

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia telah diberlakukan Otonomi daerah yang menyatakan bahwa saat ini diberikannya kewenangan pada suatu daerah untuk mengatur daerahnya sendiri atau mengembangkan daerahnya sendiri. Pemerintahan suatu daerah akan terlaksana apabila terdapat sumber daya yang mendukung jalannya roda organisasi pemerintahan daerah untuk mencapai tujuan. Pemerintahan daerah dapat menyelenggarakan suatu urusan daerah apabila memiliki suatu kapasitas keuangan daerah yang memadai, sehingga penyelenggaraan urusan daerah dapat terlaksana dengan baik. Besarnya jumlah uang yang tersedia dalam suatu daerah dapat mempengaruhi kegiatan atau pekerjaan yang akan dilaksanakan. Pemerintahan daerah diperlukan cakap dalam Melacak sumber keuangan untuk mencapai urusan pemerintahan dan pembangunan daerah melalui Pendapatan Asli Daerah (PAD).

PAD merupakan suatu upaya daerah melalui beberapa sumber-sumber demi menghasilkan pendapatan daerah. Potensi suatu daerah dan kemampuan dalam mengelola itu tidak sama maka PAD setiap daerah akan berbeda. Upaya mendorong pemerintah daerah untuk mengoptimalkan PAD, terdapat wilayah yang disahkan oleh pemerintah pengenaan pajak dan retribusi daerah. PAD yang terdapat dalam UU 33 tahun 2004 merupakan penghasilan daerah yang dihasilkan dari pemungutan pajak dan retribusi , serta hasil pengelolaan aset daerah yang dipisahkan, dengan tujuan untuk

keleluasaan mencari pendanaan demi pelaksanaan otonomi daerah dalam bentuk desentralisasi. Pajak daerah merupakan hasil pemungutan pemerintah daerah, dan pendapatan ini akan digunakan untuk memodali urusan keluarga mereka sendiri.

Kota Bandung memegang pajak daerah yang berpotensi tinggi, hal itu berkaitan dengan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan Peraturan daerah Kota Bandung No.20 tahun 2011 melakukan pemungutan pajak daerah yang terdiri dari jenis pajak : 1) Restoran, 2) Hotel, 3) Reklame 4) Hiburan 5) Penerangan jalan 6) Parkir, 7) Mineral bukan logam batuan, 8) Sarang burung wallet, 9) Air tanah, 10) Bumi dan bangunan, 11) BPHTB. Ini merupakan pemungutan yang diperoleh dari wajib pajak Akan memodali pemenuhan kebutuhan daerah demi kemajuan penduduk indonesia. Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam peraturan perundang-undangan sebelumnya terdapat pada Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB dan telah diubah kedalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000. Sejak 1 Januari Tahun 2010 BPHTB resmi dijadikan pajak yang dikelola oleh pemerintah kabupaten/kota yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 yaitu tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Sesuai Undang-undang tersebut diresmikannya pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan sebagai pajak daerah dan menganggap bahwa hal tersebut sebagai salah satu pajak yang memenuhi criteria yang berpotensi pada Pendapatan Asli Daerah (PAD).

BPPD kota Bandung melakukan pemungutan tersebut sebagai sasaran dalam pajak daerah. Seperti dilansir dari ayobandung.com (21/06/2019) Yana Mulyana

mengatakan BPHTB memiliki pengaruh besar dan dapat digunakan sebagai akar pendapatan daerah. Perpajakan daerah memiliki kapasitas untuk melaksanakan pembangunan dan kesejahteraan rakyat.

Bumi,air,serta kekayaan alam ini dikendalikan oleh negara serta dimanfaatkan untuk kemajuan penduduk Indonesia, Kemudian negara harus memiliki kemampuan untuk memerintah masyarakat agar dapat digunakan dengan bijak, hal ini tertuang dalam Pasal 33 ayat 3 UUD 1945. Kota bandung terdapat banyaknya investor-investor yang melakukan investasi melalui jual-beli tanah, hal itu dikarenakan tanah merupakan bagian dari alam dengan satu-satunya pemberian dari Tuhan yang mampu melengkapi keperluan umat dan suatu ladang mata pencaharian yang menjadikan tanah sebagai alat investasi yang menguntungkan. Secara umum perolehan pajak BPHTB sering terjadi pada kehidupan ekonomi dalam masyarakat seperti (1) hak atas tanah dan bangunan yang dilakukan dengan jual-beli, hibah, wasiat, waris, gabungan usaha, peleburan usaha, hadiah, dan peluasan usaha, (2) hak atas tanah seperti hak milik, hak pakai, hak pengelolaan, guna usaha, guna bangunan, dan hak milik atas satuan rumah susun. Hal tersebut sering dilakukan oleh banyak masyarakat di kota bandung. Oleh karena itu pemerintah melakukan pemungutan pajak untuk menghindari adanya pemanfaatan yang tidak bertanggung jawab. Seiring semakin banyaknya investor-investor yang melakukan investasi tanah dan bangunan, pemerintah kota bandung untuk memastikan bahwa penyelenggaraan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dikota bandung ini tetap berjalan sesuai peraturan perundang-undangan maka perlu memperhatikan

