

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Indonesia menganut bentuk negara kesatuan yang melaksanakan sistem pemerintahan berbasis desentralisasi atau kemandirian daerah. Penyelenggaraan otonomi daerah yang komprehensif, riil, juga bertanggung jawab memiliki dasar hukum yang kokoh pada Undang-Undang Dasar 1945, ketentuan ini kemudian diperjelas melalui Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 terkait Pemerintahan Daerah. Pada Pasal 1 ayat (6) UU tersebut, otonomi daerah didefinisikan sebagai hak, kekuasaan, juga tanggung jawab yang daerah otonom memiliki guna menyelenggarakan urusan pemerintahan serta memenuhi kepentingan masyarakatnya pada bingkai Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) (M dan Abidin, 2021).

Pelaksanaan otonomi daerah harus senantiasa diarahkan pada upaya meningkatkan taraf hidup masyarakat, dengan menekankan pada kepentingan serta aspirasi yang tumbuh dan mengalami perkembangan dalam lingkungan lokal. Disamping itu, implementasi otonomi daerah juga wajib menjamin adanya harmoni dalam hubungan antardaerah. Oleh sebab itu, penting untuk membangun sinergi dan kolaborasi antar wilayah guna menciptakan kesejahteraan yang merata serta menghindari ketimpangan pembangunan antar daerah (Risuhendi, 2017).

Pajak Daerah adalah kewajiban membayar kepada daerah yang terutang oleh orang atau badan dan bersifat memaksa berdasarkan undang-undang. Dibayarkan tanpa memperoleh manfaat langsung dan digunakan untuk kepentingan daerah untuk kesejahteraan rakyat. Dalam menjalankan fungsi dan wewenang pemerintah daerah, dalam melaksanakan kewenangan fiskal diharapkan pemerintah daerah bisa menggali sumber-sumber keuangan untuk meningkatkan pendapatan daerah. Dari pajak daerah yang dibayarkan oleh wajib pajak dapat membantu dalam meningkatkan pertumbuhan keuangan yang ada dalam pemerintah daerah tersebut (Sari dan Awalina, 2023).

Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang salah satu komponen sumber pendapatan daerah yang dapat dimanfaatkan oleh setiap daerah untuk menyusun pemerintahan dan pembangunan daerahnya. Pendapatan daerah yang sah adalah pendapatan asli daerah, yaitu pendapatan yang diperoleh melalui pajak daerah dan daerah, retribusi daerah, hasil usaha daerah, pendapatan badan daerah, dan sumber lainnya. Dalam membiayai penyelenggaraan dan pembangunan tercermin dari seberapa besar pendapatan asli daerah yang dimasukkan dalam pendapatan daerah (Mailindra, 2023).

Efektivitas merupakan penilaian kinerja pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) yang dilakukan oleh Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah. Penerimaan BPHTB dapat dikatakan efektif jika tugas atau fungsi dari BPP-Retda dilaksanakan dengan baik, rencana atau program terlaksana dengan baik dan dari sudut hasil dikatakan efektif jika tujuan program tersebut dapat tercapai. Kontribusi BPHTB terhadap pajak daerah merupakan tingkat sumbangan dari penerimaan BPHTB kepada pajak daerah yang digunakan untuk membiayai pengeluaran daerah. Berdasarkan informasi yang telah diperoleh dari pihak BPP-Retda, penerimaan BPHTB di Kota Jambi berada dalam kriteria “kurang efektif”, untuk itu penulis tertarik untuk mengetahui upaya-upaya apa saja yang dilakukan agar penerimaan BPHTB dapat efektif dan juga masalah-masalah yang dihadapi dalam mengoptimalkan penerimaan BPHTB serta untuk mengetahui seberapa besar kontribusi yang diberikan BPHTB terhadap pajak daerah di Kota Jambi.

Sejak diberlakukannya Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, kewenangan pemungutan BPHTB dialihkan dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah. Perubahan ini memberikan peluang bagi daerah untuk lebih mandiri dalam mengelola penerimaannya, termasuk di Kota Jambi. Oleh karena itu, penting untuk memahami sejauh mana BPHTB memberikan kontribusi terhadap PAD dan bagaimana pengaruhnya terhadap penerimaan daerah secara keseluruhan.

Kota Jambi sebagai salah satu daerah yang mengalami pertumbuhan ekonomi dan pembangunan yang pesat, memiliki potensi besar dalam penerimaan BPHTB. Namun, dalam praktiknya, penerimaan BPHTB dapat dipengaruhi oleh berbagai faktor, seperti kebijakan pemerintah, kondisi ekonomi, serta tingkat kepatuhan wajib pajak. Oleh karena itu, diperlukan kajian yang lebih dalam mengenai analisis analisis dan efektivitas bea perolehan hak atas tanah dan bangunan daerah kota guna memberikan rekomendasi kebijakan yang lebih efektif dalam optimalisasi penerimaan pajak daerah.

