

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pelaksanaan otonomi daerah di Indonesia dapat dipandang sebagai suatu strategi dari pemerintah yang memiliki tujuan ganda. Pertama, pemberian otonomi daerah merupakan strategi untuk merespon tuntutan masyarakat daerah terhadap tiga permasalahan utama, yaitu *sharing of power*, *distribution of income*, dan kemandirian sistem manajemen daerah. Kedua, otonomi daerah dimaksudkan sebagai strategi untuk memperkuat perekonomian dalam rangka memperkokoh perekonomian nasional untuk menghadapi era perdagangan bebas (Sari 2013).

Di bidang ekonomi, otonomi daerah dapat menjamin lancarnya pelaksanaan kebijakan ekonomi nasional di daerah, dan di lain pihak terbukanya peluang bagi pemerintah daerah mengembangkan kebijakan regional dan lokal untuk mengoptimalkan pemanfaatan potensi ekonomi di daerahnya. Dalam konteks ini otonomi daerah memungkinkan lahirnya berbagai upaya pemerintah daerah untuk menawarkan fasilitas investasi, memudahkan proses perijinan usaha, dan membangun berbagai infrastruktur yang menunjang perputaran ekonomi di daerahnya. Sehingga, otonomi daerah akan membawa masyarakat ke tingkat kesejahteraan yang lebih baik dari waktu ke waktu.

Menurut Undang - Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah pasal 1 ayat 35, menyatakan “semua hak daerah yang

diakui sebagai penambah nilai kekayaan bersih daerah tersebut dalam periode tahun anggaran yang bersangkutan disebut sebagai pendapatan daerah”. Sedangkan menurut Undang Undang No.33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah pasal 1 ayat 18 menyebutkan bahwa “Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah penerimaan yang diperoleh daerah dari sumber-sumber dalam wilayah sendiri yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Pendapatan Asli Daerah (PAD) sebagai salah satu sumber daerah terdiri dari empat kategori pendapatan yaitu pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan dan lain – lain pendapatan asli daerah yang sah. Semakin besar PAD maka menunjukkan bahwa daerah itu mampu melaksanakan desentralisasi fiskal dan ketergantungannya terhadap pemerintah pusat berkurang, oleh karena itu sudah sewajarnya apabila PAD dijadikan salah satu tolak ukur dalam pelaksanaan pembangunan daerah, akan tetapi PAD tersebut masih belum cukup untuk membiayai pembangunan apabila dilihat dari proporsi PAD terhadap APBD. Beberapa faktor yang dapat memengaruhi PAD diantaranya Pengeluaran Pemerintah, Jumlah Penduduk, dan Inflasi. Jumlah penduduk juga merupakan salah satu faktor penentu adanya perubahan pada pendapatan asli daerah. Penambahan penduduk merupakan satu hal yang dibutuhkan, dan bukan satu masalah, melainkan sebagai unsur penting yang dapat merangsang pembangunan dan pertumbuhan ekonomi (Bhaskara dan Bagus, 2014).

Sebagai bagian dari PAD, Pajak merupakan sumber pendapatan keuangan terbesar di Indonesia, sumber – sumber pajak tersebut dialokasikan untuk pembangunan dan pembiayaan lainnya. Berdasarkan pihak pemungutannya pajak dibedakan menjadi dua yaitu pajak pusat dan pajak daerah. Pajak pusat sendiri yaitu pajak – pajak yang dikelola oleh Pemerintah Pusat yang dalam hal ini sebagian dikelola oleh Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan. Sedangkan pajak daerah yaitu pajak – pajak yang dikelola oleh Pemerintah Daerah baik di tingkat Provinsi maupun Kabupaten / Kota berdasarkan Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Detribusi Daerah (UU PDRB) yang dikelola oleh Dinas Pendapatan Daerah