setiap perubahan situasi dan kondisi serta menciptakan kekeadaan yang lebih baik kedepannya.

Setiap instansi atau organisasi melakukan apa yang ingin dicapai, dimulai dengan kegiatan yang direncanakan sesuai target yang akan menjadi tolak ukur kinerja masing-masing instansi atau organisasi. Jika pencapaiannya lebih rendah dari target yang ditetapkan maka target kinerja adalah dikatakan kurang baik, tetapi jika pencapaian yang dicapai sesuai dengan tujuan yang ditetapkan, maka pencapaian tujuan tersebut dikatakan baik. Penetapan tujuan tersebut dicapai dengan menyeimbangkan tujuan yang telah dicapai pada tahun-tahun sebelumnya dan memperhatikan kondisi ekonomi yang terjadi di masyarakat.

Pajak BPHTB kota Bandung menjadi yang diandalkan oleh BPPD Kota Bandung untuk perolehan pajak daerah kota Bandung, namun sering kali presentase tiap daerah mengalami ketidaktepatan dalam pencapaian suatu target sama seperti halnya dengan kota Bandung. Pajak BPHTB kota Bandung setiap tahunnya masih mengalami naik turunnya pencapaian target. Hal tersebut dikarenakan masih banyaknya kendala yang terjadi terkait dengan pemungutan pajak BPHTB di kota Bandung. Perubahan pencapaian pajak daerah yang terjadi pada setiap tahunnya cukup berpengaruh terhadap pemungutan pajak di kota Bandung. Tidak tepatnya pencapaian target yang sudah ditentukan oleh pemerintah daerah juga terjadi pada pajak BPHTB kota Bandung.

Seperti yang dikatakan Yana Mulyana, yang telah dikutip (Nursyabani 2019) pada Ayobandung.com mengatakan:

“Pajak BPHTB ini masih adanya suatu hambatan, yaitu dalam melaporkan jumlah yang terutang terdapat orang yang tidak menyampaikan yang sebenarnya, atau adanya kekurangan wajib pajak yang tidak mengerti akan pembayaran pajak tersebut”.

Hal tersebut terjadi dikarenakan pajak BPHTB termasuk mata pajak yang menerapkan sistem *self assessment*. Dimana sistem tersebut memberi keleluasaan kepada seseorang pembayar untuk menghitung dan menyetorkan sendiri berapa pajak yang terutang.

Tabel 1. 1

Target dan Realisasi Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kota Bandung pada Tahun 2015-2019

Tahun	Target	Realisasi	Presentase
2015	428.150.000.000	399.890.360.294	93,40%
2016	660.000.000.000	440.329.214.279	66,72%
2017	672.548.564.530	695.876.761.086	103.47%
2018	734.500.000.000	589.916.701.824	80,32%
2019	718.891.953.318	510.943.414.326	71,07%

Sumber : BPPD Kota Bandung 2020

Dengan tabel 1.1 di atas kita mengetahui bagaimana pencapaian realisasi target yang terjadi pada BPPD kota Bandung, bahwa penerimaan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dari tahun 2015 sampai tahun 2020 presentase yang terjadi penyusutan dan peningkatan. Pada tahun 2015 sampai tahun 2017 presentase terjadi

penyusutan dan kenaikan, sedangkan pada tahun 2018 dan 2019 presentase terus mengalami penurunan.

Target yang dikenakan dapat mempengaruhi besarnya presentase suatu pencapaian. Target yang dikenakan pada BPPD kota Bandung juga terjadinya kenaikan dan penurunan. Pada tahun 2015 target sebesar 428,1 miliar dan target naik menjadi 660 miliar pada tahun 2016, realisasi target kedua tahun tersebut tidak mampu mencapai target. Pada tahun 2017 sampai 2018 target dinaikan kembali menjadi 672,5 miliar dan 734,5 miliar, namun pada tahun 2017 realisasi melebihi target dengan presentase 103,47% ,sedangkan tahun 2018 tidak mampu mencapai target dengan presentase 80,32%. Lalu Target mengalami penurunan pada tahun 2019 yaitu 718,8 miliar dengan presentase 71,07%.

