

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pajak merupakan iuran yang dibayarkan oleh rakyat kepada negara yang masuk dalam kas negara yang melaksanakan pada undang-undang serta pelaksanaannya dapat dipaksakan tanpa adanya balas jasa. Iuran tersebut digunakan oleh negara untuk melakukan pembayaran atas kepentingan umum. (Mardiasmo 2016:3). Menurut Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah mengatakan bahwa Pajak Daerah yang selanjutnya disebut Pajak, adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dimana salah satu jenis Pajak yang wajib dibayar oleh masyarakat sebagai wajib pajak ialah Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2).

PBB-P2 adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan (Mardiasmo 2018:389). Menurut Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pajak Bumi dan Bangunan yang awalnya menjadi pajak pusat dialihkan menjadi pajak daerah dan dikelola oleh daerah sehingga menjadi salah satu sumber pendapatan.

Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 2016 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah, bahwa pajak PBB-P2 di kelompokkan kedalam Jenis Pajak Kabupaten/kota yang dipungut berdasarkan penetapan Kepala Daerah. Melalui Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, pemerintah kabupaten/kota telah diberi kewenangan untuk mengelola sendiri PBB-P2 di daerahnya dengan disesuaikan pada potensi yang ada untuk pajak tersebut. Untuk menindaklanjuti hal tersebut, telah ditetapkan Peraturan Daerah Kabupaten Kupang Nomor 8 Tahun 2013 tentang Pajak Daerah dan mengalami perubahan ke Nomor 7 Tahun 2019, yang mengatur tentang PBB-P2 di Kabupaten Kupang.

Dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat dalam menjalankan pemerintah dan pembangunan, pemerintah membutuhkan dana yang tidak sedikit. Dana tersebut dikumpulkan dari segenap potensi sumber daya yang dimiliki suatu daerah, baik berupa hasil kekayaan alam maupun iuran dari masyarakat. Salah satu bentuk iuran masyarakat dalam meningkatkan pendapatan daerah adalah pajak PBB-P2. PBB-P2 dikenakan dengan dasar nilai jual objek pajak (NJOP). Besarnya NJOP didapat dari harga pasar di satu wilayah dan kemudian menteri keuangan bersama-sama dengan pemerintah daerah kabupaten/kota menetapkan NJOP tersebut tiga tahun sekali. Namun demikian untuk daerah tertentu yang karena perkembangan pembangunan mengakibatkan kenaikan NJOP cukup besar, maka penetapan nilai jual ditetapkan setahun sekali. Pengisentifan dalam menangani dan

mengelola Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sangat perlu dilakukan oleh pihak pengelola PBB karena pajak ini dapat mendorong adanya pembangunan. (Supramono & Damayanti, 2010).

Salah satu bentuk kerja sama antara pemerintah dan masyarakat dalam upaya meningkatkan penerimaan dari sektor pajak adalah dengan melakukan pemutakhiran data, mengingat Objek Pajak Bumi dan Bangunan adalah objek yang nilai jualnya dinamis sesuai dengan perkembangan. Pada tahun 2019 Ketua DPRD sementara Kabupaten Kupang Nixon Habel Mbate mengatakan bahwa “kesadaran dan semangat masyarakat untuk membayar pajak dan berkontribusi bagi pembangunan di Kabupaten Kupang memberikan dampak positif dengan berpesan agar pemerintah khususnya DISPENDA lebih jeli dalam mengidentifikasi objek pajak yang belum terdata dan membereskan data wajib pajak ganda”. (Berita Pemerintah Kabupaten Kupang Dalam Berita tahun 2019).

Tabel 1.1
Realisasi Penerimaan Pajak PBB-P2 Kecamatan Kupang Barat
Tahun Anggaran 2019-2022 (Rp)

Tahun	Target	Realisasi	Persentase (%)
2019	Rp 671,266,133.00	Rp 194,180,890.00	28,93
2020	Rp 676,515,931.00	Rp 333,093,049.00	49,24
2021	Rp 681,083,650.00	Rp 315,835,045.00	46,37
2022	Rp 689,869,435.00	Rp 265,089,677.00	38,43

Sumber : Badan pendapatan daerah Kabupaten Kupang

Berdasarkan data pada Tabel. 1.1, secara angka dapat dilihat bahwa Realisasi Penerimaan Pajak Daerah Kab Kupang di Kecamatan Kupang Barat dalam empat tahun terakhir bersifat fluktuasi atau naik turun disebabkan karena

dampak dari Covid-19, dimana pada tahun 2019 nilai Realisasi Penerimaan Pajak Daerah sebesar Rp. 194.180.890 Dan pada Tahun 2020 nilai realisasi penerimaan pajak daerah terjadi peningkatan Sebesar Rp. 333.093.049 Dan pada tahun 2021 mengalami penurunan sebesar Rp. 315.835.045 dan pada tahun 2022 juga mengalami penurunan sebesar Rp. 265.089.677.

