BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Pajak merupakan sumber penerimaan utama Negara yang digunakan untuk membiayai pengeluaran pemerintah dan pembangunan dan dalam rangka mewujudkan tujuan utama suatu Negara yaitu untuk mensejahterakan kehidupan bangsa dan dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur dan merata melalui pembangunan secara bertahap, terarah, terencana, berkesinambungan dan berkelanjutan (Nurmantu, 2003:148). semua tujuan tersebut tidak akan dapat terselesaikan dengan memperhatikan semua pembiayaan pembangunan tersebut. Terdapat berbagai sumber penghasilan suatu negara (*Public Revenues*), antara lain kekayaan alam, laba perusahaan negara, royalti, retribusi, kontribusi, bea, cukai, denda dan pajak. Salah satu sumber pendapatan pemerintah yang cukup potensial adalah melalui pajak (Nurmantu, 2003:148).

Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara (peralihan kekayaan dari sektor partikulir ke sektor pemerintahan berdasarkan undang-undang (dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (*tegen prestasi*), yang langsung dapat ditunjukan dan digunakan untuk membiayai pengeluaran umum (Rochmat Soemitro, 2007:2).

Dasar hukum atas Pajak Bumi dan Bangunan adalah Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, yang kemudian disempurnakan dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan

Atas Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Isnanto (2014:3).

Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan atau memperoleh manfaat atas bumi, dan atau memiliki, menguasai, dan atau memperoleh manfaat atas bangunan (Siahaan: 2010:559). Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah 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 (Isnanto, 2014:5).

Adapun fenomena kenaikan Objek Pajak pada Dinas Pelayanan Pajak Kota Bandung menargetkan Realisasi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2014 sebesar Rp 360 miliar Rupiah target ini lebih besar dari target realisasi PBB tahun lalu Rp 277 miliar Rupiah (Dandan, 2014).

Kenaikan target ini bersamaan dengan naiknya Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di tahun 2014. Lebih lanjut target Rp 360 miliar cukup rasional. Karena sebelumnya mencapai Rp 280.010.034 atau sekitar 101,08% dari target. “Pajak itu kan penopang kelangsungan ekonomi. Dengan melakukan kajian ini, kita berusaha bagaimana kenaikan ini bisa berjalan adil" (Dandan, 2014).

Terhitung sejak 1 Januari 2014 DJP telah menyerahkan semua wewenang dan tanggungjawab Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) kepada pemerintah kota dan kabupaten di seluruh Indonesia

sebagaimana amanat UU PDRD dengan demikian penetapan Nilai Jual Objek Pajak juga telah menjadi wewenang Pemerintah Daerah (Aidin Fathur Rahman : 2014). Sementara dalam prakteknya, pemutakhiran data NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) di berbagai wilayah pemerintah daerah yang tahun-tahun sebelumnya sudah melaksanakan pemungutan PBB P2 hampir dipastikan atau sebagian besar tidak dilakukan padahal pada masa dibawah wewenang DJP, NJOP sebagai patokan harga pasar suatu nilai properti belum sepenuhnya mendekati assessment sales ratio yang ideal (Aidin Fathur Rahman :2014).

penentuan NJOP setelah rezim UU PDRD jika tidak terkontrol dengan baik maka akan menimbulkan bias yang sangat besar antar daerah kabupaten atau kota di seluruh Indonesia dan jika dikaitkan dengan potensi PPh maupun PPN yang terutang atas transaksi properti maka akan menjadi suatu potential loss yang besar bagi penerimaan pajak, sebagaimana diketahui bahwa atas transaksi properti terdapat pajak yang menyertainya sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 71 tahun 2008 yaitu PPh Final bagi penjual yaitu sebesar 5% dari jumlah bruto nilai pengalihan (Aidin Fathur Rahman :2014).

Data REI menyebutkan bahwa nilai kapitalisasi sektor properti di Indonesia sepanjang tahun 2013 menembus angka 219 Triliun yang mana tumbuh sekitar 15 % dari tahun 2012 sementara itu, data DJP sendiri mencatat bahwa penerimaan pajak dari sektor properti mencapai angka 56 Triliun pada tahun 2013 dengan pertumbuhan sebesar 28% atau yang tertinggi dibanding sektor lainnya dengan kenyataan ini, maka penerimaan pajak dari sektor properti menjadi relevan untuk tetap diperhatikan oleh DJP dalam rangka menyumbang pengamanan target

penerimaan pajak yang dari tahun ke tahun semakin meningkat (Aidin Fathur Rahman :2014). Dalam praktek di lapangan banyak transaksi properti yang boleh dikatakan sebagai tax evasion karena dasar pengenaan pajak yang hanya berdasarkan antara akta dan NJOP (Aidin Fathur Rahman :2014).

