BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam rangka penyelenggaraan pemerintah, Negara Kesatuan Republik Indonesia dibagi atas daerah – daerah provinsi dan daerah – daerah kabupaten atau kota. Tujuan dilakukannya pembagian daerah untuk meningkatkan efisiensi dan efektivitas dalam penyelenggaraan pelayanan kepada masyarakat. diberlakukannya otonomi daerah di indonesia, salah satu cara untuk meningkatkan efesiensi dan efektifitas dalam penyelenggraan kepada masyarakat, karena pemerintah daerah diberikan kekuatan penuh oleh pemerintah pusat sebagai halnya yang terkandung dalam Undang-Undang Nomer 23 tahun 2014 berkenaan dengan Pemerintah Daerah, untuk mengatur rumah tangganya sendiri, membuat kebijakan sendiri yang mampu meningkatkan pelayanan, membuat laporan keuangan yang berkualitas, akuntabel dan transaparan dan melaporkannya serta mencari pendanaan untuk memenuhi kebutuhan daerah nya di luar dana yang di berikan oleh pemerintah pusat.

Untuk mempercepat pembangunan dan memaksimalkan produktifitas yang di miliki tiap daerah serta mengelolanya dengan sebaik mungkin. Hasil dari pengelolan tersebut dapat digunakan untuk membiayai kebutuhan daerah yang merupakan tujuan dari otonomi daerah. Dampak dari diberlakukannya otonomi

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SUNAN GUNUNG DJATI
BANDUNG

daerah adalah daerah-daerah yang ada dituntut untuk menguatkan Pendapat Asli Daerah nya untuk menjamin rumah tangga nya sendiri.

Pendapatan daerah merupakan kekayaan yang di dapat dari penerimaan retribusi, pajak, pengelolaan sumber daya daerah dan pendapatan daerah lain-lain yang sah, memberikan kebebasan kepada daerah dalam memanfaatkan sumber daya daerah untuk pendanaan dalam melaksanakan pemerintahannya

Usaha yang dapat dilakukan oleh pemerintah daerah untuk meningkatakan pendapatan asli daerah (PAD) adalah dengan menguatkan pendapatan dalam bidang pajak. Dan upaya yang dilakukan untuk menggerakan kemandirian daerah dalam pembangunan lahir lah Undang-Undang Nomer 28 tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Pajak daerah adalah suatu kewajiban yang diberikan wajib pajak ke daerah baik badan maupun orang pribadi yang bersifat khusus sesuai dengan undang-undang serta tidak mendapatkan balasan secara langsung, dan digunakan untuk kebutuhan daerah.

Sesuai dengan Undang-Undang Nomer 28 Tahun 2009 yang berhubungan dengan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah , dilakukan penambahan pajak daerah yang terdiri dari sebelas jenis pajak yaitu, pajak hotel, pajak reklame, pajak bumi dan bangunan, pajak penerangan jalan, pajak hiburan, pajak restoran, pajak mineral bukan logam dan batuan, pajak parkir, pajak air dan tanah, pajak sarang burung walet dan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Dan dalam undang-undang tersebut juga dimuat mengenai adanya pelimpahan pajak dari pusat ke daerah untuk memaksimalkan pendapatn daerah dan memenuhi

kebutuhan daerah, salah satu pajak yang dilimpahkan dari pusat ke daerah yaitu Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan biaya yang dibebankan atas perolehan atas tanah dan bangunan. Perolehan hak atas tanah dan bangunan ialah kegiatan yang menyebabkan diterimanya hak atas tanah dan bangunan oleh badan atau orang pribadi.

Sejak tahun 2010 dalam pengelolaannya pajak BPHTB ini dilimpahkan dari pusat ke daerah yang tadinya dalam pemungutannya dilakukan oleh pemerintah pusat dan wajib pajak melakukan pembayaran ke kantor pelayanan pajak pratama tidak lagi dilakukan karena adanya pelimpahan tersebut sehingga dalam pemungutannya dilakukan oleh pemerintah daerah dan wajib pajak melakukan pembayarannya ke bank daerah yang bekerjasama dengan pemerintah daerah

Dampak adanya pelimpahan pajak pusat ke daerah ini adalah yang tadinya penerimaan BPHTB dikendalikan oleh pemerintah pusat dan pemerintah daerah hanya mendapatkan dari bagi hasil pajak saja, sekarang sepenuhnya menjadi pendapatan daerah yang bisa meningkatkan Pendapata Asli Daerah dan hal tersebut menguntungkan pemerintah Kab/Kota yang pertumbuhan propertinya tinggi, tak kecuali Kota Bandung.

