

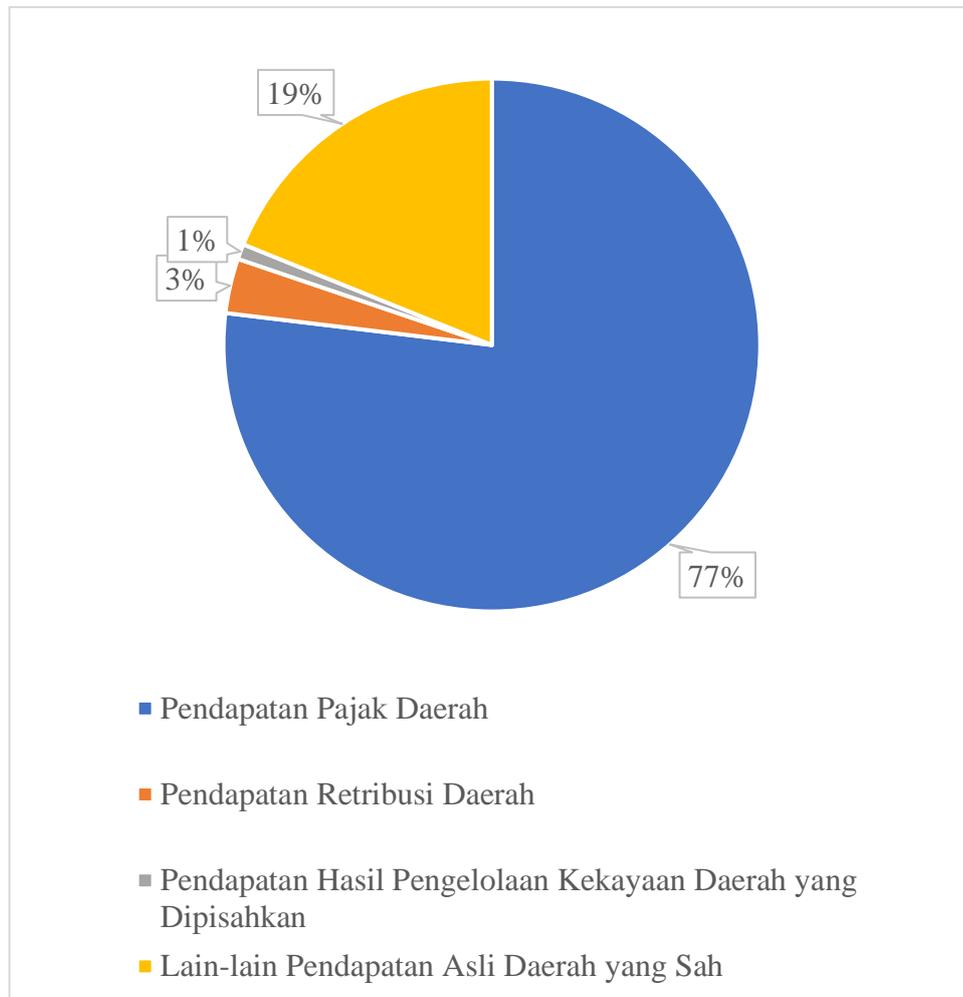
BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Otonomi Daerah, pelimpahan wewenang dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah memberikan kewenangan kepada Pemerintah Daerah untuk mengatur dan mengurus segala urusan dalam negeri sesuai dengan kemampuannya sendiri. keuangan daerah. Hak dan kekuasaan pemerintah daerah untuk mengeksploitasi dan memaksimalkan aset ekonomi dan keuangan mereka telah diperluas. Sebagai pemerintah daerah, Pemerintah Kota Tangerang turut serta dalam otonomi daerah dengan memaksimalkan pendapatan asli daerah (PAD) yang sebagiannya berasal dari pajak daerah seperti bea pindah nama dan hak pakai bangunan (BPHTB) dan tata kota. dan tanah pedesaan. serta pajak bangunan (PBB-P2) yang berasal dari pajak pusat berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009.

