

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Selama hampir dua tahun, pandemi Covid-19 telah mengganggu perekonomian. Sejak tersebarnya kasus Covid-19 pertama di Indonesia pada tanggal 2 Maret 2020 yang resmi diumumkan oleh Presiden Joko Widodo, dari sinilah awal perekonomian nasional mengalami gangguan.

Pada tahun 2022 diperkirakan perekonomian sudah mulai pulih. Sri Mulyani Indrawati sebagai Menteri Keuangan menyampaikan bahwa proyeksi akan pertumbuhan ekonomi nasional tahun 2022 saat ini berkisar antara 5,2 hingga 5,8 persen yang mana dapat dikatakan kembali ke masa pertumbuhan ekonomi sebelum terjadinya pandemi Global. Bahkan, pendapatan negara akan berada pada kisaran angka 10,18 hingga 10,44 persen dari PDB. Dalam rangka untuk meminimalisir dampak Covid-19 ini terhadap faktor perekonomian tersebut, maka pemerintah mengeluarkan kebijakan yang disebut Program Pemulihan Ekonomi Nasional melalui sistem penanganan kesehatan serta respon pemerintah atas krisis ekonomi yang menyebabkan aktivitas dan mobilisasi masyarakat dibatasi.

Disebabkan pandemi ini, pemerintah akhirnya mengeluarkan beberapa macam regulasi yang terdiri dari atas 4 Keputusan Presiden, 2 Peraturan Presiden, 1 Peraturan Pemerintah, 1 Instruksi Presiden, dan 1 Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang. (Yamali, 2020)

Pemerintah Daerah juga harus melakukan hal yang sama, termasuk Pemerintah Kota Tangerang. Tentunya penerimaan daerah di tiap tahun harus dianalisis target penerimaannya agar pemerintah memiliki gambaran terkait dengan penyusunan RAPD.

Alasan penulis memilih kota Tangerang sebagai objek dari karya tulis adalah Kota Tangerang memiliki beberapa kawasan real estate di daerahnya seperti Alam Sutera dan Serpong juga termasuk ke dalam salah satu kota besar di negara Indonesia ini.

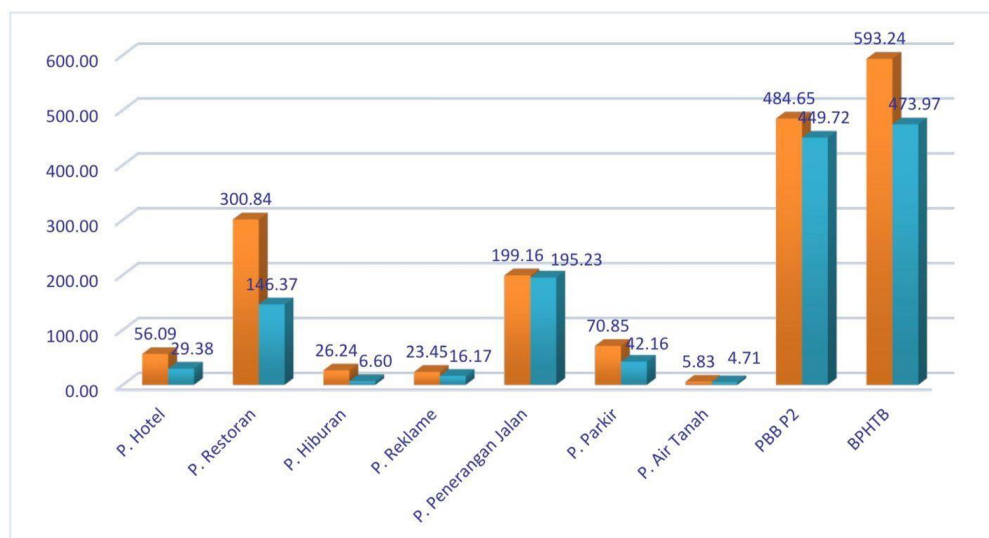
Wilayah Tangerang sangat diminati oleh masyarakat sebagai tempat untuk membeli rumah baik untuk dijadikan tempat tinggal maupun dijadikan tempat untuk berinvestasi. Dilansir dari *website* <https://ekonomi.bisnis.com>, saat ini terdapat empat kota baru yang dikembangkan di kawasan Tangerang Raya, yaitu Alam Sutera seluas 800 hektare, BSD City seluas 6000 hektare, Gading Serpong seluas 1200 hektare, dan Lippo Village seluas 3000 hektare.

Kota baru yang dikembangkan di wilayah Tangerang ini memiliki kelebihan yaitu pengembangannya cukup rapi dan eksklusif serta memiliki fasilitas komplit seperti sekolah, kampus, rumah sakit, hingga pusat perbelanjaan. Akses dan mobilitas akan lebih mudah berkat banyaknya gerbang tol dan sejumlah stasiun kereta.

Dikarenakan semakin berkembangnya kawasan di wilayah Tangerang membuat banyak konsumen yang melakukan transaksi jual beli asset berupa rumah maupun ruko sebagai tempat tinggal maupun investasi di Kota Tangerang. Dengan begitu hal tersebut akan berdampak pada faktor pendapatan daerah di sektor PBB (Pajak Bumi Bangunan) dan juga pada BPHTB (Bea Perolehan atas Hak Tanah dan Bangunan) di Kota Tangerang. Melalui laporan keuangan Kota Tangerang Tahun 2020, pendapatan daerah di sektor PBB merupakan yang tertinggi disusul oleh pendapatan BPHTB.