Kota Bandung menjadi salah satu kota berkembang di jawa barat yang sekarang banyak didatang oleh orang diluar bandung baik untuk berlibur, berkerja atupun melanjutkan sekolah ke universitas di Kota Bandung. banyak univertas dan didatangi oleh banyak pelajar dari luar bandung untuk melakukan kuliah, hal

tersebut berdampak pada meningkatnya kebutuhan hunian di kota Bandung. Hal ini dapat dilihat dari meningkatnya usaha hunian dan sejenisnya yang semakin meningkat di Kota Bandung. Dengan berkembangnya usaha perumahan dan sejenisnya , maka transaksi jual beli tanah dan bangunan akan semakin meningkat. Penambahan transaksi ini akan memberikan pengaruh terhadap peneriman pajak BPHTB.

Adanya peningkatan dalam pembangunan dimana banyaknya pembangunan rumah, kompleks, dan sejenisnya di Kota Bandung secara langsung memberikan tambahan penerimaan dari jenis BPHTB. Dengan demikian dapat diketahui bahwa pajak BPHTB memiliki potensi yang besar dalam penerimaan pajak daerah. Untuk memaksimalkan pendapatan di sektor BPHTB, Kota Bandung dalam pengelolaannya dan pemungutannya dilakukan oleh Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah (BPPD), BPPD ialah organisasi daerah yang tugas dan fungsinya berhubungan dengan pendapatan daerah, yang ditunjuk untuk melakukan pemungutan, penerimaan dan pengelolaan. BPPD melakukan target dalam pemungutan BPHTB tersebut setiap tahunnya agar apa yang menjadi potensi dalam pemungutan BPHTB bisa dilakukan secara maskimal dan efektif.

Data dari Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah berikut di sajikan tabel mengenai target dan realisasi penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bnagunan Kota Bandung Periode 2014-2018:

Tabel 1

Target dan Realisasi Penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan BangunanKota Bandung Tahun 2014 – 2018

Tahun	Target	Realisasi	Persentase
2014	428,150,000,000	418,786,427,368	97,81%
2015	428,150,000,000	399,885,860,295	93,4%
2016	660,000,000,000	440,329,093,979	66,72%
2017	672,548,569,530	695,876,761,086	103,47%
2018	734,500,000,000	589,916,701,824	80.32%

Sumber : Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kota Bandung, 2019.

Berdasarkan Tabel 1.1 dapat dilihat bahwa penerimaan Pajak BPHTB setiap tahunnya tidak stabil dan mengalami kenaikan dan penurunan dan ini bertolak belakang dengan banyaknya pembangunan di sektor hunian. Pada tahun 2015 penerimaan hasil pajak BPHTB mengalami penurunan dan tidak memenuhi target sebesar 428,150,000,00 yang targetnya sama besar dengan tahun 2014 tetapi dalam realisasinya mengalami penurunan dan hanya terealisasi sebesar 399,885,860,295. Dan pada tahun 2016 penerimaan BPHTB mengalami meningkatan tetapi tidak memenuhi target sebesar 440,329,093,979 tidak mencapai dari target sebesar 660,000,000,000. Dan pada tahun 2017 pajak BPHTB mengalami kenaikan yang sangat signifikan yaitu sebesar 58,04 dari capaian tahun 2016, hal ini karena di bantu oleh program Tax Amensty yang diadakan oleh pemerintah yaitu pengampunan pajak dan adanya pembuatan sertifkat gratis hal ini terlampir dalam

sakip BPPD tahun 2017 dan pada tahun 2018 pajak BPHTB mengalami penurunan kembali dan tidak mencapai target dari 734,500,000,000 hanya terealisasi sebesar 589,916,701,824 bahkan terjadi penurunan penerimaan dari tahun 2017.