Tabel 1. 1 Penerimaan PAD Kota Jambi Tahun 2019-2023

Tahun	Penerimaan PAD Kota Jambi (Rp)
2019	393.429.595.383,99
2020	355.674.818.034,49
2021	384.730.643.791,46
2022	437.025.956.388,00
2023	448.460.640.789,94

Sumber: BPPRD Kota Jambi

Melalui Tabel 1.1 penerimaan PAD Kota Jambi selama tahun 2019–2023 mengalami pertumbuhan positif hal ini disebabkan oleh peningkatan efektivitas pemungutan pajak dan pertumbuhan ekonomi Kota Jambi. Di tahun 2020 terjadi penurunan. Perihal ini diakibatkan oleh pandemi COVID-19, yang menghambat aktivitas ekonomi, termasuk sektor pariwisata, perhotelan, juga jasa lainnya yang menjadi sumber pajak daerah. Pada tahun 2021 mengalami pemulihan ekonomi sehingga terjadi peningkatan sampai dengan tahun 2023.

Kontribusi penerimaan pada suatu instansi pemerintah memegang peranan penting terhadap pendapatan asli daerah yang dapat mempengaruhi hasil dari laporan pajak yang akan dilaporkan. Karena alasan tersebut maka diperlukan pemeriksaan tentang hal apa saja yang berkontribusi dalam

pembentukan laporan keuangan agar menghasilkan laporan keuangan yang jelas, mudah dimengerti, dan dapat dipercaya sebagai sebuah informasi dalam mengambil suatu keputusan pada periode mendatang.

Sumber Dana Daerah dapat diperoleh melalui Pendapatan Asli Daerah (PAD), Dana Perimbangan dan Dana lainnya secara sah. Dana tersebut berasal dari pajak daerah yang diharapkan dapat memberikan kontribusi untuk PAD. Setiap tahun Kontribusi Pajak Daerah dan Retribusi Daerah di Kota Jambi tidak selalu sama. Agar pemungutan pajak lebih adil, maka lebih menyeimbangkan hak dan kewajiban perpajakan baik bagi aparatur pajak tersebut, untuk itu perlu pula lebih ditegaskan mengenai pengenaan pajak atas tambahan kekayaan neto yang berasal dari penghasilan yang belum dikenakan pajak (Wijayanti, 2017).

Penerimaan pajak BPHTB haruslah diimbangi dengan pelaporan dan kontribusinya. Pengeloan pajak BPHTB dilakukan tujuannya untuk mengetahui pelaporan dan kontribusi penerimaan pajak BPHTB sebagai komponen pajak BPHTB di Kota Jambi. BPHTB memenuhi kriteria dan prinsip-prinsip pajak daerah yang baik, seperti objek pajaknya terdapat di daerah, objek pajak tidak berpindah-pindah, dan terdapat hubungan yang erat antara pembayar pajak dan pihak yang menikmati hasil pajak tersebut. Penetapan BPHTB sebagai pajak daerah akan meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD), melainkan sebagai Dana Bagi Hasil. Dengan menetapkan BPHTB sebagai pajak daerah, maka kebijakan BPHTB (objek, subjek, tarif dan dasar pengenaan pajak) ditetapkan oleh daerah dan disesuaikan dengan kondisi dan tujuan pembangunan daerah.

Besarnya pajak BPHTB yang dibayarkan oleh wajib pajak kepada pemerintah daerah akan mempengaruhi jumlah pendapatan asli daerah. Dari realisasi pajak BPHTB apabila meningkat maka pendapatan asli daerah juga meningkat. Dalam hal ini terjadi permasalahan yang mengakibatkan terjadinya fluktuasi pada realisasi pajaa BPHTB, realisasi Pendapatan Asli Daerah. Penyebab dari adanya fluktuasi tersebut adalah banyaknya transaksi dari setaip tahunnya yang tidak dapat diprediksikan. Dari hasil pajak yang

telah dibayarkan oleh wajib pajak berguna dalam membiayai pengeluaran daerah. Dalam hal ini kontribusi bisa berupa materi maupun tindakan adalah bagian dari penerimaan pajak BPHTB yang masuk ke pendapatan daerah. Semakin besar kontribusinya, maka semakin tinggi pula pendapatan asli daerah yang dihasilkan dari setoran pajak yang akan digunakan untuk membiayai pengeluaran di daerah.

