

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Penelitian**

Penerimaan dan pendapatan Negara Indonesia yang paling besar bersumber dari pemungutan pajak. Pajak yang dipungut oleh negara digunakan untuk pembangunan nasional yang berlangsung terus menerus untuk meningkatkan kemakmuran masyarakat. Selain dari aspek sumber daya manusia, sumber daya alam dan lainnya, aspek yang mendukung keberhasilan pencapaian tujuan pembangunan nasional ialah tersedianya biaya pembangunan yang bersumber dari pajak (Ariyati Mete, 2020). Pembangunan nasional akan berjalan lancar apabila suatu negara bersumber dana yang sangat memadai. Selain untuk pembangunan nasional dan pelayanan politik, pajak yang dilakukan oleh pemerintah dimanfaatkan sebagai upaya untuk meningkatkan penerimaan negara.

Dalam Negara Republik Indonesia yang kehidupan rakyat dan perekonomiannya sebagian besar bercorak agraris, bumi termasuk perairan dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya mempunyai fungsi penting dalam membangun masyarakat adil dan Makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945. Oleh karena itu bagi mereka yang memperoleh manfaat dari bumi dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, karena mendapat satu hak dari kekuasaan negara, wajar menyerahkan sebagian dari kenikmatan yang diperoleh kepada negara melalui pembayaran pajak.

Bumi dan bangunan memberikan keuntungan atau kedudukan sosial ekonomi yang lebih baik bagi orang atau badan yang mempunyai suatu hak atasnya

atau memperoleh manfaat dari padanya, dan oleh karena itu wajar apabila mereka diwajibkan memberikan sebagian dari manfaat atau kenikmatan yang diperolehnya kepada negara melalui pajak.

Undang – Undang No 16 Tahun 2009 mendefinikan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Pedesaan sebagai pajak atas bumi dan bangunan yang dimiliki, dikuasai atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali Kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pembangunan. Wajib Pajak Bumi dan Pembangunan Perkotaan dan Pedesaan adalah orang pribadi atau badan secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan memperoleh hak atas bumi, atau memiliki, menguasai, dan memperoleh manfaat atas bangunan. Tarif Pajak Bumi dan Bangunan ditetapkan dengan peraturan daerah. Besaran Pajak Bumi dan Bangunan dihitung dengan cara mengalikan tarif yang ditetapkan dengan peraturan daerah.

Ada beberapa jenis pajak yang dipungut oleh pemerintah kepada masyarakat daerah ialah Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Pedesaan (PBB-P2). Pajak Bumi dan Bangunan merupakan salah satu jenis pajak mempunyai peranan penting dalam pembiayaan pembangunan nasional, karena sebagian besar pajak ini dikembalikan pada daerah. Oleh karena itu pajak bumi dan bangunan (PBB) dapat meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan memperbaiki struktur pendapatan dan belanja daerah (Fira, 2018).

Pajak Bumi dan Bangunan berdasarkan fungsinya dibagi menjadi beberapa bagian yaitu, Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2). Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) merupakan pajak yang

dibebankan pada seseorang atau badan yang memiliki kekuasaan, memperoleh manfaat bangunan atau mempunyai hak atas bangunan permukaan bumi, kecuali kawasan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan. Adapun dasar pengenaan Pajak Bumi dan bangunan (PBB) adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) (Ablessy, 2020). Pajak Bumi dan Bangunan juga memiliki dampak yang besar bagi daerah tersebut, hal itu disebabkan karena adanya hasil penerimaan pajak yang digunakan untuk pembangunan di suatu daerah yang bersangkutan sesuai dengan peraturan UU NO.28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Pemerintah perlu meningkatkan pencapaian Target penerimaan Pajak Daerah salah satunya yaitu Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) sebagai sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Berdasarkan hasil data yang diperoleh dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia, realisasi penerimaan pajak yang bersumber dari Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) selama beberapa tahun terakhir mulai dari tahun 2018 sampai tahun 2022 mengalami fluktuasi dari target yang telah ditentukan . Pada tahun 2018 sampai dengan 2019 realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan realisasi mengalami kenaikan yang signifikan. Sedangkan pada tahun 2020 dan 2021 realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan mengalami penyusutan yang signifikan pada tahun yang lalu. Menurut Kementerian Keuangan, hal tersebut disebabkan karena pandemic Covid-19 yang menjadi penyebab utama penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Berikut realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan ( PBB) di Indonesia mulai tahun 2018 sampai tahun 2022.

**Tabel 1. 1**  
**Target dan Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Indonesia**

<b>Tahun</b>	<b>Target (Triliun)</b>	<b>Realisasi (Triliun)</b>	<b>Persentase</b>
2018	17,4	19,4	111,4%
2019	28,99	21,1	73%
2020	18,9	21,0	111,1%
2021	27,3	14,8	54,2%
2022	45,75	18,3	40%

Sumber kemenkeu, 2022.