Pada Tahun 2020 Pemerintah Kota Tangerang berhasil mengumpulkan Rp.449.719.862.627 dari Pajak Bumi Bangunan atau sekitar 105,04% dari target penerimaan PBB Tahun 2020. Sedangkan dari sektor BPHTB Pemerintah Kota Tangerang berhasil mengumpulkan Rp.473.968.690.112 atau sekitar 118,65% dari target penerimaan BPHTB Tahun 2020. Walaupun demikian, Pendapatan Asli Daerah di bidang PBB dan BPHTB Tahun 2020 lebih rendah daripada Tahun Anggaran 2019

**Grafik VI.2. Perbandingan Realisasi Pajak Daerah TA 2019 – 2020**  
(dalam miliar rupiah)



Gambar 1 Grafik Perbandingan PAD Kota Tangerang Tahun Anggaran 2019 dan 2020

Dapat dilihat pada grafik diatas bahwa pendapatan PBB dan BPHTB mengalami penurunan.

Berdasarkan yang telah dijelaskan atas latar belakang permasalahan diatas, makadipandang perlu untuk dilakukan suatu kajian yang berjudul “Analisis Potensi Pajak PBB dan BPHTB di Lingkungan Pemerintah Kota Tangerang”

## 1.2 Rumusan Masalah

Berikut beberapa uraian rumusan masalah pada Karya Tulis ini antara lain :

1. Apa saja faktor yang mempengaruhi penerimaan PBB P-2 dan BPHTB?
2. Apa saja yang menyebabkan penurunan penerimaan PBB P-2 dan BPHTB di Kota Tangerang?
3. Terkait dengan pandemi, apa saja sector yang berkaitan dengan PBB P-2 dan BPHTB dipengaruhi oleh pandemi Covid-19?
4. Apa saja yang seharusnya dilakukan oleh Pemerintah Kota

Tangerang agar dapat meningkatkan penerimaan PBB P-2 dan BPHTB di Tahun Anggaran selanjutnya?

### 1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan akan penulisan Karya Tulis mengenai potensi pajak PBB P-2 dan BPHTB di Kota Tangerang antara lain :

1. Mengetahui tentang faktor apa saja yang mempengaruhi penerimaan PBB P-2 dan BPHTB
2. Mengetahui penyebab penurunan penerimaan PBB -2 dan BPHTB di lingkungan Pemerintah Kota Tangerang
3. Mengetahui sektor yang berkaitan dengan PBB P-2 maupun BPHTB yang dipengaruhi oleh pandemi *Covid-19*
4. Mengetahui mengenai kebijakan yang perlu dilaksanakan oleh Pemerintah Kota Tangerang untuk meningkatkan penerimaan PBB P-2 dan BPHTB di Tahun Anggaran yang akan datang.

### 1.4 Ruang Lingkup

Disini penulis membatasi terkait ruang lingkup penulisan yakni melakukan tinjauan terhadap daerah Kota Tangerang, pada tahun 2020. Hal ini dikarenakan tiap daerah di Indonesia memiliki karakteristik dan penerimaan daerah yang berbeda-beda tiap tahunnya. Selain itu, penulis memilih Tahun Anggaran 2020 dikarenakan belum mendapatkan data terkait Laporan Keuangan Kota Tangerang di Tahun Anggaran 2021 yang telah diaudit. Penulis akan menggunakan data PBB dan BPHTB Tahun Anggaran 2019 sebagai perbandingan.

### **1.5 Manfaat Penulisan**

Manfaat penulisan ditujukan untuk kepentingan ilmu pengetahuan, kebijakan pemerintah, masyarakat luas, dan manfaat lainnya terutama ke Pemerintah Kota Tangerang agar bisa mengetahui target penerimaan PBB P-2 danBPHTB dalam lingkungan Kota Tangerang.

### **1.6 Sistematika Penulisan KTTA**

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini memberikan gambaran karya tulis yang akan disusun. Bab ini berisi uraian mulai dari latar belakang permasalahan yang ada, beberapa rumusan dari masalah yang dibahas, tujuan akan penulisan, ruang lingkup, manfaat penulisan, dan juga sistematika dari penulisan Karya Tulis Tugas Akhir ini.

#### **BAB II LANDASAN TEORI**

Bab ini berisi pemaparan terkait penelitian terdahulu yang pernah dilakukan, pengertian pajak, pengertian wajib pajak, pengertian, sejarah perkembangan, dan maksud tujuan dari Pajak Bumi Bangunan (PBB), pengertian Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), pengertian pajak daerah, pengertian retribusi daerah, pengertian Produk Domestik Bruto (PDB), pengertian Pendapatan Asli Daerah (PAD), dan pengertian daya beli.

Penelitian terdahulu dan pengertian-pengertian tersebut bersumber dari literature-literatur terdahulu, seperti buku, jurnal, artikel, karya tulis ilmiah, dan ketentuan perundang-undangan yang relevan dengan karya tulis ini.

#### **BAB III METODE DAN PEMBAHASAN**

Pada bab akan mengandung mengenai jenis atau metode yang akan

penulis gunakan untuk melakukan penelitian. Pada bab ini juga berisi atas penjelasan gambaran umum terkait dengan daerah dari objek penelitian penulis yaitu Kota Tangerang. Pembahasan dilakukan dengan menguraikan hasil dari wawancara penulis dengan beberapa pihak terkait yaitu pihak regulator, pihak akademisi dan pihak praktisi.

#### BAB IV SIMPULAN

Pada bab ini akan mengandung kesimpulan dari beberapa hasil pembahasan yang penulis lakukan dari penelitian ini. Pada bab ini juga terdapat saran atas permasalahan yang telah dibahas oleh penulis dalam Karya Tulis yang dibuat ini.