Disalah satu jenis pajak yang dijadikan sebagai PAD adalah Pajak Bumi Bangunan (PBB). Pajak Bumi Bangunan adalah pajak atas bumi atau bangunan yang dimiliki, dikuasi dan dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan. Pengertian bumi dalam PBB adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kabupaten / kota, sedangkan yang dimaksud dengan bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah atau perairan pedalaman atau laut. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan jenis pajak yang telah diterapkan berdasarkan undang – undang nomor 12 tahun 1985 yang lalu diubah dengan undang – undang nomor 12 tahun 1994 yang terkait dengan peraturan pelaksanaan mengenai Pedesaan dan perkotaan masih tetap berlaku

sampai dengan tanggal 31 desember 2013. Namun mulai 1 januari 2014, pajak bumi dan bangunan sudah sepenuhnya dikelola oleh seluruh kabupaten/kota di Indonesia. Dengan demikian, PBB telah dialihkan menjadi pajak kabupaten/kota, sementara PBB sektor perkebunan, perhutanan dan pertambangan masih tetap menjadi pajak pusat.

Subjek pajak PBB adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi dan bangunan. subjek pajak tidak harus orang atau badan yang memiliki hak atas bumi dan bangunan. Dengan demikian, tanda pembayaran / pelunasan pajak bukan merupakan bukti pemilikan hak. Bukti kepemilikan hak atas tanah berupa sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan. Subjek pajak adalah orang pribadi atau badan secara nyata yang mempunyai, memiliki, menguasai dan memperoleh manfaat atas bumi atau bangunan.

Objek pajak PBB adalah bumi atau bangunan, objek pajak bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Indonesia dan tubuh bumi di bawahnya contohnya sawah, lading, kebun, dan lain - lain. Sedangkan, bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah atau perairan. Objek pajak yang tidak dikenakan PBB adalah objek yang digunakan semata – mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional yang tidak ditujukan untuk memperoleh keuntungan. Contohnya seperti: rumah sakit umum, hutan wisata milik negara, dan gedung perwakilan diplomatik dan lain – lain.

Pengelolaan PBB yang baik akan membantu pemerintah daerah untuk menetapkan target PBB sesuai dengan kebutuhan yang ada. Penetapan target tersebut diharapkan dapat meningkatkan realisasi penerimaan PBB. Hal ini ditujukan agar penerimaan pajak tersebut dapat memberikan kontribusi yang maksimal terhadap pendapatan daerah Kota Kupang. Kontribusi yang dimaksud dapat diartikan sebagai sumbangan yang diberikan oleh pendapatan Pajak Bumi dan Bangunan terhadap besarnya pendapatan daerah di Kupang.

Pajak Bumi dan Bangunan daerah di Kota Kupang dikelola oleh Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Kupang, dimana pajak yang dipungut masuk dalam Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang digunakan untuk membiayai pembangunan daerah yang telah direncanakan. Kota Kupang adalah ibukota Provinsi Nusa Tenggara Timur (NTT) dengan jumlah kecamatan sebanyak 6 kecamatan dan total wajib pajak sebanyak 80.871 jumlah wajib pajak diambil dari data tahun 2020.

Tabel 1.1
Data Ketetapan PBB Kota Kupang

No	Tahun	Target		Realisasi		Perbandingan target PBB terhadap realisasi PBB	
		OP	Rupiah	OP	Rupiah	OP	Rupiah
1.	2016	74.803	11.000.000.000	52.318	15.145.565.311	22.485	- 4.145.565.311
2.	2017	41.839	11.250.000.000	51.960	15.327.217.701	-10.126	- 4.007.217.701
3.	2018	76.861	15.500.000.000	50.889	15.741.236.951	25.972	- 241.236.951
4.	2019	79.182	16.250.000.000	50.028	15.475.437.165	29.154	774.562.835
5.	2020	80.871	18.000.000.000	47.704	15.045.878.496	33.167	2.954.121.504