Dari data diatas menunjukkan bahwa selama tahun 2018-2019 realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) mengalami kenaikan tiap tahunnya. Pada tahun 2019 realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) menempati posisi tertinggi sebesar 21,1 triliun atau 73% dari target yang ditentukan. Pada tahun 2020 Realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) menempati posisi urutan ke-2 setelah tahun sebelumnya sebesar 21,0 triliun. Pada tahun 2020 ini, realisasi penerimaan pajaknya melebihi target yang telah ditentukan. Berbeda pada tahun sebelumnya tahun 2021, realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) mengalami penurunan yang sangat pesat sebesar 14,8 atau sekitarr 54,2% dari target yang telah ditentukan. Sedangkan pada tahun 2022 penerimaan pajak sementara cukup tinggi dibandingkan dengan tahun sebelumnya yang telah terealisasi sebesar 18,3 atau sekitar 40% dari target. Jika dilihat pada data diatas realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Indonesia masih belum optimal.

Belum optimalnya penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan disebabkan ada tingkat kepatuhan wajib Pajak Bumi dan Bangunan termasuk rendah (Ablessy,

2020). Untuk mengoptimalkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan yang harus dilakukan yaitu meningkatkan kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak. Salah satu upaya meningkatkan wajib pajak ialah memberi pelayanan yang baik kepada wajib pajak. Pelayanan tersebut bertujuan menjaga kepuasan wajib pajak yang nantinya dapat diharapkan meningkatkan kepatuhan wajib pajak bagi wajib pajak dalam memenuhi wajib pajak (Erawati, 2017). Berikut ialah tabel hasil laporan SPT tahunan dan rasio kepatuhan wajib pajak dalam kewajiban pajak di Indonesia.

**Tabel 1. 2**  
**Tingkat Kepatuhan Wajib Pajak di Indonesia**

<b>Tahun</b>	<b>WP Terdaftar ( Juta)</b>	<b>Realisasi Pelaporan SPT</b>	<b>Rasio Kepatuhan</b>
<b>2018</b>	<b>17,65</b>	<b>12,55</b>	<b>71,1%</b>
<b>2019</b>	<b>18,33</b>	<b>13,39</b>	<b>73,06%</b>
<b>2020</b>	<b>19,01</b>	<b>14,79</b>	<b>77,63%</b>
<b>2021</b>	<b>19</b>	<b>15,9</b>	<b>84,07%</b>
<b>2022</b>	<b>17,35</b>	<b>15,8</b>	<b>83,02%</b>

Sumber : [www.pajak.go.id](http://www.pajak.go.id)

Kementerian Keuangan (Kemenkeu) menyatakan tentang rendahnya pajak di Indonesia disebabkan karena kepatuhan masyarakat dalam penyampaian pajak. Dalam beberapa tahun sebelumnya, penerimaan pajak khususnya PBB-P2 masih sangat rendah. Bukan hanya penerimaan pajak nasional yang belum optimal, rasio penerimaan pajak juga mengalami penurunan. Rumitnya peraturan perpajakan menjadi penyebab rendahnya kepatuhan wajib pajak. Perlu adanya upaya baik dari

wajib pajak maupun pemerintah untuk memahami peraturan tersebut. Bank Dunia (IMF) menyatakan alasan mengapa rasio penerimaan pajak di Indonesia masih sangat rendah, alasan utama ialah karena adanya peraturan di Indonesia yang sangat rumit, Ketika peraturan pajak rumit, maka pemenuhan target semakin sulit (Kemenkeu, 2019).

Permasalahannya mengenai rendah atau tingginya realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan juga terjadi di Lhokseumawe. Pendapatan Asli Daerah (PAD) dari sektor pajak di Lhokseumawe mengalami fluktuatif penerimaan pajak dari target yang telah ditentukan. Fenomena empiris realisasi penerimaan pajak di Lhokseumawe dari tahun 2018 sampai dengan 2020 mengalami fluktuatif. Berdasarkan data yang diperoleh dari Badan Pusat Statistik (BPS) Lhokseumawe mengenai realisasi penerimaan pajak. Berikut ialah realisasi penerimaan pajak pada tahun 2018-2020 (BPS, Lhokseumawe, 2022).