Gambar 1 Proporsi Pendapatan Asli Daerah Kota Tangerang Tahun 2020



Sumber : diolah oleh penulis

Menurut Nurtanzila dan Kumorotomo (2015), pelimpahan wewenang pengelolaan PBB-P2 dan BPHTB dalam semangat reformasi perpajakan di Indonesia juga dimaksudkan untuk meningkatkan penerimaan pos pendapatan daerah. Tanah dan struktur yang rentan terhadap beban statis, yang tidak bergerak, dan yang termasuk dalam yurisdiksi regional harus ditangani oleh daerah itu sendiri.

Kota Tangerang memiliki kepadatan penduduk tertinggi di Provinsi Banten, yaitu 14.486 jiwa per km² pada 2019 dan 12.314 jiwa per km² pada 2020. (BPS Provinsi Banten, 2020). Dengan meningkatnya perluasan real estate (perumahan) Kota Tangerang, hotel, kampus, jalan tol, pusat perbelanjaan, dan bandara, penerimaan pajak BPHTB dan PBB-P2 berpotensi meningkat. Menurut Ali Trangganda, CEO dan pendiri Indonesia Property Watch, pasar perumahan Jabodetabek-Banten mengalami peningkatan nilai penjualan yang signifikan sebesar 53,5% (qtq) pada kuartal ketiga tahun 2021, melanjutkan tren kenaikan yang dimulai pada akhir tahun 2020. Pada Q3-2021, penjualan unit meningkat 12,4% (qtq) menjadi 2.290 unit. Akibat kenaikan harga tersebut, rata-rata unit yang terjual naik 36,6% (qtq) menjadi Rp 1.044.343.880. Di Tangerang dan sekitarnya, rata-rata kenaikan harga jual rumah paling tinggi, yakni 66,9%, menunjukkan lebih banyak rumah dijual di kisaran harga menengah ke atas.

Adanya pandemi Covid-19 sejak diumumkannya kasus pertama di Indonesia oleh Presiden Joko Widodo pada 2 Maret 2020, sangatlah berdampak luas terhadap krisis kesehatan maupun ekonomi sepanjang tahun 2020 hingga tahun ini. Bahkan perekonomian nasional pun mengalami gangguan. Untuk mengurangi dampak Covid-19 terhadap perekonomian tersebut, maka pemerintah mengeluarkan langkah-langkah mitigasi dan kerja sama dengan Pemerintah Daerah, salah satu langkahnya adalah Program Pemulihan Ekonomi Nasional melalui penanganan krisis Kesehatan dan sebagai respon atas penurunan aktivitas masyarakat yang berdampak pada ekonomi.

Adanya keadaan *force majeure* berupa pandemi COVID-19 mengakibatkan realisasi BPHTB tidak mencapai target penerimaan dan mengalami penurunan penerimaan BPHTB. Dapat dilihat pada tabel 1. berikut ini :

Tabel 1 Realisasi Penerimaan BPHTB dan PBB-P2 di Kota Tangerang

No	Uraian	Target Anggaran 2019	Realisasi 2019	Target Anggaran 2020	Realisasi 2020
1	Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan	747,000,000,000	593,239,909,090	399,498,649,537	473,968,690,112
2	Pajak Bumi dan Bangunan-P2	443,851,063,854	484,651,882,792	428,134,624,536	449,719,862,627

Sumber : Laporan Keuangan Pemerintah Kota Tangerang

Diperkirakan perekonomian Indonesia akan pulih pada tahun 2022. Menteri Keuangan Sri Mulyani Indrawati telah mengumumkan bahwa proyeksi pertumbuhan ekonomi nasional tahun 2022 berada pada kisaran 5,2 hingga 5,8 persen. Atau kembali ke pertumbuhan ekonomi sebelum pandemi. Bahkan, pendapatan negara akan berada pada kisaran 10,18 hingga 10,44 persen dari PDB.

