

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pajak adalah kontribusi wajib dari masyarakat kepada negara yang sifatnya memaksa, yang digunakan untuk kepentingan negara dan kesejahteraan umum. Menurut Ristanti dkk., (2022) Pajak memegang peranan vital dalam kehidupan bernegara, karena menjadi salah satu sumber pendapatan utama negara yang dimanfaatkan untuk mendanai berbagai pembangunan. Sedangkan menurut Nainggolan, (2022) Pajak adalah instrumen penting yang digunakan pemerintah untuk memperoleh penerimaan dari masyarakat, baik secara langsung maupun tidak langsung. Penerimaan ini berfungsi mendukung pengeluaran rutin pemerintah dan membiayai pembangunan nasional, serta meningkatkan kesejahteraan ekonomi masyarakat. Seiring dengan perubahan dalam masyarakat dan perkembangan negara, sistem perpajakan terus mengalami penyesuaian untuk memenuhi kebutuhan di bidang sosial, ekonomi, dan kenegaraan.

Menurut Febriyanto & Khasanah, (2023) Otonomi daerah memberi hak bagi suatu daerah untuk mengatur urusan pemerintahan dan pembangunan secara mandiri. Ciri-ciri daerah otonom salah satunya terlihat dari pengelolaan keuangan yang dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan pemerintah daerah itu sendiri. Selain itu, daerah juga diharapkan mampu mengurangi ketergantungan pada bantuan dari pemerintah pusat. Kebijakan ini muncul sebagai bagian dari reformasi dengan harapan

agar daerah dapat lebih mandiri dalam mengelola rumah tangganya. Pendapatan asli daerah (PAD) akan meningkat jika pemerintah daerah mampu menjalankan otonomi daerah dengan optimal, termasuk dalam merencanakan pembangunan dan mengelola potensi lokal secara efektif. Pendapatan Asli Daerah (PAD) sangat penting bagi pembangunan di setiap daerah, termasuk Kabupaten Bekasi. Salah satu sumber utama PAD adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah salah satu jenis pajak yang dikenakan pada kepemilikan dan pemanfaatan tanah serta bangunan. Menurut Sachintania dkk., (2021) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah kontribusi wajib yang dibayarkan oleh individu atau badan usaha atas kepemilikan atau penguasaan tanah dan bangunan. Pajak ini merupakan sumber pendapatan daerah yang signifikan, mengingat potensinya dalam meningkatkan penerimaan sesuai karakteristik wilayah masing-masing.

Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan pajak yang dikenakan atas kepemilikan, penguasaan, atau pemanfaatan tanah dan bangunan oleh perorangan atau badan usaha. Pajak ini menjadi salah satu sumber pendapatan penting bagi pemerintah daerah, membantu meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) untuk mendukung pembangunan lokal. Ketentuan ini menetapkan bahwa tanah dan bangunan yang digunakan dalam sektor perkebunan, kehutanan, dan pertambangan dikecualikan dari objek PBB. Dalam undang-undang ini, istilah "bumi" mencakup permukaan tanah serta wilayah perairan pedalaman dan laut dalam lingkup kabupaten atau kota. Di sisi lain, "bangunan" merujuk pada segala konstruksi yang didirikan atau dipasang secara

terletak di atas tanah, perairan, atau laut. Ini mencakup rumah, gedung, dan struktur teknis lain yang memiliki dampak ekonomi bagi pemilik atau pengguna. PBB dikelola sebagai pajak daerah, dengan pemerintah daerah memiliki wewenang penuh untuk melakukan pendataan, penilaian, penetapan, hingga pemungutan pajak sesuai aturan yang berlaku. Pengelolaan PBB yang tepat sangat penting, karena pajak ini tidak hanya memberikan pemasukan, tetapi juga mendorong pemanfaatan lahan secara produktif dan teratur di wilayah kabupaten atau kota. Pajak ini diharapkan mampu memberikan kontribusi signifikan terhadap anggaran daerah, mendukung peningkatan kualitas layanan publik, serta mendorong pembangunan berkelanjutan di tingkat lokal Lestari & Syafruddin, (2022).

