

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Negara adalah merangkap suatu organisasi kekuasaan dan organisasi masyarakat yang sangat tinggi bahkan bersifat khusus sehingga adanya perbedaan dengan organisasi penerimaan rutin dan pembiayaan bantuan luar negeri. Pembiayaan disetiap Negara akan membiayai tugas rutin tersebut yang selalu diperoleh dari dalam negeri, diantaranya hasil perusahaan Negara, denda-denda, hak waris atas peninggalan terlantar, hasil-hasil bumi termasuk pungutan berupa pajak masyarakat lainnya.

Pajak dibagi menjadi dua jenis yaitu, pajak pusat dan pajak daerah. Pajak pusat ialah pajak yang dikelola oleh pemerintah pusat dan juga diatur oleh Direktorat Jenderal Pajak. Pajak daerah adalah pajak yang diatur oleh Pemerintah Daerah baik diatur dalam tingkat provinsi maupun kabupaten dan kota. Keberadaan pajak diperlukan untuk memenuhi berbagai kebutuhan yang diperlukan Negara dalam hal pengeluaran atau anggaran tertentu.

Pajak juga termasuk sumber pemasukan keuangan Negara. Dalam sejarah ada pemerintahan di daerah Indonesia, dari Indonesia merdeka hingga saat ini pajak dan retribusi daerah telah menjadi sumber yang dapat diandalkan bagi daerah. Sejak tahun 1948 Undang-Undang tentang pemerintahan daerah dan mengimbangkan keuangan pusat dan daerah telah ditempatkan pajak dan retribusi daerah sebagai sumber penerimaan daerah,

bahkan di Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1974 pajak dan retribusi daerah termasuk menjadi pendapatan asli daerah.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Dan Retribusi Daerah (Irene Svinarky, 2018) ialah dari sumber pendapatan daerah yang akan dikeluarkan sebagai aturan dan untuk digunakan dalam membiayai pelaksanaan pemerintah daerah. Peraturan ini bekerja untuk memaksimalkan pekerjaan pemerintah daerah kepada semua masyarakat.

Berbagai bentuk dari reformasi perpajakan agendanya ialah menerapkan pengampunan pajak atau tax amnesty. Saat kita lihat Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 (Erlina Setyawati, 2017) diterapkan sebagai perubahan UU No.6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (UU KUP), yang banyak diperhatikan ketentuan utama pasal 37A sebagaimana kebijakan ini akan merupakan versi dari mini sebuah program pajak yang banyak diminta berbagai macam usaha. Meskipun hal itu masih belum mampu memuaskan pihak semua akan tetapi kebijakan ini lebih dikenal dengan nama *Sunset Poiley* yang akan ditimbulkan keamanan banyak pihak.

Pembiayaan dari Pemerintah Daerah untuk dilaksanakannya tugas pemerintahan yang ada pembangunan (Ismail & Syahbandir, 2016) senantiasa diperlukan sumber dari penerimaan yang bisa diandalkan. Kebutuhan ini semakin dirasakan daerah terutama sejak berlaku otonomi daerah di Indonesia mulai tanggal 1 Januari 2001. Adanya otonomi daerah akan dipacu untuk mendapatkan sumber penerimaan daerah yang sangat didukung biaya

pengeluaran daerah dari berbagai alternatif penerimaan yang mungkin akan dipunggut dalam daerah.

Landasan konstitusional pemungutan pajak dalam Pasal 23A Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 ditempatkan pajak salah satu wujud kenegaraan, dilain ini akan ditegaskan bahwa penempatan beban pada rakyat seperti pajak ini dan pungutan lain yang akan bersifat maksa diatur dalam Undang-Undang, dengan ini pemungutan pajak harus berdasarkan pada Undang-Undang.

Diterbitkan sebuah Undang-Undang No.28 Tahun 2009, (Erlina Setyawati, 2017) maka dari pemerintah daerah wajib menetapkan peraturan yang ada untuk pelaksananya, contohnya dari peraturan bupati atau peraturan walikota mengenai teknis pungutan BPHTB supaya bisa diimplikasikan. Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) Nomor 28 Tahun 2009 Pasal 1 Ayat 43 dijelaskan Hak atas Tanah dan Bangunan tersebut ialah termasuk hak pengelolaan dan serta bangunan di atasnya, yang dimaksud dalam undang-undang bidang pertanahan, baik dari Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 dan Undang-Undang PDRD Nomor 28 Tahun 2009 akan tetap mengkomodir tanah dan bangunan. Hal lain tersebut terminology Undang-Undang BPHTB masuk kedalam Undang-Undang No.28 Tahun 2009 yang diartikan bahwa UU BPHTB tersebut akan sejalan bersamaan dengan UU Nomor 28 Tahun 2009 dari secara limitatif atau yang dimaksud membatasi.