Kelurahan Batakte merupakan salah satu Kelurahan yang terdapat pada Kecamatan Kupang Barat di Kabupaten Kupang. Kecamatan Kupang Barat sendiri terdiri dari 2 Kelurahan dan 10 Desa. Dibandingkan dengan Kelurahan yang lain, Kelurahan Batakte sendiri merupakan pusat dari kota Kecamatan Kupang Barat. Kelurahan Batakte sebagian besar wilayahnya berada di posisi yang sangat strategis dengan jarak tempuh dari Kelurahan Batakte ke ibu kota Kabupaten Kupang sendiri sekitar 49 Km dan jarak dari Kota Kupang hanya berkisar sekitar 16 Km sehingga dengan jarak tersebut membuat Pembangunan di Kelurahan Batakte menjadi cukup berkembang Khususnya Pembangunan dalam hal pemukiman atau bangunan.

Peningkatan kebutuhan akan lahan di kawasan Kelurahan Batakte untuk pemukiman dan lokasi usaha, berakibat pada peningkatan harga tanah. Perkembangan pemukiman umumnya berada di lokasi yang memiliki kedekatan jarak dari Rumah Sakit, kantor Polsek, Kantor Camat, ataupun dari Kompleks Perumahan, SMAN dan SMP. Timbulnya peningkatan harga tanah atau pembangunan dikawasan Kelurahan Batakte disatu pihak akan menguntungkan masyarakat pemilik tanah, di lain pihak pemerintah juga diuntungkan dengan adanya kenaikan harga tanah dalam bentuk

peningkatan penerimaan pemerintah dari Pajak PBB-P2. Dengan adanya fenomena tersebut, maka pemerintah daerah setempat berkewajiban mengatasi masalah yang ada agar dapat menyelamatkan potensi yang seharusnya diperoleh oleh pemerintah daerah.

Menurut Mahmudi dalam Aprilian (2014:4) potensi merupakan sesuatu yang sebenarnya sudah ada, hanya saja belum diperoleh di tangan. Untuk dapat diperoleh upaya-upaya seperti eksplorasi dan eksploitasi dalam hal sumber daya tambang dan penghitungan daya pajak *tax effort* dalam hal potensi pajak. Definisi lain dari Wiyono (2006:37) potensi dapat diartikan sebagai kemampuan dasar dari sesuatu yang masih terpendam di dalamnya yang menunggu untuk diwujudkan menjadi sesuatu kekuatan nyata dalam diri sesuatu tersebut. Kedua pendapat tersebut dapat disimpulkan bahwa potensi merupakan sesuatu yang sudah ada dan diperlukan optimalisasi untuk mendapatkannya

Pengelolaan potensi PBB-P2 yang baik dapat membantu pemerintah daerah untuk menetapkan target PBB-P2 sesuai dengan potensi yang ada. Penetapan target tersebut diharapkan dapat meningkatkan realisasi penerimaan PBB-P2. Hal ini ditujukan agar penerimaan pajak tersebut dapat memberikan kontribusi yang maksimal terhadap pendapatan daerah di Kabupaten Kupang.

Kabupaten Kupang juga merupakan salah satu daerah yang telah melakukan persiapan peralihan PBB-P2 sejak tahun 2013. Oleh karena itu, penulis semakin tertarik untuk mengetahui seberapa besar potensi dan

kontribusi dari PBB P2 di Kabupaten Kupang. Hal tersebut diharapkan agar aparat pemerintah yang ada di Kabupaten Kupang dapat mengelola dengan baik potensi PBB-P2 yang ada untuk memaksimalkan penerimaan PBB-P2 di Kabupaten Kupang. Penerimaan PBB-P2 yang maksimal tentunya akan memberikan kontribusi yang maksimal pula terhadap pendapatan daerah di Kabupaten Kupang.

Kontribusi adalah suatu tindakan untuk ikut serta bertindak aktif dengan mengoptimalkan kemampuan sesuai bidang dan kapasitas masing-masing yang digunakan untuk mengetahui sejauh mana pajak daerah memberikan sumbangan dalam penerimaan pendapatan asli daerah. Penghitungan kontribusi dilakukan dengan membandingkan penerimaan pajak daerah (khususnya Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan) periode tertentu dengan penerimaan pendapatan asli daerah periode tertentu (Mahmudi, 2010:12)

Berikut dibawah ini tabel yang menjelaskan jumlah wajib pajak di Kecamatan Kupang Barat.