Berdasarkan latar belakang tersebut dipandang perlu untuk dilakukan penelitian atas “ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI POTENSI PENERIMAAN PAJAK PBB P-2 DAN BPHTB DI PEMERINTAH KOTA TANGERANG” yang mana keluaran dari penelitian ini berupa model regresi untuk menentukan penerimaan PBB-P2 dan BPHTB, sehingga dapat menjadi rujukan utama dalam penentuan target penerimaan dari pajak daerah tersebut.

1.2 Rumusan Masalah

1. Apa saja faktor-faktor yang mempengaruhi potensi penerimaan BPHTB dan PBB-P2?
2. Bagaimana potensi rencana penerimaan pajak daerah (PBB-P2 dan BPHTB) untuk tahun mendatang di Kota Tangerang?
3. Bagaimana proyeksi perhitungan target pendapatan pajak daerah (PBB-P2 dan BPHTB) di Kota Tangerang?

1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan penulisan Karya Tulis Tugas Akhir (KTTA) mengenai potensi pajak daerah (PBB-P2 dan BPHTB) adalah sebagai berikut.

1. Mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi potensi pajak daerah di Kota Tangerang khususnya PBB-P2 dan BPHTB.
2. Tersedianya proyeksi perhitungan target pendapatan berdasarkan hasil penelitian terhadap potensi pajak daerah yang ada di Kota Tangerang yang terdiri dari 2 (dua) jenis, yaitu Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
3. Tersusunnya rekomendasi hasil penelitian terkait upaya yang dapat mendorong percepatan pencapaian target penerimaan BPHTB dan PBB-P2.

1.4 Manfaat Penulisan

Melalui Karya Tulis Tugas Akhir (KTTA) mengenai analisa potensi pajak daerah (PBB-P2 dan BPHTB), penulis berharap dapat memberikan manfaat kepada pihak terkait berupa manfaat akademis dan praktis sebagai berikut:

1. Manfaat akademis

Melalui karya tulis ini, penulis berharap dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan pengetahuan di bidang penggalian potensi dan pengawasan pajak, khususnya pada Pemerintah Kota Tangerang.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi Penulis

Sebagai salah satu bentuk pemenuhan syarat kelulusan, yakni berupa penyelesaian tugas Karya Tulis Tugas Akhir. Selain itu, penulis berharap lewat penelitian ini, penulis dapat lebih memahami tentang penggalian potensi dan pengawasan pajak.

- b. Bagi Objek Penelitian

Penulis berharap lewat Karya Tulis Tugas Akhir ini, penulis dapat memberikan kontribusi langsung bagi objek penelitian yakni berupa analisis dan proyeksi perhitungan potensi dan pengawasan pajak daerah, serta rekomendasi dalam mendorong percepatan pencapaian target pajak daerah Pemerintah Kota Tangerang.

- c. Bagi Pembaca

Penulis berharap para pembaca karya tulis ini mendapatkan manfaat berupa pengetahuan dan pemahaman atas penggalian potensi dan pengawasan pajak, khususnya pada Pemerintah Kota Tangerang.

1.5 Sistematika Penulisan KTTA

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi uraian mengenai latar belakang penulisan, rumusan masalah, tujuan penulisan, ruang lingkup penulisan, metode pengumpulan data, dan sistematika penulisan.

BAB II LANDASAN TEORI

Pada bab ini, penulis akan menjelaskan tentang teori-teori yang berhubungan dengan penulisan karya tulis tugas akhir ini. Teori-teori yang akan dibahas yaitu definisi perpajakan, definisi pajak daerah, definisi BPHTB, dan definisi PBB-P2

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini, penulis akan menjelaskan tentang metode yang digunakan oleh penulis dalam proses pengumpulan data. Selain itu, penulis akan menjelaskan metode pengolahan data dan hasil dari olahan data yang dihasilkan.

BAB IV SIMPULAN

Pada bab ini, penulis akan menuliskan simpulan dari hasil pembahasan dan tinjauan penulis pada penelitian terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi penerimaan BPHTB dan PBB-P2.