Akan tetapi dengan hal ini pemungutan BPHTB sebagai pajak daerah di Kabupaten Tabalong didasarkan dengan Peraturan Daerah No.1 Tahun 2011 tentang BPHTB dengan dilengkapi (Arbayah, 2017) Peraturan Bupati No.18 Tahun 2011 tentang Sistem Prosedur Pemungutan BPHTB di Kabupaten Tabalong. Untuk bisa dapatkan verifikasi Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Tabalong disyaratkan ada pernyataan wajib pajak yang dinyatakan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) yang dilaporkan harus sesuai kenyataannya. Dinas Pendapatan Daerah melakukan kebijakan pungutan pajak BPHTB yang dikoordinasi bersama Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menyiapkan SSPD BPHTB.

Wajib pajak berhak menyetorkan pajak yang didapatkan dari BPHTB ke Bank Pemegang Rekening Kas Umum Daerah setelah yang didapatkan verifikasi dari Dinas Pendapatan Daerah dan dilaporkan pajak BPHTB yang terutang telah dilunasi. Sebagai bukti pembayaran dan verifikasi dispenda dikoordinasikan PPAT ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan rangka pendaftaran pemindahan hak. Untuk mengetahui kondisi-kondisi akan menjadi kendala pelaksanaan kebijakan, menurut Edward akan mengemukakan empat faktor bekerja secara menentukan keberhasilan melaksanakan kebijakan, yaitu komunikasi, sumber-sumber, kecenderungan dan struktur birokrasi. Begitu sekilas dari pengalaman Kabupaten Tabalong

Seorang PPAT harus memeriksa perlengkapan syarat sahnya untuk tindakan hukum, seperti untuk memeriksa (Harnita, Muazzin, 2019) kembali secara cermat dan teliti akan dikaitkan sebagai data pada sertifikat hak milik

dengan buku tanah yang ada dikantor BPN. Ketentuan membuat akta aotentik ialah ketentuan harus ikut tanpa otentik yang menimbulkan hukum akibat terhadap akta tersebut.

Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, (Rofily Putriyandari, 2018) Pasal 69 Dasar Pengenaan BPHTB adalah nilai perolehan objek pajak, itu didasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5%. Adanya menurut Peraturan Daerah Kota Bandung Tahun 2010, tarif ditetapkan sebesar 5%. Besaran pokok BPHTB terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif dasar pengenaan pajak yang dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) atau ditulis dengan rumus : $BPHTB \text{ Terutang} = \text{Tarif} \times (\text{Nilai Pokok Objek Pajak} - \text{Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak})$.

Pokok dari Undang-Undang (Septiana Dwiputrianti dan Yafet K.Buulolo, 2016) Nomor 34 Tahun 2000 menjadi Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang pajak daerah ialah pengalihan jenis pajak pusat menjadi daerah. Kedua pajak tersebut ialah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) dan Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBBP2). Pengalihan BPHTB akan menjadi pajak daerah dan akan berdampak pada tingkatan penerimaan daerah sehingga akan terjadi dorongan derajat mandiri keuangan pemerintah daerah bahkan dapat mengurangi tingkat tergantung pemerintah daerah kepada pemerintah pusat. Adanya pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah akan dapat terjadi pemindahan pos penerimaan BPHTB yang sebelumnya pada pos dana hasil

pajak, berpindah ke pos pendapatan asli daerah. Dengan demikian desentralisasi BPHTB sangatlah akan berpengaruh terhadap besarnya pendapatan asli daerah terkhususnya penerimaan berasal dari pungutan pajak.