Jika dilihat dari tabel 1.1 bahwa pemungutan BPHTB yang dilakukan oleh BPPD Kota Bandung belum dilakukan secara optimal dilihat dari masih adanya permasalahan yang dapat dilihat dari data target dan realisasi penerimaan BPHTB khususnya tahun 2014-2018 yang tidak pernah bisa merealisasikan target yang telah ditetapkan sebelumnya. BPHTB menjadi salah satu sumber pendapatan asli daerah,

Efektivitas pemungutan BPHTB dapat dilihat dengan membandingkan antara Realisasi penerimaan dengan target yang telah ditetapkan secara riil. Efektivitas ini juga bisa digunakan untuk mengukur apakah kinerja yang dilakukan oleh BPPD kota Bandung berjalan secara optimal dalam pemungutannya. Efektivitas pajak sebagai alat ukur seberapa jauh target pencapaian akan tercapai, dimana semakin tinggi persentasenya target yang dicapai maka semakin tinggi efektivitasnya. Efektivitas pemungutan BPHTB dapat dilihat dengan membandingkan antara Realisasi penerimaan dengan target yang telah ditetapkan secara riil.

Terjadinya realisasi yang tidak memenuhi target menjadi suatu permasalahan yang sangat menarik bagi penulis untuk dijadikan sebuah topik skripsi guna mengetahui keadaan yang terjadi sebenarnya pada saat itu yang menyebabkan target tidak tercapai dengan maksimal. Berdasarkan pemaparan di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penulisan dengan judul " **Efektivitas**

Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) Di Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah (BPPD) Kota Bandung Tahun 2014 – 2018 ".

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian dalam latar belakang di atas, penulis merumuskan beberapa identifikasi masalah yang diantaranya sebagai berikut:

1. Belum tercapainya Target dari Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kota Bandung.
2. Masih ada wajib pajak yang salah dalam penghitungan besarnya pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kota Bandung

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan Latar Belakang yang telah di paparkan di atas, dapat dirumuskan permasalahannya sebagai berikut:

1. Bagaimana tingkat efektivitas pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kota Bandung tahun 2014 - 2018 ?.

2. Hambatan dalam pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kota Bandung Tahun 2014 – 2018.
3. Upaya yang dilakukan dalam pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kota Bandung Tahun 2014 – 2018.

D. Tujuan Penulisan

Berdasarkan latar belakang masalah dan uraian di atas, maka tujuan dilakukannya penelitian ini antara lain adalah untuk mengetahui :

1. Tingkat Efektivitas Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Di Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kota Bandung Tahun 2014 – 2018.
2. Hambatan dalam pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kota Bandung Tahun 2014 – 2018.
3. Upaya yang dilakukan dalam pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kota Bandung Tahun 2014 – 2018.

E. Kegunaan Penulisan

1. Bagi Penulis

   Menambah Pengetahuan, pengalaman, serta memperoleh informasi pemahaman yang lebih rinci mengenai teori yang didapat dengan kenyataan yang ada di lapangan mengenai pajak daerah khususnya BPHTB.

2. Bagi Instansi

   Sebagai bahan masukan untuk mengevaluasi dan menilai mengenai kebijakan yang sedang dilaksananakan dalam rangka lebih menyempurnakannya lagi.

3. Bagi Pihak Lain

   Untuk menambah masukan atau referensi dalam melakukan suatu penulisan dan juga sebagai bahan pengetahuan mengenai hal-hal yang dibahas dalam penulisan ini.

F. Kerangka Pemikiran

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) salah satu pajak daerah yang potensial yang berkaitan dengan pengalihan hak atas tanah dan bangunan. Oleh karena itu dalam pemungutannya harus dilakukan secara maksimal dan efektif untuk memasukan dana ke kas daerah. Menurut Halim (2014:16), menyatakan bahwa efektivitas ialah memaparkan tugas individu atau kelompok dalam merealisasikan pendapatan daerah yang terima dan dibandingkannya dengan target yang di tetapkan sesuai potensi riil.dalam penelitan ini penulis

menggunakan teori dari Sutedi (2008:36), mengemukakan pemungutan pajak daerah dapat dinilai dengan ukuran sebagai berikut :

1. Hasil (*Yield*)
   Berhubungan dengan hasil yang didapat dan dibandingkan dengan target yang telah ditentukan
2. Keadilan (*Equity*)