Ada peraturan terbaru terkait Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pada tahun 2024 yang diatur dalam Undang-Undang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (UU HKPD). UU ini mencakup beberapa perubahan penting, termasuk peningkatan tarif maksimal PBB-P2 (Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan) dari sebelumnya 0,3% menjadi 0,5% dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Untuk lahan pertanian dan peternakan, tarif khusus yang lebih rendah ditetapkan oleh masing-masing pemerintah daerah (Perda)

Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 10 Tahun 2019 tentang Pajak Daerah memiliki struktur peraturan yang terdiri dari beberapa bab dan pasal. Struktur peraturan ini meliputi ketentuan umum, jenis pajak daerah, tarif pajak, kewenangan dan tanggung jawab, serta ketentuan penutup. Dalam peraturan ini, diatur tentang pengaturan pajak

daerah yang jelas dan transparan, sehingga wajib pajak dapat memahami kewajiban pajaknya dengan baik.

Dalam peraturan ini, diatur tentang sanksi yang dikenakan kepada wajib pajak yang tidak memenuhi kewajiban pajaknya. Sanksi ini dapat berupa denda, bunga, atau bahkan penutupan usaha. Wajib pajak yang tidak memenuhi kewajiban pajaknya dapat dikenakan sanksi administratif, seperti teguran, peringatan, atau bahkan pencabutan izin usaha. Selain itu, wajib pajak yang melakukan kecurangan atau penggelapan pajak dapat dikenakan sanksi pidana, seperti penjara atau denda. Sanksi ini bertujuan untuk meningkatkan kesadaran dan kepatuhan wajib pajak dalam memenuhi kewajiban pajaknya. Perda Kota Bekasi, (2019)

Dalam praktiknya, pemungutan pajak masih menemui berbagai tantangan. Salah satu kendala utama adalah kurangnya pemahaman masyarakat mengenai kewajiban mereka sebagai Wajib Pajak (WP). Selain itu, sosialisasi informasi perpajakan masih minim, sehingga tingkat kesadaran masyarakat dalam memenuhi kewajiban membayar pajak juga rendah. Menghadapi kendala ini, pemerintah perlu memperkuat intensifikasi pajak—yaitu, upaya untuk memaksimalkan penerimaan pajak dari objek dan subjek pajak yang telah terdaftar di administrasi Direktorat Jenderal Pajak (DJP). Intensifikasi di sektor PBB ini diharapkan dapat membantu meningkatkan pendapatan negara serta daerah, mendukung pelaksanaan pembangunan secara berkelanjutan.

Menurut Savitri dkk., (2023) Untuk meningkatkan kesadaran wajib pajak, pendekatan yang digunakan mencakup aspek hukum dan sosial. Pendekatan sosial

melibatkan pemberian informasi dan arahan terkait peran serta kewajiban pajak kepada masyarakat. Sementara itu, pendekatan hukum mencakup pemberian sanksi, baik berupa denda dalam bentuk uang atau barang, penyitaan aset pribadi wajib pajak, maupun sanksi administratif yang bertujuan untuk menegakkan hukum. Sanksi perpajakan berfungsi sebagai langkah preventif untuk mencegah pelanggaran terhadap norma perpajakan. Kepatuhan wajib pajak akan tercapai apabila terdapat sanksi yang jelas bagi mereka yang melanggar. Penegakan hukum perpajakan yang konsisten juga dapat meningkatkan kepatuhan wajib pajak. Sanksi perpajakan memiliki peran yang sangat penting untuk memberikan efek jera kepada pelanggar dan memastikan bahwa peraturan perpajakan dihormati.

Pada Juni 2024, Kota Bekasi menghadapi beberapa fenomena menarik terkait Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Tarif pajak PBB di Kota Bekasi berbeda-beda tergantung pada jenis pajaknya. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) memiliki tarif pajak sebesar 0,3% hingga 0,5% dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Tarif pajak ini berlaku untuk semua wajib pajak yang memiliki objek pajak di Kota Bekasi. Selain itu, Pemerintah Kota Bekasi juga memberikan insentif pajak berupa diskon PBB-P2 sebesar 10% untuk periode pembayaran mulai dari 8 Juli 2024 hingga 18 Agustus 2024, dan sebesar 5% untuk periode pembayaran mulai dari 19 Agustus 2024 hingga 30 September 2024.