Tabel 1.2
Data wajib pajak PBB-P2 Kelurahan Batakte
Tahun 2019-2022 (orang)

Keterangan	Tahun			
	2019	2020	2021	2022
wajib pajak	9863	10019	10118	10294
wajib pajak belum bayar	7139	7207	6935	5576
wajib pajak sudah bayar	2724	2812	3183	4718

Sumber : Kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Kupang

Dari tabel 1.2 dapat dilihat bahwa jumlah wajib pajak yang belum bayar pada empat tahun terakhir sering mengalami peningkatan. Dimana pada tahun

2019 sebanyak 7.139 orang dan pada tahun 2020 mengalami peningkatan sebanyak 7.207 orang dan pada tahun 2021 juga mengalami peningkatan sebanyak 6.935 orang dan pada tahun 2022 mengalami penurunan yang cukup baik sebanyak 5.576 orang.

Adapun penelitian terdahulu yang mengaitkan dengan Analisis Potensi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan yakni penelitian yang dilakukan oleh Kurnia dan Mutia (2021), melakukan penelitian yang berkaitan dengan Potensi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2). Hasil yang ditemukan yakni menggambarkan potensi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Desa Bangka Lelak Kabupaten Manggarai sebesar Rp81.840.912 dan potensi kerugian Pajak Bumi dan Bangunan sebesar Rp76.093.689 karena faktor penghambat yang disebabkan oleh pemerintah dan wajib pajak.

Penelitian Kudaling, Runtu, dan Latjandu (2022), berkaitan dengan Analisis Pelaksanaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2). Hasil yang ditemukan yakni Pelaksanaan PBB-P2 di Desa Mokupa, Kecamatan Tombariri, Kabupaten Minahasa telah sesuai dan mengikuti prosedur yang telah ditetapkan oleh Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan Tahun 2014.

Penelitian Inayati dan Fahrati (2020), berkaitan dengan Potensi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Pasca Pengalihan dari Pajak Pusat Menjadi Pajak Daerah di Kabupaten Banjar. Hasil yang ditemukan penelitian menunjukkan bahwa potensi PBB-P2 di Kabupaten Banjar pasca

pengalihan yaitu tahun 2014 sebesar Rp6.111.956.879 sedangkan target yang ditetapkan oleh Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Banjar adalah sebesar Rp3.700.000.000, atau hanya sebesar 61% dari potensi yang ada. Untuk hasil analisis kemampuan aparat, dari indikator kontribusi menunjukkan angka rata-rata 9,23% yang artinya tingkat kontribusi PBB-P2 terhadap Pajak Daerah masih rendah. Untuk indikator efektivitas menghasilkan angka 116,43% yang artinya PBB-P2 sangat efektif. Kemudian indikator elastisitas menunjukkan angka 2,5 yang berarti elastis atau pertumbuhan PBB-P2 peka terhadap pertumbuhan PDRB. Dapat disimpulkan bahwa aparat cukup mampu dalam mengelola PBB-P2. Upaya yang dilakukan pihak pengelola untuk meningkatkan penerimaan PBB-P2 diantaranya melakukan penyuluhan baik melalui media massa maupun secara langsung, dan juga melalui pelayanan dengan program mobil keliling maupun *door to door*.

Sehingga Berdasarkan latar belakang diatas maka penulis tertarik menulis judul yang berjudul ***ANALISIS POTENSI DAN KONTRIBUSI PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PEDESAAN DAN PERKOTAAN KECAMATAN KUPANG BARAT.***

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas maka peneliti tertarik merumuskan masalahnya mengenai :

1. Berapa besarnya potensi Pajak Bumi dan Bangunan di Kecamatan Kupang Barat?

2. Bagaimana tingkat kemampuan aparat pengelola PBB P2 di Kabupaten Kupang?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas maka tujuan penelitian ini yaitu :

1. Untuk mengetahui besar potensi pajak bumi dan bangunan di Kecamatan Kupang Barat
3. Untuk mengetahui tingkat kemampuan aparat pengelola PBB P2 di Kabupaten Kupang?

1.4 Manfaat Penelitian

1. Untuk penulis

Dengan penelitian ini diharapkan dapat memperluas wawasan dan pengetahuan penulis baik secara praktis maupun teoritis tentang realisasi penerimaan PBB-P2.

2. Bagi Pemerintah Kecamatan

Memberikan sumbangan pemikiran sesuai teori yang diperoleh, yang mungkin dapat dipergunakan sebagai bahan pertimbangan untuk pemecahan masalah, khususnya masalah mengenai realisasi penerimaan PBB-P2.

3. Bagi Universitas

Untuk menambah referensi kepustakaan dan dapat berguna sebagai dasar pemikiran bagi kemungkinan adanya penelitian sejenis di masa mendatang yang berkenaan realisasi penerimaan PBB-P2.

4. Bagi peneliti selanjutnya

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi atau bahan pertimbangan bagi penelitian lain yang ingin melakukan penelitian dengan objek yang sama di masa mendatang.