

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dalam pelaksanaan pembangunan daerah, suatu daerah tentu membutuhkan pemasukan untuk pembiayaan–pembiayaan yang diperlukan karena tiap-tiap daerah dituntut untuk mandiri. Untuk itu pemerintah daerah diberi otonomi dengan maksud supaya suatu daerah bisa mandiri dalam mengatur urusan rumah tangganya dan tidak tergantung pada pemerintah pusat. Namun berhasilnya otonomi daerah ini diukur dengan keuangan suatu daerah yang merupakan faktor pengukur keberhasilannya.

Pembangunan daerah merupakan upaya pencapaian sasaran dalam pelaksanaan pembangunan di daerah sesuai potensi, aspirasi, dan prioritas dalam penyelenggaraan pembangunan daerah. Oleh karena itu, pemerintah harus memprioritaskan peningkatan penggalian terhadap penerimaan asli daerah dalam mewujudkan otonomi daerah yang nyata dan berkesinambungan. Pelaksanaan pembangunan di daerah yang mencakup segala bidang berlangsung secara berkesinambungan dan ditujukan untuk kemakmuran rakyat

Pemerintah pusat memberikan wewenang kepada pemerintah daerah untuk sepenuhnya mengatur rumah tangganya sendiri termasuk dalam pengelolaan keuangan untuk membiayai keperluan daerah. Saat ini pemerintah daerah provinsi, daerah atau kota telah dipercayakan oleh pemerintah pusat untuk membangun daerahnya sendiri. Sesuai dengan Undang-Undang No. 32 Tahun 2004 tentang pemerintah daerah dan Undang -Undang No. 33 Tahun 2004 tentang perimbangan keuangan pemerintah daerah. Sesuai dengan Undang -Undang tersebut maka

anggaran pendapatan daerah yang bersumber dari pendapatan asli daerah, dana perimbangan, pinjaman daerah dan lain-lain PAD yang disah. Pendapatan asli daerah antara lain pajak daerah yang diharapkan menjadi salah satu sumber pendapatan, pembiayaan, peyelenggaraan pemerintah dan pembangunan daerah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Pendapatan Asli Daerah merupakan salah satu sumber penerimaan daerah, yang mempunyai peranan penting dalam pembangunan daerah. Pendapatan Asli Daerah (PAD) sebagai salah satu sumber penerimaan untuk mencerminkan tingkat kemandirian daerah. Semakin tinggi peranan pendapatan asli daerah (PAD) dalam pendapatan daerah merupakan cermin keberhasilan usaha - usaha atau tingkat kemampuan daerah dalam pembiayaan penyelenggara pemerintahan pembangunan.

Dasar hukum pemungutan pajak daerah dan retribusi daerah adalah Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan retribusi daerah dibagi menjadi dua bagian yaitu pajak provinsi yang terdiri dari pajak kendaraan bermotor, pajak bea balik nama kendaraan bermotor, pajak bahan bakar kendaraan bermotor, pajak air permukaan dan pajak rokok. Pajak kabupaten /kota terdiri dari pajak hotel, pajak restoran, pajak hiburan, pajak reklame, pajak penerangan jalan, pajak mineral bukan logam dan batuan, pajak parkir, pajak air tanah, pajak sarang burung walet, pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan salah satu pajak pusat yang mengalami peralihan menjadi pajak daerah. Masa peralihan tersebut dimulai sejak berlakunya Undang-Undang Nomor . 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah pada tanggal 1 Januari 2011

sampai sebelum tanggal efektifnya Peraturan Daerah sebagai dasar hukum pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan(BPHTB).

Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah: Pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan,yang dimana perolehan hak atas tanah dan bangunannya oleh orang pribadi atau badan. Sejak mengalami peralihan sampai dengan saat ini sudah hampir 6 (enam) tahun bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dikelola oleh pemerintah daerah. Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dalam pemungutannya perlu dilakukan secara efektif sehingga dapat memberikan kontribusi lebih kepada penerimaan daerah dari sektor pajak.

Dalam rangka pelaksanaan Peraturan Nomor 1 Tahun 2011 Kota Kupang tentang Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), perlu ditetapkan peraturan Pemerintah Kota Kupang Nomor 1 Tahun 2011 menjelaskan tentang tata cara dan aturan yang berkaitan dengan prosedur serta tarif yang dikenakan berkaitan dengan pembayaran bea izin pembangunan atau perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Pemberian kewenangan kepada daerah untuk memungut pajak telah mengakibatkan pemungutan berbagai pajak yang berkaitan dengan berbagai aspek kehidupan masyarakat. Pemungutan ini harus dipahami oleh masyarakat sebagai sumber penerimaan yang dibutuhkan oleh daerah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat di daerah. Agar dapat dipungut secara efektif, pemahaman masyarakat, petugas pajak, dan setiap pihak yang terkait dengan pemungutannya harus sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam undang-undang serta peraturan daerah yang mengatur tentang pajak dan retribusi daerah.