Pembebasan PBB-P2 juga diberikan kepada wajib pajak tertentu, seperti veteran, perintis kemerdekaan, mantan wali kota dan wakil wali kota Bekasi, purnawirawan TNI/Polri, dan pensiunan ASN. Pembebasan ini bertujuan untuk

memberikan penghargaan kepada wajib pajak yang telah berkontribusi pada negara dan masyarakat. Selain itu, pembebasan ini juga dapat membantu wajib pajak yang memiliki kondisi ekonomi yang kurang mampu.

Piutang PBB di Kota Bekasi pada tahun 2024 mencakup beberapa insentif pajak yang diberikan oleh Pemerintah Kota Bekasi. Selain diskon PBB-P2, Pemerintah Kota Bekasi juga memberikan penghapusan sanksi administrasi pajak daerah atas keterlambatan pembayaran dan pelaporan pajak untuk beberapa jenis pajak daerah, termasuk PBB-P2 hingga tahun pajak 2024. Insentif ini bertujuan untuk meningkatkan kesadaran dan kepatuhan wajib pajak dalam memenuhi kewajiban pajaknya.

Target penerimaan PBB di Kota Bekasi pada tahun 2024 ditetapkan sebesar Rp750 miliar, yang meningkat sebesar Rp130 miliar dibandingkan dengan capaian PBB tahun lalu. Target ini diharapkan dapat tercapai dengan adanya insentif pajak dan penghapusan sanksi administrasi. Selain itu, Pemerintah Kota Bekasi juga berencana untuk meningkatkan kesadaran dan kepatuhan wajib pajak melalui berbagai program dan kegiatan.

Bukan hanya di Kota Bekasi, DKI Jakarta juga menerapkan beberapa perubahan signifikan dalam Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) untuk meningkatkan pendapatan daerah sambil mempertimbangkan kebutuhan warga. Salah satu perubahan utama adalah kenaikan tarif pajak dari rentang 0,01%-0,3% menjadi tarif tetap sebesar 0,5% dari nilai objek pajak. Kenaikan ini bertujuan untuk mendanai berbagai kebutuhan pembangunan kota, seperti fasilitas umum dan infrastruktur, guna menyeimbangkan kebutuhan kota yang terus meningkat dengan jumlah penduduk yang

besar. Pemerintah daerah juga menaikkan ambang batas NJOP Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) dari Rp15 juta menjadi Rp60 juta, yang dirancang untuk memberikan keringanan bagi wajib pajak dengan properti bernilai rendah. Dengan kebijakan ini, masyarakat kelas menengah dan bawah yang memiliki rumah sederhana diharapkan tidak terbebani oleh kenaikan tarif baru. Langkah ini mencerminkan upaya pemerintah untuk menyeimbangkan sistem perpajakan agar lebih adil dan proporsional bagi warga dengan berbagai kondisi ekonomi Denis, (2024).

Selain itu, DKI Jakarta menawarkan pembebasan PBB hingga 100% untuk rumah yang NJOP-nya maksimal Rp2 miliar, berlaku bagi satu properti yang digunakan sebagai tempat tinggal utama pemilik. Kebijakan ini bertujuan untuk meringankan beban pemilik rumah tunggal di kelas menengah, mendukung kepemilikan rumah sebagai kebutuhan dasar, dan melindungi mereka dari dampak negatif kenaikan tarif. Langkah-langkah ini diharapkan menciptakan keseimbangan antara peningkatan pendapatan pajak dan keadilan sosial bagi warga Fajarihza dkk., (2024).

Sementara itu, di DKI Jakarta, perubahan kebijakan PBB lebih difokuskan pada peningkatan tarif dan pemberian insentif keringanan. Tarif pajak ditetapkan menjadi 0,5% dari nilai objek pajak, sementara ambang batas NJOP tidak kena pajak dinaikkan dari Rp15 juta menjadi Rp60 juta, untuk meringankan beban warga yang memiliki properti bernilai rendah. Pemerintah Jakarta juga menawarkan pembebasan pajak hingga 100% untuk rumah bernilai NJOP maksimal Rp2 miliar, dengan ketentuan bahwa rumah tersebut digunakan sebagai tempat tinggal utama. Kebijakan ini

bertujuan untuk mencapai keseimbangan antara peningkatan pendapatan pajak dan keadilan bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah Fajarihza dkk., (2024).