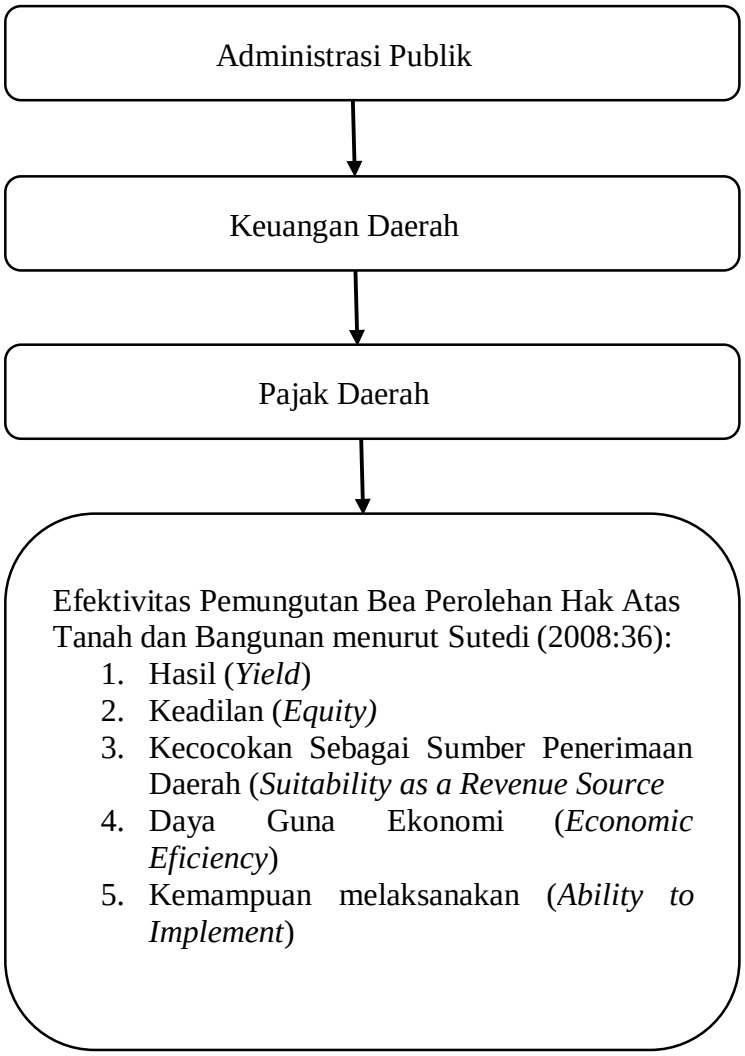
   Pajak harus adil yang dimana besarnya pajak harus beda berbagai kelompok dengan ekonomi yang sama. Dimana yang mempunyai ekonomi lebih besar membayar pajak lebih besar dab adil dalam menentukan tindakan yang akan dilakukan terhadap wajib pajak yang tidak taat.
3. Daya Guna Ekonomi (*Economic Eficiency*)
   Penggunaan sumber daya yag berguna dan kemmapuan yang dimiliki oleh aparat pemungut pajak, mencegah jangan sampai wajib pajak merasa jera dalam membayar pajak
4. Kecocokan Sebagai Sumber Penerimaan Daerah (*Suitability as a Revenue Source*)

   Kejelasan tempat dalam membayar pajak dna kontribusi pajak terhadap pendapatan daerah
5. Kemampuan melaksanakan (*Ability to Implement*)

   Kesiapan intansi dalam melakukan pemungutan dalam segala hal

Penggunaan teori diatas berhubungan dengan perumusan masalah dalam penelitian ini, dimana kelima aspek diatas dapat menunjang BPPD Kota Bandung dalam menjalankan pemungutan secara efektif. Oleh karena itu dalam melakukan

pemungutan BPPD Kota Bandung harus memaksimlkan potensi yang berada di daerah.



Gambar 1

Kerangka Pemikiran

G. **Proposisi**

Berdasarkan pemaparan dalam kerangka pemikiran, proposisi dari penulisan ini adalah Efektivitas Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kota Bandung Tahun 2014 – 2018. Ditentukan oleh Hasil (*Yield*), Keadilan (*Equity)*, Kecocokan Sebagai Sumber Penerimaan Daerah (*Suitability as a Revenue Source*), Daya Guna Ekonomi (*Economic Eficiency*) dan Kemampuan melaksanakan (*Ability to Implement*)