Komponen BPHTB yang masuk sebagai penerimaan PAD adalah:

1. Pajak Daerah (PAD terdiri dari pajak daerah, retribusi, hasil pengelolaan kekayaan daerah, dll).
 - Di dalam pajak daerah, ada beberapa jenis, salah satunya BPHTB.
2. Komponen BPHTB yang dipungut:
 - Jual beli tanah/bangunan → ketika ada peralihan hak kepemilikan.
 - Warisan → ketika tanah/bangunan berpindah tangan karena waris.
 - Hibah/Hibah wasiat → pemberian hak tanah/bangunan.
 - Tukar-menukar → transaksi pertukaran tanah/bangunan.
 - Pemasukan dalam perseroan/badan hukum → ketika tanah/bangunan dimasukkan sebagai modal.
 - Pemisahan hak → misalnya pemecahan sertifikat tanah.
 - Peleburan, peleburan usaha, atau penggabungan usaha yang melibatkan tanah/bangunan.
 - Peristiwa hukum lain → segala bentuk perolehan hak tanah/bangunan yang diatur undang-undang.
3. Dasar penerimaan BPHTB:
 - Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dikurangi dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP).
 - Tarif maksimal 5% dari NPOP – NPOPTKP

Prinsip yang diatur dalam UU BPHTB, pemenuhan kewajiban BPHTB berdasarkan *self assessment system*, yaitu wajib pajak menghitung dan membayar sendiri utang pajaknya, pengenaan sanksi kepada wajib pajak dan

pejabat-pejabat umum yang melanggar ketentuan atau tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana ditentukan dalam undang-undang ini. Hasil penerimaan BPHTB merupakan penerimaan negara yang sebagian besar diserahkan kepada pemerintah daerah. Semua pungutan atas BPHTB diluar ketentuan undang-undang ini tidak diperkenankan, memberikan kemudahan dan perlindungan hukum kepada wajib pajak dalam melaksanakan kewajibannya dalam rangka memperoleh hak atas tanah dan bangunan.

Menurut Sari dan Nurjanah (2024) Pemungutan BPHTB didasarkan pada Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 yang telah di ubah dengan Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 pada perkembangan berikutnya sejak tanggal 1 Januari BPHTB dialihkan pengelolaan ke pemerintah daerah hingga menjadi pajak daerah (PDRD) dengan Undang-Undang No. 28 Tahun 2009. Sebelum menjadi resmi pajak daerah, hasil penerimaan BPHTB merupakan penerimaan negara yang harus dibagi antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah provinsi dan kabupaten/kota. Pemerintah pusat mendapat 20 persen dari hasil penerimaan BPHTB, sedangkan imbangan kepada pemerintah daerah sekurang-kurangnya 80 persen rincian dananya, 16 persen untuk daerah provinsi yang bersangkutan dan disalurkan ke rekening kas daerah provinsi, 64 persen daerah kabupaten/kota penghasil dan disalurkan ke rekening kas daerah kabupaten/kota.

Tabel 1. 2 Penerimaan Pajak BPHTB Kota Jambi

Tahun	Target BPHTB (Rp)	Realisasi Penerimaan Pajak BPHTB (Rp)	PAD (Rp)	Persentase Pajak BPHTB (%)	Kontribusi Terhadap Realisasi PAD (%)
2019	55.000.000.000	55.006.168.032	393.429.595.383,99	100,01	13,98
2020	55.000.000.000	55.673.651.252	355.674.818.034,49	101,22	15,65
2021	59.000.000.000	65.028.688.242	384.730.643.791,46	110,22	16,90
2022	65.000.000.000	81.681.415.022	437.025.956.388,00	125,66	18,69
2023	70.000.000.000	64.259.319.005	448.460.640.789,94	125,66	14,33
	Rata- Rata			562,77	60,86

Sumber: Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Jambi (2024)

Berdasarkan Tabel 1.2 bahwa penerimaan pajak BPHTB selama tahun 2019-2023 masih adanya Realisasi Penerimaan Pajak BPHTB yang tidak mencapai target. Di tahun 2019-2022 realisasi penerimaan pajak BPHTB dapat terealisasi dengan baik. Pada tahun 2023 dengan target Rp.70.000.000.000,- tidak dapat terealisasi dengan baik.

Pemerintah Kota Jambi terus berupaya meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dari sektor pajak dan retribusi daerah salah satunya dari sektor pajak BPHTB. Terdapat beberapa masalah yang sering terjadi dalam pemungutan pajak BPHTB, sebagai tahap awal pengamatan penulis melakukan wawancara dengan salah satu pegawai BPPRD Kota Jambi, dimana masalah yang sering terjadi yaitu kesalah pahaman antara masyarakat terhadap pihak BPPRD, masyarakat beranggapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang terlalu tinggi ditetapkan semena-mena oleh pihak BPPRD hal tersebut mengakibatkan sering terjadi pembatalan

transaksi jual beli tanah melalui Kantor BPPRD, dimana terdapat pajak didalam transaksi tersebut.