Pajak ialah suatu kontribusi wajib kepada Negara yang terutang (M. Farouq S., A.Md., S.E., S.H., S.HI., 2018) pada pribadi atau badan yang telah bersifat memaksa dan didasarkan oleh undang-undang, dengan itu tidak akan mendapat imbalan secara langsung dan yang digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran oleh rakyat. Jenis-jenis pajak itu akan didasarkan pada sumber hukumnya yang dapat dibedakan dalam pajak oleh pemerintah pusat dan akan dipungut oleh pemerintah daerah yang telah diatur dalam Undang-Undang perpajakan yang telah berlaku.

Suatu keabsahan yang sesuatu ideal wajib menyesuaikan dasar pada suatu hukum. Dalam hal ini maka legalitas sebagai dasar keabsahan dari (Arifuddin, Hanif Nur Widhiyanti, 2017) kewenangan yang sebagai "*Regressus ad Invinitum*" yang artinya mundur tanpa akhir, sebab hukum positif yang didasarkan keabsahan sebuah kewenangan atau kekuasaan idealnya wajib berdasarkan hukum positif juga. Pandangan yang ini juga bisa dikaitkan bersama *Stufenbau Theorie* dan Hans Kelsen bahwa keabsahan norma hukum wajib didasarkan kepada norma lebih tinggi, sehingga dari out secara hipotesis keabsahan norma hukum wajib bersumber kepada "norma dasar" atau disebut (*grundnorm*).

Wewenang pemerintah ialah asas legalitas yang dianggap sebagai konsekuensi dari Negara hukum, adanya itu ia diwajibkan jaminan bagi

administrasi Negara yang dipakai untuk alat perlengkapan Negara dapat dijalankan pemerintahan, sedangkan warga Negara memiliki hak dan kewajiban untuk jaminan perlindungan. Karena itu satu kekuasaan pemerintahan tidak bisa lepas dari perkembangan asas legalitas artinya setiap tindakan dilakukan pemerintahan harus didasarkan pada Undang-Undang.

Pembahasan tentang legalitas ialah aturan yang tidak bisa lepas dari keabsahan, sebab dari itu legalitas merupakan keabsahan sebuah kewenangan. Keabsahan hukum (*legal validity*) ialah yang teori mengajarkan segimana dan apa syarat-syaratnya supaya suatu kaidah hukum bisa dijadikan “sah” (*valid*) berlakunya, sehingga bisa dapat diberlakukan masyarakat oleh semua. Agar hukum menjadi “sah”, maka hukum juga dapat diberlakukan terhadap masyarakat, maka itu dari kaidah hukum wajib mempunyai hukum yang *valid*. Keadaan itu barulah bisa menimbulkan konsep-konsep tentang perintah (*command*), larangan (*forbidden*), kewenangan (*authorized*), paksaan (*force*) dan kewajiban (*obligation*). Namun demikian kaidah hukum bisa dinyatakan *valid*, tentu itu belum merupakan kaidah hukum yang efektif, dalam ini keabsahan norma ialah hal tergolong yang seharusnya (*das sollen*), sedangkan efektifitas selalu disebut merupakan suatu norma dalam kenyataan (*das sein*).

Latar belakang pemungutan reformasi pajak daerah dan retribusi daerah di Indonesia masyarakat tidak terlepas dari pemberlakuan undang-undang yang menganut pajak daerah dan retribusi daerah yang baru, yaitu Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 dan Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 menjadi upaya mengubah sistem

perpajakan daerah dan retribusi daerah yang ada berlangsung di Indonesia, banyak sekali menimbulkan kendala, baik dalam penetapan maupun pungutannya. Ada ketidakjelasan di penetapan objek pajak maupun objek retribusi yang mungkin ada timbulnya pengenaan berganda yang sudah mengakibatkan proses pemungutan pajak dan retribusi tidak cocok dengan perkembangan yang ada, contohnya itu kondisi ekonomi dan dinamika masyarakat. Lahirnya Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 tersebut membawa perubahan pemungutan pajak dan retribusi daerah. Perkembangan terapan undang-undang itu, pemerintah dan Dewan Perwakilan Rakyat merasa perlu diberlakukan perubahan dan penyempurnaan dengan perkembangan situasi ditandai dengan semangat ekonomi daerah semakin besar. Dengan demikian, Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000 lahir sebagai menjadi penyempurnaan terhadap Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997.

