ingin melanjutkan penelitian ini dan batasan – batasan yang dihadapi dalam melakukan penelitian.