**Tabel 1. 3**  
**Realisasi Penerimaan Pajak termasuk didalamnya Pajak Bumi dan Bangunan di Lhokseumawe**

<b>Tahun</b>	<b>Target</b>	<b>Realisasi</b>	<b>Persentase</b>
<b>2014</b>	<b>3.300.000.000</b>	<b>3.932.720.652.</b>	<b>42.01%</b>
<b>2015</b>	<b>3.300.000.000</b>	<b>3.027.653.508</b>	<b>91.75%</b>
<b>2016</b>	<b>3.600.000.000</b>	<b>3.139.261.678</b>	<b>87.20%</b>
<b>2017</b>	<b>4.600.000.000</b>	<b>4.306.055.84</b>	<b>93.61%</b>
<b>2018</b>	<b>4.100.000.000</b>	<b>4.972.920.304</b>	<b>121.29%</b>
<b>2019</b>	<b>5.600.000.000</b>	<b>4.064.639.128</b>	<b>72.58%</b>
<b>2020</b>	<b>4.522.500.000</b>	<b>3.9997.941.194</b>	<b>88.40%</b>
<b>2021</b>	<b>5.930.530.000</b>	<b>6.088.220.896</b>	<b>28.81%</b>

<b>2022</b>	<b>6.800.000.000</b>	<b>9.996.220.000</b>	<b>65.76%</b>
<b>2023</b>	<b>5.500.000.000</b>	<b>6.468.194.291</b>	<b>117.60%</b>

Sumber : Badan Pengelolaan Keuangan Daerah (BPKD)  
Lhokseumawe.

Berdasarkan data yang diperoleh dari Badan Pusat Statistik (BPS) Lhokseumawe, realisasi penerimaan pajak di Lhokseumawe yang didalamnya termasuk Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) mengalami fluktuasi pada 3 tahun terakhir. Pada tahun 2021, realisasi penerimaan pajak di Lhokseumawe menempati posisi terendah sebesar 28.82% dari target yang telah ditentukan. Sedangkan pada tahun 2022, penerimaan pajak mengalami kenaikan signifikan sebesar 65.75%, dan pada tahun 2023 penerimaan pajak makin meningkat sebesar 117.60% dari tahun-tahun sebelumnya.

Ada beberapa faktor yang menyebabkan terjadinya tingkat realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Lhokseumawe disebabkan karena penyalahgunaan atau penyimpangan dalam administrasi perpajakan yang berdampak naiknya NJOP yang menyebabkan turunnya realisasi penerimaan PBB. Oleh karena itu, wajib pajak merasa keberatan untuk membayar pajak.

Selain itu, rendahnya realisasi penerimaan pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Lhokseumawe diakibatkan oleh tingkat kepatuhan dalam melakukan pajaknya. Tingkat kepatuhan wajib pajak adalah salah satu penentu rendah tingginya pencapaian realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (Amalia,2020). Kepatuhan wajib pajak ialah kesadaran seseorang dalam melaksanakan kewajiban membayar pajaknya dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Ablessy, 2020).

Pengaruh lain yang dapat memengaruhi rendah tingginya tingkat kepatuhan wajib Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) ialah pengaruh pengetahuan perpajakan (Wulandari, 2022). Minimnya pengetahuan wajib pajak dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan disebabkan karena adanya faktor yang salah satunya faktor bersejarah dan faktor budaya yakni masyarakat masih menganggap bahwa pajak ialah beban bukan melainkan kewajiban. Hal tersebut disebabkan karena kurang mengerti masyarakat terhadap arti dari Pajak Bumi dan Bangunan dalam menunjang pelaksanaan pemerintah untuk kepentingan masyarakat setempat, masyarakat hanya mengetahui bahwa pajak ialah iuran yang harus dibayarkan kepada pemerintah sehingga masyarakat bisa membayar pajak ataupun tidak sama sekali. Banyak masyarakat yang menganggap bahwa membayar pajak hanya untuk menuntaskan kewajiban tanpa tahu peran penting kewajiban tersebut bagi kelangsungan hidupnya (Chrisman dkk, 2017).

Selain faktor sejarah dan faktor budaya, tingkat Pendidikan juga berpengaruh terhadap pengetahuan wajib pajak. Di Lhokseumawe, tingkat Pendidikan masyarakat hingga saat ini kebanyakan hanya sampai sekolah dasar. Hal tersebut dapat disebabkan karena faktor diri dalam diri masyarakat sendiri ataupun dari luar. Tidak adanya kemauan masyarakat dalam melanjutkan Pendidikan ke jenjang lebih tinggi yang merupakan faktor yang tumbuh dari diri sendiri. Sedangkan faktor yang berasal dari luar masyarakat ialah tidak adanya biaya untuk melanjutkan Pendidikan yang di tempuh, dan masih banyak faktor lainnya. Hal demikian dapat mempengaruhi pengetahuan wajib pajak dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan, dikarenakan kurangnya pengetahuan masyarakat .



