

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Pajak di Indonesia mempunyai keterlibatan dalam meningkatkan pembangunan infrastruktur. Sebagaimana diketahui sejumlah pembangunan yang dilaksanakan oleh negara dibiayai dari pajak, mulai dari prasarana fasilitas umum, jalan raya, transportasi publik dan sejumlah prasarana lain yang dibiayai oleh pajak. Oleh karenanya sistem perpajakan di Indonesia selalu mengalami perubahan peraturan seiring tahun berjalan, perubahan tersebut dilakukan seiring dengan berkembangnya ekonomi, sosial, politik, dan teknologi informasi. Selain itu juga bertujuan untuk memastikan keadilan untuk setiap wajib pajak, meningkatkan pelayanan, profesionalisme aparatur perpajakan, meningkatkan kepastian dan menegakkan hukum, serta menumbuhkan tingkat kepatuhan wajib pajak dalam memenuhi kewajiban perpajakannya (Mardiasmo, 2019).

Adanya perubahan pada peraturan perpajakan juga berdampak pada perubahan sistem pemungutan pajak di Indonesia yang telah dilaksanakan selama bertahun-tahun. Oleh karenanya peraturan tersebut perlu diperbaharui dan disesuaikan kembali sesuai dengan peraturan yang ada, hingga sistem pemungutan pajak di Indonesia saat ini menerapkan tiga sistem pungutan pajak yakni, *Official Assessment System*, *Self Assessment System*, dan *Withholding System*. Pembaharuan dan penyesuaian sistem pungutan pajak ini

dilakukan selain atas dasar pembaharuan juga untuk meningkatkan penerimaan pajak yang diterima baik penerimaan negara ataupun daerah.

Berdasarkan dari laman Pajak.com Kopong (2024) pemungutan pajak di Indonesia saat ini dipecah menjadi dua, apabila dilihat dari lembaga pemungutnya yakni, pajak pemerintah pusat dan pajak pemerintah daerah. Hal tersebut dilakukan karena pemungutan pajak yang berat sebelah pada pemerintah pusat. Apabila hal tersebut tidak segera diselesaikan maka, akan membuat ketidakseimbangan vertikal dalam pemungutan pajak khususnya pada *taxing power* pemerintah daerah, sehingga membuat pemerintah daerah akan terus bergantung pada pemerintah pusat melalui dana transfer.

Oleh karenanya untuk menghindari adanya hal tersebut pemungutan pajak di Indonesia saat ini lebih difokuskan pada pemerintah daerah. Keputusan memisahkan pemungutan pajak berdasarkan lembaga pemungutnya dilakukan tidak hanya untuk meningkatkan penerimaan daerah, tetapi juga dimaksudkan supaya setiap pemerintah daerah dapat membangun daerahnya secara mandiri sesuai dengan tujuan otonomi daerah. Selain itu, perubahan Peraturan pajak dilakukan untuk meningkatkan fungsi pajak dalam mencapai tujuan yang ditetapkan (Candra & Asmarani, 2022). Namun untuk melaksanakan perubahan tersebut tidaklah mudah, berdasarkan data lapangan pemungutan pajak yang dilakukan sering kali tidak mencapai target anggaran, dengan penyebab yang bermacam-macam seperti, kurangnya kesadaran wajib pajak, kurangnya sosialisasi oleh aparat pajak, dan penyebab lainnya.

Oleh karenanya itu, untuk menyelesaikan permasalahan tersebut, baik permasalahan karena adanya perubahan peraturan pajak maupun karena dipengaruhi oleh faktor-faktor lainnya. Dalam menangani permasalahan yang terjadi khususnya pada pemungutan pajak pemprov DKI Jakarta melakukan penyusunan strategi dalam pajak daerah, salah satu upaya yang dilakukan yakni dengan pembaharuan peraturan pajak berdasarkan penyebab permasalahan sebelumnya. Salah satu upaya BAPENDA DKI Jakarta dalam menangani permasalahan tersebut dengan melakukan upaya-upaya lain seperti, pemberian insentif fiskal kepada wajib pajak, melakukan optimalisasi layanan perpajakan ke digital atau *Core Tax Administration System (CTAS)*.

Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) kini terpecah menjadi dua jenis yakni, Pajak Bumi dan Bangunan pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dan Pajak Bumi dan Bangunan Perkebunan, Pertambangan dan Perhutanan yang (PBB-P3). Sebagaimana diketahui bahwa PBB adalah pajak yang di kelola oleh negara kini dipecah dan dipecah menjadi PBB-P3 ditujukan pajak pusat dan PBB-P2 ditujukan pajak daerah. Hal tersebut dilakukan dengan tujuan dapat melihat potensi penerimaan daerah melalui PBB-P2 serta membantu pemerintah daerah dalam meningkatkan penerimaan daerah untuk pembiayaan pemerintahan. Hal tersebut dapat dilihat dengan peningkatan jumlah penduduk suatu daerah yang berdampak pada jumlah wajib PBB-P2 yang terus meningkat (Rizali & Saleh, 2021).

Oleh karenanya, penerapan strategi dilakukan untuk meningkatkan dan memaksimalkan penerimaan daerah yang dapat diterima oleh pemerintah

daerah dalam menjalankan otonomi daerah. Pernyataan tersebut didukung dengan adanya penelitian dari Al Farisi & Aisyaturahmi (2022) yang menyimpulkan strategi yang dilakukan oleh Pemerintah Tawangsasi berhasil menaikkan meskipun belum mencapai target adapun strategi yang dilakukan yakni dengan memperbaiki manajemen penagihan pajak, mengadakan kampanye “Melek Pajak”, melakukan penyuluhan dan sosialisasi untuk meningkatkan sumber daya manusia.

Kemudian berdasarkan penelitian dari Almis & Raziqin (2021) menyimpulkan strategi yang dapat dilakukan badan pendapatan daerah yakni dengan menciptakan transformasi digital e-SPPT melakukan perluasan saluran pembayaran PBB-P2, dan menyediakan konsultasi dan sosialisasi PBB-P2 secara Online. Hal tersebut menunjukkan penerapan strategi dalam target penerimaan PBB-P2 mempunyai dampak yang cukup besar terhadap realisasi penerimaan PBB-P2. Di mana dengan strategi yang tepat diharapkan tingkat penerimaan PBB-P2 di Kota Jakarta Timur dapat meningkat, sehingga pajak daerah yang telah diterima dapat digunakan semaksimal mungkin dalam meningkatkan pembangunan serta memberikan lapangan pekerjaan untuk masyarakat.

DKI Jakarta sebagai ibu kota negara Republik Indonesia sekaligus sebagai kota metropolitan, yang berkembang dengan pesat dalam pengembangan infrastruktur yang bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Dalam pelaksanaannya diperlukan sejumlah dana besar untuk memastikan agar pembangunan berhasil dilaksanakan, dana tersebut berasal dari

pemungutan dan penerimaan pajak yang diterima salah satunya ialah PBB-P2 yang memiliki potensi dalam penerimaan pajak daerah. Berikut di sajikan anggaran dan realisasi Penerimaan PBB-P2 Provinsi DKI Jakarta empat tahun terakhir dari periode 2019 - 2022 yakni sebagai berikut:

Tabel 1.1 Target dan Realisasi PBB-P2 DKI Jakarta

Tahun	Target	Realisasi	Persentase
2023	Rp9.000.000.000.000	9.048.682.494.705	100,54%
2022	Rp10.250.000.000.000	Rp8.246.374.877.931	80,45%
2021	Rp10.250.000.000.000	Rp8.447.534.001.511	82,41%
2020	Rp9.450.000.000.000	Rp8.957.229.158.209	94,79 %
2019	Rp10.000.000.000.000	Rp9.649.565.555.778	96,50 %

Sumber: Bapenda DKI Jakarta, (2025)

Berdasarkan data penerimaan PBB-P2 di DKI Jakarta pada Tabel 1.1 diketahui bahwasanya tingkat realisasi penerimaan PBB-P2 pada tahun 2020 Pemerintah Provinsi DKI Jakarta memutuskan menurunkan ketetapan target penerimaan dari Rp10 triliun diubah menjadi Rp9,4 triliun yang disebabkan adanya pandemi *Covid-19*, sementara untuk tingkat realisasi penerimaan PBB-P2 terus menurun dari tahun ke tahun secara konsisten. Umumnya, Penetapan strategi dilakukan berdasarkan persetujuan dari pemerintah daerah yang akan dilanjut pemrosesannya oleh Badan Pendapatan Daerah DKI Jakarta, kemudian dari BAPENDA inilah hasil penetapan strategi Pemungutan PBB-P2 akan diumumkan dan disebarluaskan baik melalui *platform* media sosial atau sumber berita lainnya.

Kemudian, berdasarkan laporan keuangan pemerintah DKI Jakarta penyebab penurunan penerimaan PBB-P2 di DKI Jakarta disebabkan oleh

faktor-faktor seperti, adanya *tax expenditure* atau pengurangan pembayaran pokok pajak karena suatu ketentuan. Kemudian dari tahun 2019 sampai dengan 2021 upaya penagihan aktif yang terhambat yang disebabkan adanya pandemi *Covid-19* dan berdampak pada kemampuan ekonomi wajib PBB-P2 yang memburuk. Sehingga wajib PBB-P2 dengan nilai ketetapan pajak yang besar mengalami kesulitan karena pandemi *Covid-19*.