Penelitian yang di lakukan oleh Simbolon, (2021) berfokus pada analisis efektivitas dan kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Tangerang. Hasil studi menunjukkan bahwa PBB berperan penting dalam menyumbang PAD, namun kontribusinya bervariasi setiap tahun dan masih bisa ditingkatkan lebih lanjut. Efektivitas pengelolaan dan pemungutan PBB menjadi salah satu faktor kunci yang perlu diperbaiki agar lebih optimal dalam mendukung kebutuhan anggaran daerah. Dalam konteks ini, penelitian menyoroti bahwa optimalisasi PBB tidak hanya meningkatkan PAD tetapi juga memperkuat stabilitas ekonomi lokal.

Penelitian ini menunjukkan bahwa Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Tangerang mengalami fluktuasi dalam anggaran, realisasi, dan kontribusinya terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) serta Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) dari 2014 hingga 2020. Meskipun kontribusi PBB terhadap PAD meningkat hingga 5,03% pada 2020, efektivitas penerimaan masih kurang konsisten. Selain itu, pengaruh PBB terhadap PAD signifikan (72,7%), namun terhadap PDRB relatif kecil (3,1%) dan tidak signifikan. Pandemi COVID-19 juga berdampak pada penurunan pertumbuhan PDRB di tahun 2020.

Penelitian yang di lakukan oleh Oktianty & Hastuty, (2024) Hasil penelitian mengenai efektivitas dan kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kota Medan menunjukkan bahwa penerimaan PBB memiliki peranan yang signifikan dalam meningkatkan PAD. Dari analisis yang

dilakukan, tingkat efektivitas penerimaan PBB dapat diukur dari rasio realisasi terhadap target. Penelitian ini menemukan bahwa efektivitas PBB di Kota Medan cenderung stabil, meskipun mengalami beberapa fluktuasi. Kontribusi PBB terhadap PAD juga cukup substansial, namun terdapat tantangan dalam pengelolaan dan pemungutan yang harus diatasi agar potensi penerimaan dapat dimaksimalkan lebih lanjut.

Realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Medan dari tahun 2017 hingga 2021 belum sepenuhnya mencapai target yang ditetapkan, dengan hanya satu tahun yang berhasil melampaui target tersebut. Rata-rata efektivitas penerimaan PBB mencapai 90,88%, menunjukkan bahwa secara umum penerimaan PBB cukup efektif. Meskipun realisasi penerimaan cenderung meningkat setiap tahun, terdapat penurunan pada tahun 2020. Persentase efektivitas penerimaan PBB bervariasi, dari 87,78% pada 2017, 84,22% pada 2018, 87,48% pada 2019, 94,51% pada 2020, hingga mencapai 100,45% pada 2021. Kontribusi PBB terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) juga cukup signifikan, mencapai 25,19%, dengan rata-rata kontribusi sebesar 8,80%. Namun, kontribusi pajak daerah lainnya masih tergolong sangat rendah. Oleh karena itu, Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah perlu meningkatkan upaya untuk mengoptimalkan penerimaan PAD melalui pemungutan pajak yang lebih efektif.

Dari penelitian yang dilakukan oleh Simbolon (2021) dan Oktianty & Hastuty (2024), terungkap bahwa Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) memiliki peranan yang signifikan dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kota Tangerang dan

Kota Medan. Namun, kedua studi tersebut juga menunjukkan adanya tantangan dalam pengelolaan dan efektivitas pemungutan PBB yang perlu diatasi agar potensi penerimaan dapat dimaksimalkan. Oleh karena itu, penulis merasa terdorong untuk melakukan penelitian dengan judul **"Analisis Efektivitas dan Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan pada Pendapatan Asli Daerah Tahun 2022 - 2023 di Pemerintahan Kota Bekasi"**. Penelitian ini bertujuan untuk menggali lebih dalam bagaimana efektivitas dan kontribusi PBB di Kabupaten Bekasi, serta mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi penerimaan PAD di wilayah ini, sehingga dapat memberikan rekomendasi bagi pengelolaan pajak yang lebih optimal dan mendukung pertumbuhan ekonomi lokal.