Menurut (Nurafifah 2020) bahwa BPHTB berpengaruh positif dan relevan atas penerimaan pajak daerah di Kota Bandung. Pemasukan BPHTB berpengaruh terhadap perolehan pajak daerah sebesar 15,55%. Hal ini menunjukkan bahwa bertambah besar pemasukan BPHTB akan mempertinggi pemasukan paajak daerah di Kota Bandung. Realisasi penerimaan BPHTB mengenai pajak daerah tiap tahun condong tidak stabil sebab jenis pajak ini sulit diramal pemasukannya karena terpacu dari pertumbuhan suatu transaksi.

Pencapaian penerimaan pajak yang tidak sesuai target diakibatkan karena masih adanya suatu perkara atas pajak (BPHTB) kota Bandung. Masih banyaknya wajib pajak yang tidak melangsungkan pemindahan hak atas tanah dan bangunan, ketidak jujuran

wajib pajak atas harga transaksi yang sebenarnya. Untuk itu diperlukan suatu sosialisasi yang lebih terhadap masyarakat bahwa pentingnya menjadi wajib pajak yang taat akan peraturan perundang-undangan demi melancarkan pembangunan untuk kesejahteraan rakyat Indonesia (., Hermanto, and Rasmini 2019).

Target penerimaan pajak BPPD kota Bandung diharapkan tidak hanya melihat kenaikan dan penurunan pencapaian target dari tahun-tahun sebelumnya, namun penetapan target pajak yang dikenakan dengan melihat berdasarkan kemampuan suatu daerah dalam membayar pajak. Berlandaskan dorongan pernyataan di atas. Peneliti ingin mengetahui seperti apa pencapaian target pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan kota Bandung. Sebab itu peneliti tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul “ **Optimalisasi Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kota Bandung pada Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah**”

B. Identifikasi Masalah

Sesuai latar belakang yang telah diuraikan diatas, peneliti merumuskan suatu identifikasi masalah sebagaiberikut:

1. Realisasi pajak BPHTB masih belum mencapai target pajak yang telah ditentukan
2. Penerapan pembayaran dengan *self assessment system* mengakibatkan terdapatnya wajib pajak yang kurang jujur terkait jumlah transaksi pajak yang terutang

C. Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah yang dibuat oleh peneliti yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan optimalisasi pajak BPHTB yang dilakukan pada BPPD Kota Bandung?

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas maka tujuan dari penelitian ini adalah untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan yang telah diuraikan yaitu sebagai berikut:

1. Untuk mengenal dan memahami terkait pelaksanaan optimalisasi pajak BPHTB yang dilakukan di BPPD Kota Bandung.

E. Kegunaan Penelitian

Adapun harapan penulis dalam kegunaan hasil penelitian ini dapat memiliki manfaat sebagai berikut:

1. Kegunaan Teoritis

Penulis berharap hasil penelitian ini akan bermanfaat dan berguna dalam mengembangkan teori-teori yang sudah ada dan menambah wawasan terkait optimalisasi pajak BPHTB.

2. Kegunaan Praktis

- a. Bagi Kantor BPPD Kota Bandung

Diharapkan dapat menjadi acuan evaluasi terkait upaya optimalisasi pajak BPHTB pada Kantor BPPD Kota Bandung, dan dapat menghindari kesalahan-kesalahan yang sama.

b. Bagi Pihak lain

Semoga dapat menjadi informasi bagi pihak lain dan menjadi referensi bagi penelitian di bidang yang sama

F. Kerangka Penelitian

Administrasi menggambarkan suatu fenomena sosial, serta perwujudan tertentu di masyarakat modern. Administrasi ialah aktivitas atau susunan aktivitas bagaikan metode pengendalian usaha kerja sama kelompok manusia untuk mencapai tujuan Bersama yang telah ditetapkan sebelumnya. Oleh karena itu, wujud yang akan diraih melalui kegiatan administrasi adalah menerapkan kemampuan dan keterampilan kerja sehingga tercapai tujuan secara “efektif” dan “efektif” melalui tindakan rasional. Tujuan secara efektif dan efisien melalui tindakan rasional dapat terwujud bila ada perencanaan yang realistis dan benar-benar tepat, logis, dan dapat dikerjakan. (Pasolong 2013:4).

