

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Negara Indonesia adalah negara berkembang yang sedang berusaha menjadi negara maju dengan cara meningkatkan pembangunan pada semua bidang dengan tujuan mensejahterakan masyarakat. Pajak menjadi sumber penerimaan negara yang cukup penting untuk pelaksanaan pembangunan nasional disegala bidang. Berkaitan dengan tujuan dan kemandirian bangsa, maka pendapatan yang berasal dari sektor pajak harus dapat mengalami peningkatan terutama di daerah mengingat potensi setiap daerah berbeda-beda dan harus dimaksimalkan. Untuk mendukung pemungutan pajak di daerah pemerintah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sebagai pijakan daerah dalam memungut pajak dari wajib pajak.<sup>1</sup>

Dalam pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk kemakmuran rakyat. Contohnya adalah tanah, yang dalam fungsinya tanah yaitu benda tidak bergerak yang memiliki fungsi sosial, selain itu tanah merupakan alat investasi yang menguntungkan. Letak bangunan yang ada di atas tanah tersebut juga memiliki nilai ekonomis bagi pemiliknya, sehingga sudah sewajarnya apabila pemilik maupun yang

---

<sup>1</sup> Eko Lasmana, *Sistem Perpajakan di Indonesia*, Prima Grafika, Jakarta, 1994, hlm. 4

berhak atas tanah serta bangunan berkenan menyerahkan pajak kepada pemerintah yang dapat disebut bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB).<sup>2</sup>

Deskripsi pemungutan BPHTB adalah pungutan yang dikenakan terhadap orang atau badan hukum yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan. Salah satu tujuan dari pemungutan BPHTB adalah menggali dan memperkuat sumber penerimaan pajak daerah untuk pembangunan daerah. Dasar pemungutan BPHTB diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Pada dasarnya pemenuhan kewajiban pembayaran BPHTB didasarkan pada sistim *self assessment* yakni wajib pajak menghitung serta membayar sendiri hutang pajaknya yang timbul terkait BPHTB. Sistem *self assessment* wajib pajak merupakan subjek sehingga dapat mencerdaskan wajib pajak, tetapi disisi lainn sistem tersebut memiliki kelemahan yakni tidak semua wajib pajak dapat memahami pengisian data maupun formulir dan tatacara menghitung besarnya pajak yang harus wajib pajak bayar kepada pemerintah.<sup>3</sup>

Permasalahan lain yang paling riskan adalah manipulasi besarnya pajak yang dilakukan oleh wajib pajak sehingga dapat mengurangi pendapatan dari sektor BPHTB.<sup>4</sup> Hal lain yang menjadi perhatian adalah peran notaris sebagai ujung tombak dalam perolehan BPHTB karena saat

---

<sup>2</sup>*Ibid.*, hlm. 6.

<sup>3</sup> Angraini, “Analisis Pemungutan BPHTB di Kota Malang”, 2015, Jurnal Administrasi Bisnis Perpajakan, Volume VI, Nomor 1, Universitas Brawijaya, diakses pada Sabtu 2 Januari 2021.

<sup>4</sup>Fahmy Dwi Arfana, *Wawancara Pribadi*, BPPKAD Kabupaten Kudus, 20 Juni 2020, Kudus.

ini notaris menjadi pihak yang ikut andil dalam penghitungan BPHTB saat transaksi jual beli, hibah, wasiat, waris ataupun sebagainya terkait kepemilikan hak milik atas tanah serta perpindahannya dari satu orang ke orang lain.

Tabel Pendapatan BPHTB dari transaksi jual beli tanah di Kabupaten Kudus:<sup>5</sup>

Nomor	Tahun	Pendapatan	Kasus manipulasi BPHTB
1	2018	20,3 miliar	16 Kasus
2	2019	25,7 miliar	24 Kasus

Berdasarkan tabel di atas Pada Tahun 2018 proses transaksi jual beli tanah yang terdaftar di BPPKAD Kabupaten Kudus sebanyak 5035 kasus dengan nilai BPHTB sebesar 20,3 miliar, sedangkan pada Tahun 2019 sebanyak 6.142 kasus dengan nilai BPHTB 25,7 miliar dari target sebesar 26 miliar. Hal yang menarik untuk diteliti adalah manipulasi besaran BPHTB untuk dapat menghindari pajak pada Tahun 2018 sebanyak 16 kasus dan 2019 sebanyak 24 kasus.

Perolehan total BPHTB Kabupaten Kudus berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Kudus Nomor 13 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan pada Tahun 2019 sebesar 29 miliar dari target 30 miliar. Pendapatan tersebut hanya kurang sekitar 1 miliar atau

<sup>5</sup> Fahmy Dwi Arfana, *Wawancara Pribadi*, BPPKAD Kabupaten Kudus, 20 Juni 2020, Kudus.

hampir memenuhi target yang telah ditetapkan pada RAPBD Kabupaten Kudus, sehingga pada tahun 2020 perlu adanya kebijakan atau cara untuk dapat meningkatkan pajak daerah dari sektor BPHTB sehingga mampu melampaui target.