Berikut ialah table mengenai tingkat Pendidikan masyarakat di Lhokseumawe pada tahun 2019 -2023 (kemendikbud),

Perpajakan merupakan sesuatu hal yang sangat penting yang juga harus dimiliki oleh wajib pajak. Pengetahuan yang dimiliki oleh wajib pajak yaitu suatu hal yang mendasar, karena jika tanpa adanya pengetahuan perpajakan, wajib pajak akan membayar pajak khusus Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Apabila wajib pajak sadar pentingnya pengetahuan pajak, namun tujuan pajak serta manfaat pajak dari pembayaran pajak yang dilakukan kepada pemerintah, maka wajib pajak secara ikhlas tanpa adanya paksaan dalam melakukan pembayaran pajak secara teratur dan tepat waktu (Novita Wulandari, 2022).

Selain pengaruh kesadaran dan pengetahuan perpajakan, faktor lain yang menjadi pengaruh kepatuhan wajib pajak ialah pelayanan fiskus (Fita, 2018). Pelayanan fiskus merupakan salah satu pelayanan yang dapat meningkatkan minat wajib pajak dalam memenuhi kewajiban perpajakan dan petugas pajak juga harus memiliki pelayanan yang baik terkait dengan segala sesuatu hal yang berhubungan dengan pajak. Semakin buruk pelayanan yang diberikan petugas pajak, maka tingkat kepatuhan wajib pajak dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan akan menurun. Dengan adanya pelayanan fiskus yang sangat baik merupakan salah satu cara agar dapat meningkatkan minat wajib pajak dalam memenuhi kewajiban pajak tersebut, serta petugas pajak harus mampu memiliki kompetensi yang baik terkait dengan segala hal yang berkaitan dengan perpajakan. Pelayanan yang baik dari petugas pajaknya merupakan hal yang sangat penting untuk menarik perhatian

wajib pajaknya, wajib pajak berhak memperoleh pelayanan yang baik dan juga dapat meningkatkan kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajaknya (Astari, 2022).

Berdasarkan uraian di atas, realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Lhokseumawe kurang efektif. Selain disebabkan dengan adanya pandemi Covid-19, rendahnya realisasi tingkat kepatuhan wajib pajak juga dipengaruhi oleh kurangnya tingkat kesadaran wajib pajak dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Adapun rendahnya pengetahuan masyarakat mengenai pentingnya pembayaran pajak tersebut yang disebabkan oleh rendahnya tingkat Pendidikan masyarakat serta seberapa baik pelayanan fiskus yang diberikan terhadap wajib pajak. Oleh karena itu, Penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai **“Pengaruh Kenaikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), Faktor Ekonomi, Karakteristik Property, Kebijakan Pajak, Terhadap Tingkat Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Lhokseumawe”**

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian dalam pembahasan masalah di atas penulis dapat merumuskan permasalahan tersebut sebagai berikut;

1. Bagaimana pengaruh kenaikan NJOP terhadap tingkat penerimaan PBB di Kota Lhokseumawe?
2. Bagaimana pengaruh faktor ekonomi terhadap tingkat penerimaan PBB di Kota Lhokseumawe?
3. Bagaimana pengaruh karakteristik properti terhadap penerimaan PBB di Kota Lhokseumawe?

4. Bagaimana pengaruh kebijakan pajak terhadap penerimaan PBB di Kota Lhokseumawe.

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan penjelasan tentang rumusan masalah di atas, maka tujuan masalah pada penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Untuk melihat pengaruh kenaikan NJOP terhadap penerimaan PBB di Kota Lhokseumawe.
2. Untuk melihat pengaruh faktor ekonomi terhadap penerimaan PBB di Kota Lhokseumawe
3. Untuk melihat pengaruh karakteristik properti terhadap penerimaan PBB di Kota Lhokseumawe
4. Untuk melihat pengaruh kebijakan pajak terhadap penerimaan PBB di Kota Lhokseumawe

### **1.4 Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat yang diterapkan dari penelitian ini antara lain, sebagai berikut:

1. Bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini dapat membantu masyarakat memahami dampak Kenaikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) terhadap besaran PBB yang harus mereka bayar.

2. Bagi Negara

Hasil penelitian ini dapat membantu Negara memperbaiki kebijakan perpajakan property dan menyesuaikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dengan nilai property yang sebenarnya.

### 3. Bagi Akademis / Universitas

Penelitian ini diharapkan mampu menjadi bahan referensi guna menyempurnakan penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan pedoman Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

### 4. Bagi Penulis

Penelitian ini dapat memberikan kontribusi bagi pengetahuan akademis dan ilmiah tentang perpajakan property dan dampak kenaikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).