Keuangan daerah merupakan faktor penentu dalam penyelenggaraan pemerintahan daerah. Kapasitas fiskal daerah tergantung pada keberadaan sumber pendapatan daerah dan tingkat keuntungannya. Kekayaan sumber pendapatan lokal tergantung pada bagaimana basis pajak merespon inflasi, pertumbuhan penduduk, dan pertumbuhan ekonomi. rencana harapan keuangan daerah mewujudkan usaha pemerintah daerah dalam menggalang dana bagi penanganan pembangunan berkelanjutan yang independen. Selanjutnya, keuniversalan dan desentralisasi diperkirakan tentu merujuk tiga rintangan besar dalam arah kebijakan pembangunan

yang hendaknya diperhatikan, yaitu kebijakan mikro yang terkait melalui meneguhkan masyarakat, membuat masyarakat sebagai partisipan dalam pembangunan. Pada level makro, ada beberapa kebijakan yang dapat menciptakan lingkungan bisnis yang spotif. Di tingkat global, adanya kerjasama antar negara telah menjadikan era globalisasi sebagai suasana yang saling menguntungkan bagi para pelaku pembangunan antar negara.

Pemerintah terutama menjalankan tiga fungsi utama, yaitu fungsi distribusi, fungsi stabilitas dan fungsi alokasi. Fungsi distribusi dan pemantapan umumnya dilakukan oleh pemerintah pusat secara lebih efektif dan tepat, sedangkan fungsi alokasi dilakukan oleh pemerintah daerah yang lebih menyadari kebutuhan, kondisi, dan kondisi masyarakat setempat. Pembagian ketiga fungsi tersebut di atas sangat penting sebagai dasar penentuan dasar perimbangan keuangan antara pemerintah pusat dan daerah. Pendapatan daerah untuk desentralisasi meliputi pendapatan dan pembiayaan daerah. Pendapatan daerah berasal dari: a. Pendapatan asli daerah yang bertujuan memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah untuk mendanai pelaksanaan otonomi daerah sesuai dengan potensi daerah sebagai perwujudan desentralisasi; b. Dana perimbangan yang bertujuan mengurangi kesenjangan fiscal antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah dan antar pemerintah daerah; c. Pendapatan lain-lain yang member peluang kepada daerah untuk memperoleh pendapatan selain yang berasal pendapatan asli daerah, dana perimbangan dan pinjaman daerah. (PAD) adalah pendapatan yang diperoleh daerah dari penerimaan pajak daerah, retribusi daerah, dan laba perusahaan daerah, dan lain-lain yang sah. PAD

ini yang nantinya akan digunakan untuk menutupi pengeluaran keuangan daerah dalam penyelenggaraan pembangunan dan kesejahteraan rakyat. PAD pada setiap daerah tidak sama karena bergantung pada potens daerah dan kemampuan pengelolaannya meskipun daerah diberi otonomi seluas-luasnya, pada umumnya besaran PAD jauh lebih kecil daripada bantuan yang diberikan pusat.

Pajak adalah kontribusi yang harus dibayarkan orang kepada negara. Iuran yang dimaksud adalah biaya yang dikenakan oleh pemerintah sesuai dengan fungsi pemerintah terkait dalam melayani masyarakat dan mewujudkan kesejahteraan masyarakat. Orang yang membayar pajak sebagai pembayar pajak tidak memperoleh prestasinya spontan dari negara, tetapi menyerahkannya kepada pemerintah. Wajib pajak secara tidak langsung bisa memahami bentuk anti prestasi pemerintah sebagai penanggungjawab pelaksanaan fungsi pelayanan publik. Pembangunan sarana dan prasarana yang di biayai oleh APBN atau APBD merupakan bentuk lain dari fungsi pemerintah. Keamanan dan stabilitas negara merupakan bentuk kontraprestasi yang dapat dirasakan oleh wajib pajak karena aparatur negara seperti sarana dan prasarana pertahanan dan keamanan negara telah dibiayakan oleh pajak.

Pajak daerah adalah pembayaran wajib atas daerah yang terutang oleh perorangan atau kelompok yang diberlakukan sesuai dengan peraturan, tanpa kompensasi langsung, dan untuk membiayai kebutuhan daerah dalam kesejahteraan rakyat (Undang-Undang Perpajakan Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah). Pajak daerah merupakan salah satu bentuk peran serta masyarakat dalam penyelenggaraan otonomi daerah. Pajak daerah merupakan sumber pendapatan

daerah yang penting untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan daerah. permasalahan yang dihadapi oleh daerah pada umumnya berkaitan dengan penggalan sumber-sumber pajak daerah, yang merupakan salah satu komponen dari PAD, belum memberikan kontribusi yang signifikan terhadap penerimaan daerah secara keseluruhan. Pendapatan daerah merupakan hasil dari pajak daerah, digunakan untuk mendanai kegiatan pemerintah daerah demi meningkatkan pelayanan publik.