Diberlakukan pajak dan retribusi daerah sebagai penerimaan daerah yang dasarnya urusan itu tidak menjadi urusan pemerintah daerah dan sebagai pihak menetapkan yang memungut retribusi daerah dan pajak, tetapi ia juga akan mengkaitkan masyarakat apabila bagian dari daerah maupun yang menikmati jasa oleh pemerintah daerah harus membayar yang pajak dan retribusi daerah yang terutang. Hal ini akan ditunjukan akhirnya untuk proses pemungutan pajak dan retribusi daerah akan memberikan beban kepada masyarakat. Oleh karena itu, masyarakat wajib memahami akan ketentuan

pajak dan retribusi daerah dengan secepat mungkin agar masyarakat bisa memenuhi kewajibannya dengan penuh tanggung jawab.

Pendapatan asli daerah merupakan faktor penting yang menjalankan dalam pelaksanaan pemerintahan daerah yang didasarkan prinsip otonomi nyata, luas, dan penuh bertanggung jawab. Peran yang ada di pendapatan asli daerah dalam keuangan akan dijadikan satu tolak ukur penting dalam pelaksanaan otonomi daerah artinya semakin besar yang daerah memperoleh dan menghimpun pendapatan asli daerah, maka akan semakin besar juga tersedia jumlah keuangan daerah yang digunakan membiayai penyelenggaraan otonomi daerah. Pendapatan asli daerah itu semua akan diterima oleh daerah yang asalnya dari sumber ekonomi asli daerah diukur dari retribusi daerah dan pajak. Berkaitan dengan penyelenggara otonomi daerah, diberlakukannya Undang-Undang 28 Tahun 2009, seluruh dari kewenangan pemungutan diserahkan pada Pemerintah Daerah. Undang-Undang 28 Tahun 2009 berlaku sudah efektif pada tanggal 1 Januari 2010. Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRP) yang mempunyai tujuan ini:

1. Memberi kewenangan sangat besar kepada daerah perpajakan dan retribusi hal ini juga sejalan dengan besarnya tanggung jawab Daerah didalam penyelenggaraan pemerintahan dan pelayanan kepada masyarakat.

2. Meningkatkan aksesibilitas daerah hingga kepenyediaan layanan dan penyelenggaraan pemerintahan bahkan juga sekaligus memperkuat otonomi daerah.
3. Memberikan kepastian dunia untuk usaha jenis-jenis tentang pungutan daerah dan bisa memperkuat dasar hukum pemungutan pajak daerah dan retribusi daerah.

Pajak berbagai macam jenis pajak yang bersangkutan dari sendi kehidupan masyarakat, untuk itu dengan retribusi daerah. Masing-masing itu ada jenis pajak dan retribusi daerah memiliki subjek, objek, ketentuan pengenaan sendiri, dan tarif, mungkin akan ada beda dengan jenis pajak atau retribusi daerah lainnya. Yang lain dari itu, semangat nya dari kota mengatur daerahnya sendiri atau otonomi daerah provinsi.

Kota Batam salah satu merupakan kota yang mengandalkan pendapatan asli daerah untuk membangun daerahnya sendiri. Dalam beberapa akhir tahun belakangan ini Batam sedang gencarnya untuk melakukan pembangunan dibidang Infrastruktur, terutama pelebaran jalan yang dilakukan sampai dengan tahun 2020 dan property yang dilakukan terus menerus dengan adanya program ini dari pemerintah kota Batam pasti memerlukan banyak anggaran untuk menyelesaikan program tersebut, tetapi ini bisa kita lihat dari pendapatan asli daerah Kota Batam terkhususnya di sektor penerimaan pajak daerah di Bidang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan perolehan yang didapatkan dari tahun ke tahun semakin jauh dengan target anggaran Pemerintah Kota Batam.