Kota Administrasi Jakarta Timur adalah salah satu kota yang terletak di timur serta termasuk ke dalam wilayah Provinsi DKI Jakarta. Berdasarkan pemetaan wilayah Kota Administrasi Jakarta Timur adalah yang terluas apabila dibandingkan dengan Kota Administrasi Jakarta lainnya. Kepemilikan suatu wilayah baik adanya sebuah bangunan atau tidak merupakan bagian daripada objek pajak PBB-P2 yang di mana wajib PBB-P2 harus melaporkan pajak tersebut.

Hal tersebut secara tidak langsung menyatakan jumlah objek pajak di Kota Administrasi Jakarta Timur menjadi wilayah dengan jumlah objek pajak yang paling tinggi. Oleh Karenanya pemerintah provinsi DKI Jakarta mempunyai harapan yang tinggi dalam meningkatkan penerimaan PBB-P2, pelaksanaan pemungutan PBB-P2 dilakukan oleh Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) yang dibantu Suku Badan (SUBAN) Pendapatan dan Unit pelayanan pemungutan pajak daerah (UPPPD) yang tersebar setiap kecamatan di seluruh Jakarta.

Berbeda dengan hasil lapangan atau keadaan realitas yang ada, di mana tingkat realisasi PBB-P2 di Kota Administrasi Jakarta Timur justru menjadi

yang terendah di antara Kota Administrasi lainnya, seperti yang ditunjukkan pada tabel berikut ini:

Tabel 1.2 Realisasi Penerimaan PBB-P2 Di DKI Jakarta dan Sekitarnya

Tahun	Jakarta Selatan	Jakarta Pusat	Jakarta Barat	Jakarta Utara	Jakarta Timur
2023	2.911.910.658.982	1.584.464.864.425	1.290.641.911.761	2.209.802.243.907	1.052.007.481.989
2022	2.713.073.801.935	1.422.111.136.969	1.186.259.118.230	1.981.858.421.259	950.398.970.638
2021	2.531.820.190.873	1.267.742.798.669	1.194.266.066.859	2.011.155.180.442	915.302.304.948
2020	2.748.501.047.214	1.490.486.876.166	1.283.547.721.145	2.118.359.472.691	968.373.687.309
2019	3.144.999.713.563	1.608.353.690.109	1.486.756.852.597	2.292.185.027.607	1.043.043.738.468

Sumber: Bapenda DKI Jakarta, (2025)

Berdasarkan data tersebut diketahui tingkat penerimaan PBB-P2 di Kota Jakarta Timur lebih kecil jika dibandingkan dengan tingkat penerimaan PBB-P2 di Kota Jakarta lainnya, di mana jumlah penerimaan tertinggi terjadi pada tahun 2023 sebesar Rp1.052.007.481.989 dan penerimaan tertinggi jatuh kepada Kota Administrasi Jakarta Selatan sebesar Rp3.144.999.713.563 pada tahun 2019. Kemudian penerimaan PBB-P2 sempat menurun yang disebabkan pandemi Covid-19 dengan penerimaan yang diperoleh Kota Administrasi Jakarta Timur sebesar Rp968.373.687.309 dan kota Administrasi Jakarta Selatan sebesar Rp2.748.501.047.214,- pada tahun 2020. Tahun 2022 penerimaan PBB-P2 di wilayah DKI Jakarta mengalami kebangkitan pasca berakhirnya pandemi Covid-19 penerimaan PBB-P2 yang diperoleh oleh Kota Administrasi Jakarta Timur sebesar Rp950.390.970.638,- dan penerimaan PBB- P2 yang diperoleh oleh Kota Administrasi Jakarta Selatan sebesar Rp2.713.073.801.935,-

Secara umum luas wilayah Kota Administrasi Jakarta Timur sebesar 185,54 Km² sementara Kota Administrasi Jakarta Selatan mempunyai luas wilayah 144,94 Km² dari keseluruhan luas wilayah DKI Jakarta. Dengan

demikian Kota Administrasi Jakarta Timur lebih luas 40,6 Km² dari luas Wilayah Kota Jakarta Selatan. dengan luas tersebut Kota Administrasi Jakarta Timur dapat melakukan pemungutan penerimaan PBB-P2 lebih tinggi, akan tetapi dalam jumlah penerimaan PBB-P2 justru menjadi yang terendah di antara kota Administrasi lainnya.