Menurut (Asteria, 2015) Kontribusi adalah seberapa banyak pengaruh atau peran serta penerimaan retribusi daerah, pajak daerah, dan lain-lain. Pendapatan Asli Daerah, pendapatan lain menyebutkan kontribusi digunakan untuk mengukur kemampuan pemerintah daerah dalam melaksanakan penghimpunan pendapatan dari pajak daerah.

Dalam perhitungan kontribusi, Halim apabila yang dicapai 50 persen maka kontribusi semakin membaik, artinya semakin besar peranan pajak BPHTB dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah, dilihat (Halim, 2012) dari realisasi penerimaan pajak yang tercapai, pajak BPHTB tidak mampu dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daeah (PAD).

Selain itu, optimalisasi penerimaan BPHTB juga sangat dipengaruhi oleh kualitas pelaporan dan transparansi pengelolaan pajak. Pengelolaan yang baik akan memberikan kepercayaan kepada masyarakat dan meningkatkan kepatuhan wajib pajak. Oleh karena itu, diperlukan kajian mendalam mengenai efektivitas dan kontribusi BPHTB terhadap PAD Kota Jambi, sehingga dapat memberikan rekomendasi kebijakan yang tepat guna meningkatkan penerimaan daerah secara berkelanjutan.

Melihat pentingnya kontribusi penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan pada suatu instansi pemerintah terhadap pendapatan asli daerah, maka penulis ingin mengetahui seberapa besar kontribusi penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan seberapa besar pengaruh dari kontribusi penerimaan tersebut, serta apa saja kendala yang dialami dan upaya yang dilakukan oleh instansi pemerintah terkait untuk mengatasi kendala tersebut. Berdasarkan latar belakang yang ada, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Jambi”**

1.2 Rumusan Masalah

Pajak BPHTB memiliki peran penting dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD), terdapat fluktuasi dalam realisasi penerimaannya dari tahun ke tahun. Beberapa penelitian sebelumnya telah membahas kontribusi dan efektivitas pajak daerah terhadap PAD, namun masih sedikit kajian yang secara spesifik menganalisis sejauh mana BPHTB memberikan dampak terhadap penerimaan daerah, khususnya di Kota Jambi. Selain itu, belum banyak penelitian yang mengeksplorasi faktor-faktor yang menyebabkan ketidak sesuaian antara target dan realisasi penerimaan BPHTB serta strategi optimalisasi yang dapat diterapkan. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk mengisi kesenjangan tersebut dengan menganalisis efektivitas dan kontribusi BPHTB terhadap PAD daerah Kota Jambi selama periode 2019 – 2023?

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas maka penulis dapat mengidentifikasi masalah yang ada yaitu:

1. Bagaimana Efektivitas Penerimaan pajak BPHTB Kota Jambi Tahun 2019 – 2023?
2. Bagaimana Kontribusi Pajak BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Jambi Tahun 2019 – 2023?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penelitian adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui besarnya efektivitas penerimaan pajak BPHTB Kota Jambi pada Tahun 2019-2023.
2. Untuk menganalisis kontribusi BPHTB terhadap PAD dan Pajak Daerah Kota Jambi pada Tahun 2019-2023.

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dilakukanya penelitian ini yaitu :

1. Manfaat secara akademis
 - a. Penelitian ini diharapkan mampu memberikan bahan masukan atau input dalam rangka sumbangan pemikiran seperti kontribusi mengenai Pajak BPHTB terhadap PAD Daerah Kota Jambi 2019-2023.
 - b. Penelitian ini harapannya mampu memperkaya serta memperkuat landasan teori mengenai Analisis Efektivitas, beserta Kontribusi Pajak Pendapatan Asli Daerah Kota Jambi, juga memberikan referensi beserta informasi tambahan bagi peneliti lain yang hendak mengkaji topik serupa di masa depan.
2. Manfaat secara praktis
 - a. Analisis efektivitas dapat membantu mengenali beragam faktor yang berpengaruh pada efektivitas pemungutan pajak, seperti kepatuhan wajib pajak dan sistem pemungutan yang digunakan.
 - b. Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai dasar dalam merumuskan kebijakan dan strategi pemungutan pajak, serta alokasi anggaran yang lebih tepat guna untuk sektor-sektor yang membutuhkan pendanaan lebih besar.