Pemerintah kota Batam menilai adanya bahwa kondisi tersebut maka diperlukan untuk suatu solusi yang diharapkan pun akan dapat meningkatkan pendapatan asli daerah lagi terutama dibidang bea perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang salah satunya andalan pemerintah Kota Batam. Dalam hal ini juga pemerintah kota Batam sedang melakukan studi tiru didaerah Pontianak yang guna nya untuk mempelajari suatu aturan yang nantinya akan dikenal dengan Zona Nilai Tanah dan akan diterapkan di daerah Kota Batam. Adapun demikian di Kota Batam selalu terjadi indikasi pengurangan nilai transaksi pajak yang sering terjadi praktek dilapangan, misalnya seperti harga real transaksi rumah di Kota Batam Rp500.000.000 akan tetapi para pihak melaporkan pajaknya sebesar Rp300.000.000 sesuai harga nilai jual objek pajak (NJOP) yang tertera dalam surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan (SPPT) (PBB). Pajak pembeli BPHTB yang harus dibayar untuk transaksi 500.000.000 adalah sebagai berikut contoh perhitungannya : $Rp500.000.000 - Rp70.000.000 \times 5\% = Rp21.500.000$ akan tetapi dengan data pelaporan tersebut hanya sebesar Rp300.000.000 yang nominalnya adalah Rp11.500.000. Dari gambaran ini nampak bahwa selisih yang sering terjadi di Kota Batam sangat drastis.

Tanah dan bangunan merupakan suatu hak bagi masyarakat pada umumnya, untuk itu memiliki tanah dan bangunan wajib terlebih dahulu membayar bea perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Bea perolehan hak atas tanah dan atau bangunan sendiri akan termasuk ke jenis pajak daerah. Pada zaman sekarang kurang lebih 80% Negara terima yang

didapatkan dari pajak untuk membiayai pengeluaran Negara, terkhususnya pengeluaran rutin dari Negara. Oleh karena itu tidak diherankan bila pajak dikatakan merupakan jiwa Negara, artinya tanpa pajak yang berlaku ini Negara akan lumpuh, karena semua yang dari Negara yang ada di dunia ini mengandalkan penerimaannya hanya dari sektor pajak.

Bea perolehan hak atas tanah dan atau bangunan termasuk jenis pajak daerah yang diatur dalam Peraturan Daerah Kota Batam No.10 Tahun 2016 Tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah berwenang untuk mengelola Pajak Daerah adalah Pemerintah Daerah setempat yaitu Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah Kota Batam.

Setiap perolehan tanah dan atau bangunan wajib akan dikenakan bea perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Bea perolehan hak atas tanah dan atau bangunan ialah peristiwa hukum yang diakibatkan suatu perolehnya hak atas tanah dan atau bangunan dari badan atau pribadi. Subjek bea perolehan hak atas tanah dan atau bangunan menurut perundang-undangan perpajakan yang berlaku saat ini disebut sebagai wajib pajak.

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, pengertian pajak ialah kontribusi yang wajib kepada Negara oleh orang pribadi atau badan yang terutang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang dengan tidak dapatkan imbalan secara langsung dan akan digunakan untuk keperluan Negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut diatas secara keseluruhannya, maka peneliti tertarik menulis masalah tentang **“Implementasi Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pengolahan Pajak Dan Retribusi Daerah Terkait Validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan (Studi Pada Badan Pengelolaan Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Batam)”**, sebagai judul Skripsi.

1.2 Identifikasi Masalah

1. Adanya faktor yang menghambat implementasi pemungutan BPHTB di Kota Batam.
2. Adanya pengurangan nilai transaksi pembayaran BPHTB oleh wajib pajak yang akan mengakibatkan berkurangnya pendapatan daerah.

1.3 Batasan Masalah

Dalam melakukan penelitian ini adanya keterbatasan yang dialami oleh peneliti sebagai berikut:

1. Hanya meneliti tentang pembahasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) Kota Batam.
2. Hanya meneliti di Badan Pengelolaan Pajak Dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kota Batam.

1.4 Rumusan Masalah

1. Apa sajakah yang menjadi hambatan-hambatan serta solusi dalam pelaksanaan verifikasi dan validasi BPHTB ?
2. Apa sanksi perpajakan terhadap NPOP hasil verifikasi yang tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya di Kota Batam ?

1.5 Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis hambatan-hambatan serta solusi dalam pelaksanaan verifikasi dan validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan di Kota Batam.
2. Untuk menganalisis sanksi perpajakan terhadap Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) hasil verifikasi yang tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya di Kota Batam.

1.6 Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis dari penelitian ini dapat berguna dalam menimbang penerbitan kebijakan sebagai landasan guna menimbang sebelum diberlakukan atau diterapkan suatu aturan baru dalam hal pengurusan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan
2. Manfaat Praktis dari Penelitian ini diharapkan dapat berguna untuk mengkaji dan mengevaluasi produk hukum yang akan diterbitkan oleh Pemerintah Kota Batam guna meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kota Batam