Kemudian apabila ditinjau dari jumlah objek pajak PBB-P2 yang terdapat di seluruh wilayah DKI Jakarta, Kota Administrasi Jakarta Timur merupakan wilayah dengan jumlah objek pajak aktif terbanyak, seperti yang ditunjukkan pada Tabel 1.3 berikut:

Tabel 1.3 Jumlah Objek Pajak Aktif di Wilayah DKI Jakarta

Tahun	Jakarta Selatan	Jakarta Pusat	Jakarta Barat	Jakarta Utara	Jakarta Timur	Total
2023	443.467	236.618	470.464	362.741	531.519	2.044.809
2022	443.467	236.618	436.542	396.663	531.519	2.044.809
2021	456.326	260.749	448.985	399.886	548.057	2.114.003
2020	452.961	265.109	446.870	399.140	542.642	2.106.722
2019	449.361	261.249	439.142	398.115	537.810	2.085.677

Sumber: Bapenda DKI Jakarta (2025)

Berdasarkan data di atas diketahui bahwasanya jumlah objek pajak di wilayah Jakarta timur adalah yang terbanyak dengan jumlah 531.519 objek pajak per tahun 2022, yang kemudian dilanjutkan oleh Jakarta selatan dengan jumlah 443.467 objek pajak per tahun 2022 dan Jakarta barat dengan jumlah 436.542 objek pajak per tahun 2022.

Berdasarkan pemaparan informasi tersebut peneliti bertujuan untuk mengetahui lebih lanjut mengenai strategi yang dijalankan oleh Badan

Pendapatan Daerah (BAPENDA) DKI Jakarta dalam meningkatkan penerimaan PBB-P2 Kota Administrasi Jakarta Timur dan kontribusi yang diberikan oleh PBB-P2 Kota Administrasi Jakarta Timur terhadap Penerimaan PBB-P2 di DKI Jakarta, sehingga dapat menciptakan sebuah strategi baru dalam meningkatkan penerimaan PBB-P2 Kota Administrasi Jakarta Timur serta peran PBB-P2 DKI Jakarta. Maka dari itu, peneliti berinisiatif mengangkat judul **“Strategi Penerimaan Pajak Bumi Bangunan (PBB) Kota Administrasi Jakarta Timur Dan Kontribusinya Terhadap Penerimaan PBB Di DKI Jakarta”**

B. Pertanyaan Penelitian

Berdasarkan informasi yang telah dijabarkan pada latar belakang penelitian, adapun rumusan masalah yang akan diteliti yaitu:

1. Bagaimana Kontribusi yang diberikan oleh PBB-P2 Kota Administrasi Jakarta Timur terhadap PBB-P2 DKI Jakarta?
2. Bagaimana strategi yang dilakukan oleh BAPENDA dalam meningkatkan penerimaan PBB-P2 Kota Administrasi Jakarta Timur?
3. Bagaimana bentuk evaluasi yang dilakukan oleh BAPENDA dalam mengevaluasi penerimaan PBB-P2?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pertanyaan penelitian, adapun tujuan yang diharapkan peneliti melalui penelitian ini yakni:

1. Untuk mengetahui tingkat kontribusi yang diberikan oleh PBB-P2 Kota Administrasi Jakarta Timur terhadap PBB-P2 DKI Jakarta

2. Untuk mengetahui terkait upaya strategi yang dijalankan oleh BAPENDA dalam meningkatkan penerimaan PBB-P2 Kota Administrasi Jakarta Timur.
3. Untuk Mengetahui bentuk evaluasi yang dilaksanakan oleh BAPENDA dalam Mengevaluasi penerimaan PBB-P2 di Kota Administrasi Jakarta Timur

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan latar belakang penelitian serta rumusan penelitian, peneliti berharap penelitian ini dapat bermanfaat teruntuk para pembaca di antaranya:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini mampu dimanfaatkan sebagai bahan dalam menambah wawasan dan pengetahuan dalam ruang lingkup perpajakan sektor publik serta penelitian ini dapat menjadi bahan referensi untuk peneliti yang mempunyai fokus yang serupa.

2. Manfaat Praktik

Selain itu, Penelitian ini diharapkan mampu menjadi manfaat untuk BAPENDA dalam mencerna segala bentuk peristiwa yang terjadi serta temuan yang dikemukakan dapat dijadikan sebagai bahan masukan dan pertimbangan untuk BAPENDA dalam menerapkan strategi yang digunakan untuk memaksimalkan penerimaan PBB-P2 meningkatkan kinerja