1.2 Fokus Penelitian

Berdasarkan penjelasan di latar belakang, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana efektivitas pajak bumi dan bangunan pada pendapatan asli daerah tahun 2022 hingga 2023 di Kota Bekasi?
2. Bagaimana kontribusi pajak bumi dan bangunan pada pendapatan asli daerah tahun 2022 hingga 2023 di Kota Bekasi?

1.3 Identifikasi Masalah

Dalam upaya memfokuskan penelitian sehingga permasalahan yang dibahas memiliki ruang lingkup yang jelas dan terarah, peneliti menetapkan batasan masalah sebagai berikut:

1. Dalam penelitian ini hanya memfokuskan pada Efektivitas dan Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan di Pemerintahan Kota Bekasi.
2. Dalam penelitian ini dilakukan hanya pada periode 2022 – 2023.

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah ditetapkan, maka tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui bagaimana efektivitas pajak bumi dan bangunan pada pendapatan asli daerah tahun 2022 hingga 2023 di Kota Bekasi?
2. Untuk mengetahui tingkat kontribusi pajak bumi dan bangunan pada pendapatan asli daerah tahun 2022 hingga 2023 di Kota Bekasi?

1.5 Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian yang telah di uraikan, maka diharapkan dapat memberikan manfaat atas penelitian ini, antara lain:

1.5.1 Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi perkembangan ilmu perpajakan, khususnya dalam hal analisis efektivitas dan kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kaota Bekasi. Penelitian ini juga bertujuan untuk memberikan pemahaman yang lebih jelas kepada pihak-pihak yang membutuhkan informasi terkait PBB dan PAD, serta dapat menjadi referensi bagi peneliti selanjutnya dalam mengkaji topik yang serupa.

1.5.2 Secara Praktis

Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat langsung maupun tidak langsung kepada berbagai pihak yang berkepentingan antara lain :

1. Bagi pemerintah daerah Kota Bekasi, hasil penelitian ini dapat menjadi acuan dalam merumuskan kebijakan perpajakan yang lebih efektif dan efisien, sehingga mampu meningkatkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang pada gilirannya akan mendukung pembangunan daerah.
2. Bagi pengelola pajak, informasi yang diperoleh dapat digunakan untuk memperbaiki strategi pemungutan dan pengelolaan pajak, serta meningkatkan kepatuhan wajib pajak.
3. Bagi akademisi dan peneliti lain, penelitian ini dapat menjadi referensi untuk kajian lebih lanjut mengenai perpajakan, khususnya terkait efektivitas dan kontribusi pajak daerah dalam konteks pembangunan ekonomi.

1.6 Sistematika Tugas Akhir

Agar penulisan penelitian ini lebih terstruktur dan hasilnya lebih mudah dipahami, penulis menerapkan sistematika penulisan yang merujuk pada Pedoman Teknis Tugas Akhir yang dikeluarkan oleh Universitas Bhayangkara Jakarta Raya. Pedoman ini dijadikan acuan utama dalam penyusunan penelitian, sehingga penulisan dapat sesuai dengan standar akademis yang ditetapkan. Dengan demikian, diharapkan penelitian ini memiliki alur yang jelas, serta memudahkan pembaca dan pihak-pihak

terkait untuk memahami keseluruhan isi dan tujuan penelitian secara lebih efektif. Yaitu sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan pendahuluan dalam penelitian yang mencakup latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II TELAAH PUSTAKA

Bab ini menjelaskan tentang telaah pustaka yang mencakup telaah teoritis, telaah empiris, kerangka konseptual dan hipotesis.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini menjelaskan tentang metode penelitian yang mencakup desain penelitian, populasi dan sampel, jenis dan sumber data, definisi operasional variable dan skala pengukurannya, serta metode analisis data dan pengujian hipotesis.

BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi mengenai deskripsi hasil penelitian, hasil analisis penelitian, dan pembahasan hasil penelitian yang telah dilakukan.

BAB V PENUTUP

Bab ini berisi mengenai kesimpulan yang telah didapatkan dari hasil penelitian, keterbatasan, implikasi manajerial dan saran yang diberikan penulis sehubungan dengan penelitian.