Objek dari BPHTB meliputi perolehan hak atas tanah dan atau bangunan akibat pemindahan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain, hadiah, dan lainnya. Selain itu, termasuk dalam BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan akibat pemberian hak baru karena perolehan hak baru atas tanah dan atau bangunan sebagai kelanjutan pelepasan hak ataupun perolehan diluar pelepasan hak. Dulu, BPHTB merupakan pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan merupakan dana bagi hasil, termasuk dalam kelompok pendapatan dana perimbangan, dengan alokasi pusat 20% dan alokasi daerah 80%. 80% jumlah di daerah dibagi 16% provinsi dan 64% kabupaten/kota yang bersangkutan. Dalam rangka menyempurnakan dan menyempurnakan kebijakan dan peraturan perpajakan daerah dan kompensasi daerah untuk meningkatkan PAD, pemerintah pusat merumuskan/menambahkan BPHTB sebagai salah satu jenis pajak daerah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Pajak Daerah.

Optimalisasi menunjukkan proses atau aktivitas yang bertujuan untuk memperoleh hasil terbaik. Pajak berfungsi sebagai alat untuk mengoptimalkan pendapatan nasional dari rakyatnya tanpa menerima imbalan balik secara langsung yang berdasarkan hukum perpajakan. Optimalisasi pajak merupakan suatu upaya mengoptimalkan penghasilan negara atau pajak dari rakyat tanpa imbal balik secara langsung sesuai dengan hukum perpajakan. Optimalisasi pajak ini memiliki makna yaitu usaha memasukkan pemungutan pajak baik pembayar pajak maupun penerima pajak tidak boleh mengabaikan ini. Sudah seharusnya penerimaan pajak daerah dioptimalkan sebagai sumber dari Pendapatan Daerah. Pengoptimalan pajak ini diperlukan demi meningkatkan kemampuan keuangan daerah. dengan melakukan efektivitas dan efisiensi sumber atau objek pendapatan daerah, akan meningkatkan produktivitas PAD tanpa harus melakukan perluasan sumber atau objek pendapatan baru yang memerlukan studi, proses, dan waktu yang panjang. Untuk mengoptimalkan suatu PAD, pemerintah menjadikan pajak BPHTB sebagai yang berpotensi dalam PAD. BPHTB adalah potensi pajak daerah terkait pengalihan hak atas tanah dan bangunan. Maka, perlu adanya upaya mengoptimalisasikan penerimaan pajak BPHTB untuk meningkatkan keuangan daerah. Dasar hukum yang menjadi pondasi pelaksanaan perpajakan BPHTB pada BPPD Kota Bandung yaitu sebagai berikut :

- 1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
- 2) Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 20 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah, sebagaimana diubah dengan Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 06

Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 20

Tahun 2011 tentang Pajak Daerah;

- 3) Peraturan Wali Kota Bandung Nomor 1405 Tahun 2016 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kota Bandung;
- 4) Peraturan Wali Kota Nomor 243 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan atas Tanah dan Bangunan.

Adapun menurut Rahayu (2020:33) dalam buku “Perpajakan Konsep, Sistem dan Implementasi” bahwa yang menentukan telah optimalisasinya suatu pajak yaitu sebagai berikut:

1. Kepastian perundang-undangan perpajakan

Adanya kepastian peraturan perundang-undangan yang jelas, pasti, sederhana, dan mudah dipahami, hal ini akan memberikan penafsiran yang baik bagi wajib pajak maupun fiscus.

2. Sistem administrasi perpajakan yang tepat

Prosedur administrasi yang mudah, pengisian formulir yang mudah dimengerti dan memberikan pelayanan prima kepada wajib pajak dalam system administrasi perpajakan

3. Tingkat intelektual masyarakat dalam pemahaman perpajakan

Tingkat pemahaman wajib pajak dalam perpajakan sehingga dapat melaksanakan system administrasi perpajakan dengan baik.

4. Kualitas fiskus

Petugas pajak yang memiliki reputasi baik secara teknis mahir, efisien dan efisien, serta dapat mengambil keputusan secara adil.

Gambar 1. 1

Kerangka Pemikiran