Sumber Data : BAPENDA Kota Kupang

Berdasarkan data di atas menunjukkan potensi PBB yang sangat besar di wilayah Kota Kupang. Potensi tersebut dapat dilihat melalui adanya upaya peningkatan target pendapatan PBB setiap tahun yang ditetapkan, dimana hasil realisasi setiap tahun sejak tahun 2016 s/d 2018 menunjukkan persentase hasil realisasi tetap di atas 100%. Adapun pada periode tahun 2019 s/d 2020 terjadi fenomena dimana peningkatan target ditetapkan berdasarkan jumlah objek pajak yang bertambah namun realisasi menunjukkan adanya penurunan realisasi dari periode sebelumnya walaupun persentase realisasi masih di atas 80%.

Walaupun merupakan fenomena yang berbeda namun tetap dipandang bahwa potensi PBB di Kota Kupang sangat besar karena masih terdapat peluang besaran pajak PBB yang belum tertagih sehingga tidak ada potensi yang tidak dimanfaatkan. Potensi PBB yang belum tertagih dan merupakan tugas Pemerintah Kota Kupang tersebut masih dapat ditingkatkan lagi dengan melihat penambahan tempat hunian baru (perumahan) dan peningkatan harga pasaran nilai OP.

Informasi terkait potensi penerimaan PBB juga disampaikan oleh Kasubid Pendataan dan Pendaftaran terkait Pajak Bumi dan Bangunan Bapenda Kota Kupang pada Rabu, 25 Mei 2022 yang menyatakan bahwa potensi penerimaan PBB yang menjadi target penerimaan akan terus meningkat dengan penerapan harga terbaru dari NJOP PBB terkait kelas tanah dan kelas bangunan untuk obyek pajak yang diakibatkan oleh peningkatan harga pasaran karena perkembangan ekonomi yang terjadi saat ini. Hal lainnya juga adalah

piutang penerimaan PBB yang menjadi tunggakan dari OP selama beberapa tahun yang belum tertagih.

Kota Kupang juga merupakan salah satu daerah yang telah melakukan peralihan PBB sejak tahun 2014. Oleh karena itu, penulis semakin tertarik untuk mengetahui seberapa besar potensi dan kontribusi dari PBB di Kota Kupang. Hal tersebut diharapkan agar aparat pemerintah yang ada di Kota Kupang dapat mengelola dengan baik potensi PBB yang ada untuk memaksimalkan penerimaan PBB di Kota Kupang. Penerimaan PBB yang maksimal tentunya akan memberikan kontribusi yang maksimal pula terhadap pendapatan daerah di Kota Kupang.

Maka sehubungan dengan kondisi diatas, penulis tertarik meneliti hal tersebut dalam tugas akhir dengan judul **“Potensi Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) dan Kontribusinya Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Di Kota Kupang“**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dikemukakan sebelumnya maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Berapa potensi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Kota Kupang?
2. Apakah penetapan target penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Kupang sudah sesuai dengan potensi yang ada?
3. Bagaimana kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap PAD di Kota Kupang?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai penulis dalam penelitian ini adalah :

1. Mengetahui besar potensi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di wilayah Kota Kupang.
2. Mengetahui target penetapan PBB pada Kota Kupang sudah sesuai dengan potensi yang ada.
3. Mengetahui kontribusi PBB terhadap PAD di Kota Kupang.

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan peneliti dari penelitian ini ialah sebagai berikut :

1. Bagi Kantor Badan Pendapatan Daerah Kota Kupang :

Dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dan evaluasi terhadap pendataan potensi PBB, sehingga dapat meningkatkan realisasi penerimaan PBB.

2. Bagi Pembaca Hasil Penelitian

Dapat memberikan masukan yang dapat digunakan dalam penelitian – penelitian selanjutnya mengenai Potensi Pajak Bumi dan Bangunan.

3. Bagi Peneliti

Dapat menambah wawasan serta memperdalam pengetahuan mengenai sektor pajak bumi dan bangunan.