Fahmy Dwi Arfana menjelaskan di Kabupaten Kudus kebanyakan di lapangan transaksi pembayaran BPHTB bukan berdasar NPOP (nilai perolehan objek pajak) melainkan nilai pasar. BPHTB dipungut berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Dalam pelaksanaannya pemungutan BPHTB di Kabupaten Kudus berlandaskan Peraturan Daerah Nomor 13 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah.<sup>6</sup>

Fahmy Dwi Arfana menjelaskan jika subjek pajak memanipulasi data pembayaran BPHTB untuk menghindari BPHTB maka kebijakan dari BPPKAD jika nantinya wajib pajak terbukti melakukan manipulasi besaran BPHTB maka akan diterbitkan kurang bayar BPHTB terhadap wajib pajak.<sup>7</sup>

Beranjak dari uraian di atas, maka Penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul “Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Sebagai Upaya Meningkatkan Pendapatan Daerah Kabupaten Kudus.”

---

<sup>6</sup> Fahmy Dwi Arfana, *Wawancara Pribadi*, BPPKAD Kabupaten Kudus, 20 Juni 2020, Kudus.

<sup>7</sup> Fahmy Dwi Arfana, *Wawancara Pribadi*, BPPKAD Kabupaten Kudus, 20 Juni 2020, Kudus.

## **B. Perumusan Masalah**

1. Bagaimana kendala pelaksanaan pemungutan BPHTB sebagai upaya peningkatan pendapatan daerah di Kabupaten Kudus?
2. Bagaimana kebijakan BPPKAD terhadap pelaksanaan pemungutan BPHTB sebagai upaya peningkatan pendapatan daerah di Kabupaten Kudus?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengkaji kendala pelaksanaan pemungutan BPHTB sebagai upaya peningkatan pendapatan daerah di Kabupaten Kudus.
2. Untuk mengetahui kebijakan BPPKAD terhadap pelaksanaan pemungutan BPHTB sebagai upaya peningkatan pendapatan daerah di Kabupaten Kudus.

## **D. Kegunaan Penelitian**

Penelitian yang akan dilakukan diharapkan dapat memberikan manfaat serta berguna sehingga dapat diterapkan. Manfaat dan kegunaan yang diharapkan dari hasil penelitian adalah sebagai berikut:

1. Kegunaan secara teoritis

Hasil dari penelitian diharapkan dapat memberikan khasanah keilmuan pada pengembangan serta kemajuan di bidang ilmu pengetahuan, yaitu mengenai pelaksanaan pemungutan BPHTB sebagai upaya peningkatan pendapatan daerah, khususnya tentang ilmu hukum Tata Negara.

## 2. Kegunaan praktis

Hasil dari penelitian dapat memberikan sumbangan pemikiran, baik kepada pemerintah maupun masyarakat ataupun instansi terkait, baik Badan Pengelolaan Pendapatan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) serta masyarakat, dalam hal pelaksanaan pemungutan BPHTB sebagai upaya peningkatan pendapatan daerah di Kabupaten Kudus.

### **E. Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan penelitian ini terdiri dari bab-bab sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan. Bab ini akan menguraikan tentang latar belakang permasalahan yang memuat hal-hal yang menjadi dasar penelitian selain itu juga dapat dilihat mengenai pokok permasalahan, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, serta sistematika penulisan.

Bab II Tinjauan Pustaka. Bab ini memuat tentang tinjauan pustaka yang berguna sebagai landasan teoritis dalam melakukan pembahasan terhadap pokok-pokok permasalahan yang terdiri dari tinjauan pajak dan tinjauan BPHTB.

Bab III Metode Penelitian. Bab ini berisi metode pendekatan, spesifikasi penelitian, metode penentuan sampel, metode pengumpulan data, metode pengolahan dan penyajian data, serta metode analisis data.

BAB IV Hasil Penelitian dan Pembahasan. Bab ini penulis akan menguraikan serta membahas tentang kajian penelitian tentang pelaksanaan pemungutan BPHTB sebagai upaya peningkatan pendapatan

daerah di Kabupaten Kudus, Setelah itu data yang diperoleh dari lapangan diolah dan dianalisis menggunakan Bab II dan menggunakan teori-teori hukum yang ada sehingga jelas hasil penelitian dari permasalahan yang dirumuskan.

BAB V Penutup. Bab ini berisi kesimpulan serta saran dari pembahasan permasalahan yang telah dibahas pada bab sebelumnya.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