Berdasarkan hal tersebut Pada tahun 2008, delapan belas kabupaten/kota di Jawa Barat berhasil mencapai target pajak bumi dan bangunan (PBB), sementara itu delapan kab./kota lainnya, belum mampu memenuhi target yang ditetapkan (M. Akbar Bangkit, 2013). Berdasarkan data hasil evaluasi pelaksanaan pemungutan PBB sektor pedesaan dan perkotaan tahun 2008 di seluruh kabupaten/kota se-jabar, hasil yang dicapai masih di bawah target yang ditetapkan, yakni Rp.999,389 miliar atau 88,24% dari rencana penerimaan yang ditetapkan Rp.1,125 triliun (Ahmad Heryawan, 2009). Kondisi serupa juga terlihat pada realisasi penerimaan PBB sektor APBN secara keseluruhan, yaitu sektor pedesaan, perkotaan, perkebunan, perhutanan, dan pertambangan, dengan nilai Rp.2,221 triliun atau 97,89% dari rencana penerimaan APBN sebesar Rp.2,269 triliun (Ahmad Heryawan, 2009).

Tahun 2008, realisasi PBB Kota Bandung mencapai 83,91% atau Rp.180 miliar, Sedangkan target PBB Kota Bandung tahun 2008, adalah Rp 214 miliar (Heryawan, 2009). Ayi Vivananda mengatakan (2009), penghargaan serupa pernah diraih Kota Bandung tahun 2007 dan 2006. Bahkan tahun 2006, Kota Bandung menempati posisi pertama dengan realisasi PBB mencapai 101,09% atau 110 miliar. Ayi mengatakan, tidak tercapainya realisasi PBB tahun 2007 dan

2008, lebih disebabkan adanya transisi administrasi dalam pembayaran PBB (Ayi Vivananda, 2009).

Menurut Kasie Bagi Hasil Pajak Pusat Dispenda Kota Bandung Rahmat Setiadi (2008), target pajak bumi dan bangunan (PBB) kota Bandung pada tahun 2008 tidak tercapai akibat perusahaan-perusahaan besar, seperti pabrik tekstil, mal, lembaga pendidikan, dan sebuah Badan usaha Milik Negara (BUMN) menunggak hingga mencapai Rp 1,5 miliar dan hasil penerimaan PBB merupakan Pendapatan Daerah setiap tahun dicantumkan dalam realisasi penerimaan daerah, target Rp. 214,6 miliar hanya tercapai 180,4% miliar atau hanya 84% (Kasie, 2008). Perusahaan-perusahaan itu menunggak karena terimbas krisis keuangan global (Kasie dan Rahmat Setiadi, 2008).

Kendati target PBB Kota Bandung tidak terpenuhi, Rahmat mengatakan bea perolehan hak tanah dan bangunan (BPHTB) over target, dari target Rp 150,3 miliar terealisasi Rp 207,7 miliar atau 138 (Rahmat Setiadi 2009).

Pajak bumi dan bangunan (PBB) sektor pedesaan dan perkotaan tahun 2012 mencapai Rp 1,34 triliun atau melebihi target yang ditetapkan sebesar Rp 995 miliar. Jika dibandingkan dengan 2011 yang mencapai Rp 1,32 triliun, pendapatan PBB sektor pedesaan dan perkotaan ini naik sekitar 1,5 persen. Sementara 2010 pendapatannya sekitar 1,25 triliun. Realisasi PBB tahun 2012 yaitu Rp 1,34 triliun. Lebih tinggi dari yang ditargetkan sebelumnya yaitu Rp 995 miliar (Ahmad Heryawan, 2012).

Lahirnya UU No 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah membuat adanya pengalihan kewenangan pengelolaan mulai dari pendataan, penilaian, penetapan, pengadministrasian, pemungutan/penagihan serta pelayanan PBB P2 yang sebelumnya ada di pemerintah pusat kepada pemerintah kabupaten kota. Pengalihan kewenangan pengelolaan PBB P2 tersebut merupakan bentuk pelaksanaan desentralisasi fiskal. Pemerintah daerah dituntut untuk lebih mandiri dari segi pembiayaan maupun penentuan arah pembangunan. "Dengan pengalihan itu juga akan mengurangi tingkat ketergantungan daerah, atas dana bagi hasil pajak dan bukan pajak, DAU maupun DAK yang selama ini menjadi primadona dalam penerimaan pendapatan daerah" (Rahmat Setiadi, 2009)

Penerimaan pajak adalah Sebagai penerimaan pemerintah yang meliputi penerimaan pajak, penerimaan yang diperoleh dari hasil penjualan barang dan jasa yang dimiliki dan dihasilkan oleh pemerintah, pinjaman pemerintah (Suparmoko, 2000:62).

Perpajakan Indonesia menganut *Self assesment system,* dalam sistem ini wajib pajak diberikan kepercayaan untuk menghitung, membayar dan melaporkan kewajiban perpajakannya sendiri. Jumlah objek pajak yang besar, tingkat pendidikan masyarakat yang masih rendah, rendahnya pengetahuan wajib pajak tentang adanya pajak dan rendahnya kesadaran wajib pajak tentang arti penting pemungutan yang masih rendah mempengaruhi penyelenggaraan pajak di pedesaaan, masih banyak wajib pajak tidak dapat melaksanakan kewajiban untuk mendaftarkan dan melaporkan obyek pajaknya dengan baik dan jujur. Pendataan

terhadap obyek dan subyek Pajak Bumi dan Bangunan perlu dilakukan dalam rangka membuat pelayanan yang lebih baik kepada masyarakat dan wajib pajak.