Berikut ini tabel target dan realisasi pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kota Kupang

Tabel 1.1
Target dan Realisasi Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kota Kupang Tahun 2018-2021

Tahun	Target BPHTB(Rp)	Realisasi BPHTB(Rp)
2018	15.000.000.000,00	14.206.738.271,00
2019	16.000.000.000,00	17.510.176.377,00
2020	17.000.000.000,00	16.485.835.778,00
2021	17.500.000.000,00	13.418.391.566,00

Sumber: Badan Pendapatan Daerah Kota Kupang

Berdasarkan Tabel 1.1 di atas, dapat dilihat bahwa pada tahun 2018 dengan target Rp 15.000.000.000,00 mengalami peningkatan dan untuk realisasinya mengalami penurunan, pada tahun 2019 dengan Rp 16.000.000.000,00 mengalami penurunan dan untuk realisasinya mengalami peningkatan Rp 17.510.176.377,00 dan pada tahun 2020 dengan target yang mengalami peningkatan Rp 17.000.000.000,00 dan untuk realisasi mengalami penurunan Rp 16.485.835.778,00, untuk tahun 2021 dengan target Rp 17.500.000.000,00 yang mengalami peningkatan sementara realisasinya mengalami penurunan Rp 13.418.391.566,00

Berdasarkan fenomena di atas menunjukkan bahwa target penerimaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan setiap tahunnya selalu meningkat yaitu pada tahun 2021 dengan target Rp 17.500.000.000,00. Namun peningkatan tersebut belum optimal, karena pada beberapa periode yang terjadi pada tahun 2021 dengan realisasi Rp 13.418.391.566,00 yang ditetapkan tidak tercapai target yang telah ditentukan. Realisasi yang ditetapkan tidak tercapai, karena bea perolehan hak atas tanah dan bangunan termasuk dalam kelompok *self assessment system* yakni sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri

besarnya pajak terutang. Dalam penentuan target pemungutan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan masih ada kendala yang terjadi yaitu : nilai daya beli yang menurun , Corona Virus (Covid), Nilai jual objek pajak tidak kena pajak lebih tinggi dari nilai jual, oleh sebab itu nilai bea perolehan hak atas tanah dan bangunan nihil,Nilai transaksi yang masih dibawah nilai potongan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Menurut Waluyo (2018,hal.84) bahwa” Pencapaian target pajak sangat menentukan peningkatan perekonomian bagi daerah tertentu. Hal ini sesuai dengan besarnya jumlah wajib pajak yang memenuhi kewajibannya, dimana semakin besar wajib pajak yang sadar dan membayar kewajibannya maka akan semakin besar pula perolehan pajak suatu daerah”.

Pertumbuhan penerimaan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan sangat mempengaruhi dari besarnya realisasi pajak yang diterima dibandingkan dengan target yang telah ditetapkan, karena jika semakin besar realisasi yang dapat diperoleh maka semakin meningkat pula pertumbuhan penerimaan pajak pada daerah dan sebaliknya jika realisasi tidak mencapai target maka dapat di indikasikan bahwa kurang maksimal proses pemungutan pajak yang dilakukan.

Menurut Peraturan Daerah (PERDA) Nomor 01 Tahun 2011 tentang pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan . Perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya atau di milikinya hak atas tanah dan bangunan oleh orang pribadi atau badan. Dasar pengenaan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) tarif yang

ditetapkan 5%. Beberapa Kota besar di Indonesia menetapkan besaran tarif sebesar 5% atas demikian pajak BPHTB di Kota Kupang 5%.

Berdasarkan fenomena tersebut, maka peneliti perlu melakukan penelitian mengenai “ Analisis Kinerja Penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Pemerintah Daerah Kota Kupang”

1.2 Rumusan masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka rumusan masalah yang diangkat dalam penelitian ini sebagai berikut:

Bagaimana Tingkat Kinerja Penerimaan dilihat dari rasio Efektifitas, Efisiensi, Pertumbuhan, Kontribusi pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di Pemerintah Daerah Kota Kupang?

1.3 Tujuan Penelitian

Dengan rumusan masalah yang ada, maka dapat ditentukan tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

Untuk Mengetahui Kinerja Penerimaan Tingkat Efektifitas, Efisiensi, Pertumbuhan, dan Kontribusi pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan pada Pemerintah Daerah Kota Kupang

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian memiliki beberapa manfaat yakni manfaat teoritis dan praktis yang diuraikan sebagai berikut:

1. Bagi Peneliti Akademi

Penelitian ini dapat membantu menciptakan transparansi dan pencatatan aset properti, dan menambah pengetahuan tentang pemungutan pajak bea

perolehan hak atas tanah dan bangunan pada Badan Pendapatan Daerah Kota Kupang

2. Bagi Badan Pendapatan Daerah

Penelitian ini dapat menjadi sumber pendapatan yang signifikan bagi Pemda, mendukung pembiayaan pembangunan dan penyediaan layanan publik.