Berdasarkan uraian di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian tentang "PENGARUH NILAI JUAL OBJEK PAJAK TERHADAP PENERIMAAN PAJAK BERDAMPAK PADA PENDAPATAN DAERAH. (Survey Pada kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Bandung)".

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian yang dikemukakan di atas, maka penulis mengidentifikasi beberapa pokok permasalahan sebagai berikut :

1. Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2008 belum maksimal karena beberpa kabupaten belum memenuhi target.
2. Meningkatnya Nilai Jual Objek Pajak sewaktu-waktu dapat berubah.
3. Delapan dari delapan belas kabupaten/kota di Jawa Barat belum memenuhi target yang ditetapkan.
4. Peningkatan Realisasi Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2012 patut dipertahankan.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas rumusan masalah sebagai berikut :

1. Seberapa besar Pengaruh Nilai Jual Objek Pajak terhadap Penerimaan Pajak pada kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan kota Bandung.

2. Seberapa besar Pengaruh Penerimaan Pajak terhadap Pendapatan Daerah pada Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan kota Bandung.

1.4 Maksud dan Tujuan Penelitian

1.4.1 Maksud Penelitian

Maksud penelitian ini adalah untuk menganilisis dan menjelaskan Pengaruh Nilai Jual Objek Pajak terhadap Penerimaan Pajak berdampak pada Pendapatan Daerah.

1.4.2 Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan mengukur :

1. Untuk mengetahui besarnya Pengaruh Nilai Jual Objek Pajak terhadap Penerimaan Pajak pada kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan kota Bandung.
2. Untuk mengetahui besarnya Pengaruh Penerimaan Pajak terhadap Pendapatan Daerah pada kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan kota Bandung.

1.5 Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian menurut Uma Sekara, 2009 adalah penelitian dapat dilakukan untuk dua tujuan berbeda. Berdasarkan tujuannya, penelitian dapat dibagi menjadi :

1.5.1 Kegunaan Praktis (*Applied Research*)

Kegunaan Praktis menurut Uma Sekara, 2009 bertujuan memecahkan masalah mutakhir yang dihadapi oleh manajer dalam konteks pekerjaan, yang menurut solusi tepat waktu. Dari definisi diatas maka kegunaan penelitian berdasarkan pada penelitian terapan adalah untuk memecahkan masalah likuiditas dan struktur modal terhadap profitabilitas.

1. Bagi Peneliti

   Peneliti mengharapkan hasil penelitian dapat bermanfaat dan selain itu untuk menambah pengetahuan, dan juga memperoleh gambaran lagsung tentang Pengaruh Nilai Jual Objek Pajak terhadap Penerimaan Pajak berdampak pada Pendapatan Daerah pada Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan kota Bandung.

2. Bagi Instansi

   Hasil penelitian ini digunakan sebagai bahan masukan dan pertimbangan mengenai dalam Pengaruh Nilai Jual Objek Pajak terhadap Penerimaan Pajak berdampak pada Pendapatan Daerah sehingga dapat digunakan sebagai dasar dalam pengambilan keputusan terkait Nilai Jual Objek Pajak dan Penerimaan Pajak.

3. Bagi Peneliti lain

   Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai referensi untuk penelitian lebih lanjut dalam bidang kajian yang sama, yaitu Pengaruh Nilai Jual Objek Pajak terhadap Penerimaan Pajak berdampak pada Pendapatan Daerah.

1.5.2 Kegunaan Akademis (*Basic Research*)

Kegunaan Akademis menurut Uma Sekara, 2009 dilakukan untuk menghasilkab pokok pengetahuan dengan berusaha memahami bagaimana masalah tertentu yang terjadi dalam organisasi dapat diselesaikan. Dari uraian diatas maka kegunaan penelitian jika dilihat dari penelitian dasar adalah agar hasil dari penelitian ini dapat dijadikan sebagai referensi pemecahan atas masalah yang terjadi dan dapat dijadikan masukan jika ada penelitian yang serupa berikutnya.

1. Bagi Instansi

   Dapat menambah pengetahuan tentang Pengaruh Nilai Jual Objek Pajak terhadap Penerimaan Pajak berdampak pada Pendapatan Daerah, juga di harapkan dapat dijadikan sebagai tambahan informasi yang berguna tentang Pengaruh Nilai Jual Objek Pajak terhadap Penerimaan Pajak berdampak pada Pendapatan Daerah sehingga untuk perkembangan selanjutnya menjadi semakin baik, dan dapat dijadikan bahan untuk memperbaiki kekurangan yang ada.

2. Bagi Pegawai Instansi

   Dapat menambah pengetahuan dan wawasan serta menjadikan gambaran sehingga membuat pegawai instansi termotivasi unutuk meningkatkan kinerjanya.