

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pajak mempunyai peranan yang sangat penting dalam kehidupan bernegara, khususnya di dalam pembangunan karena pajak merupakan sumber pendapatan negara untuk membiayai keperluan negara. Pengertian pajak secara umum adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Pajak memiliki banyak manfaat bagi masyarakat dalam suatu negara. Penggunaan uang hasil dari pajak yang digunakan oleh negara dapat digunakan untuk belanja pegawai dan sampai pembiayaan berbagai proyek pembangunan. Pembangunan yang dapat dilakukan secara umum meliputi jalan, jembatan, sekolah, rumah sakit, kantor polisi dibiayai dengan menggunakan uang yang berasal dari pajak. Uang pajak juga dapat digunakan untuk pembiayaan dalam rangka memberikan rasa aman bagi seluruh lapisan masyarakat. Setiap warga negara mulai saat dilahirkan sampai meninggal dunia dapat menikmati fasilitas atau pelayanan dari pemerintah yang semuanya dibiayai dengan menggunakan uang yang berasal dari pajak. Dengan demikian jelas bahwa peranan penerimaan pajak bagi suatu negara menjadi sangat dominan dalam menunjang roda pemerintahan dan pembiayaan pembangunan yang dilakukan oleh suatu negara.

Pajak juga melakukan fungsi retribusi pendapatan dari masyarakat yang memiliki kemampuan ekonomi yang lebih tinggi kepada masyarakat yang kemampuannya lebih rendah melalui pembangunan dan fasilitas yang dibuat oleh pemerintah melalui hasil pajak. Wajib pajak (WP) yang dimaksud adalah orang pribadi atau badan yang menurut ketentuan perundang-undangan perpajakan ditentukan untuk melakukan kewajiban perpajakan.

Penerimaan dari sektor pajak terbagi menjadi 2 golongan, yaitu dari pajak langsung contohnya pajak penghasilan dan dari pajak tidak langsung seperti PPN, BPHTB, PBB, dll. Dilihat dari segi penerimaan pajak tidak langsung dapat menjadi penghasilan bagi negara ataupun daerah dalam melaksanakan pembangunan. Pajak tidak langsung merupakan pajak yang dipotong oleh pihak ke tiga dalam proses pemungutannya.

Sistem pemungutan pajak yang ada di Indonesia terdiri dari 3 sistem, yaitu *official assessment system*, *self assessment sistem*, dan *withholding system*. *Official assessment sytem* adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak. *Self assessment system* adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada Wajib Pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang dan membayar sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan. *Withholding system* adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memeberi wewenang kepada pihak ketiga (bukan fiskus dan bukan Wajib Pajak yang bersangkutan) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh Wajib Pajak.

Sejalan dengan perkembangannya salah satu sumber potensi pajak bagi daerah yang patut digali sesuai situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan pembangunan sekarang ini adalah jenis Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Hal tersebut dapat terjadi dikarenakan pada tanggal 1 Januari 2011 Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) secara resmi sepenuhnya menjadi pajak daerah, hal ini dikarenakan dampak dari otonomi daerah yang dilakukan pemerintah.

Seperti yang telah diketahui bahwa sebelum berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang dikenal dengan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), setiap pemindahan hak atas harta tetap yang ada di wilayah Indonesia, dipungut Bea Balik Nama berdasarkan Ordonansi Bea Balik Nama *Staatblad* 1924 Nomor 291. Obyek Bea Balik Nama (BBN) menurut ordonansi tersebut adalah pemindahan hak yang dilakukan dengan pembuatan akta berdasarkan Ordonansi Bea Balik Nama *Staatblad* 1834 Nomor 27.

Berlakunya Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) membawa konsekuensi, bahwa pungutan Bea Balik Nama (BBN) atas harta tetap berupa tanah tidak dapat dilaksanakan, karena pungutan tersebut melekat pada hukum tanah berdasarkan Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Sedangkan Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata sepanjang yang mengenai bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya telah dicabut oleh Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Dengan demikian sejak berlakunya Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), Bea Balik Nama (BBN) atas tanah tidak dipungut lagi.

Maka dengan berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang merupakan dasar hukum dalam upaya meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria yang bersifat nasional dan memberikan kepastian hukum dalam bidang pertanahan bagi rakyat Indonesia, dan untuk menggantikan pungutan Bea Balik Nama (BBN) atas harta tetap berupa tanah, maka Pemerintah bersama Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) bersepakat untuk memberlakukan Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB disahkan pada tanggal 29 Mei 1997 yang mulai berlaku tanggal 1 Januari 1998 dan mencabut Ordonansi Bea Balik Nama *Staatblad* 1924 Nomor 291.

Perolehan hak atas tanah dan bangunan terjadi karena adanya peralihan hak yang meliputi peristiwa hukum dan perbuatan hukum yang terjadi antara orang atau badan hukum sebagai subyek hukum yang oleh Undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diberikan kewenangan untuk memiliki hak atas tanah dan bangunan, dan menurut hukum peralihan hak terjadi karena dua hal, yaitu hak beralih dan hak dialihkan.

Hak beralih adalah suatu peralihan hak atas tanah dan atau bangunan yang disebabkan oleh orang yang memiliki suatu hak atas tanah dan atau bangunan meninggal dunia sehingga hak tersebut beralih secara langsung kepada ahli waris. Atau dapat juga dikatakan peralihan hak terjadi dengan tidak sengaja melalui suatu perbuatan melainkan terjadi karena hukum atau dapat juga dikatakan bahwa hak atas tanah dan atau bangunan beralih karena peristiwa hukum. Sedangkan hak dialihkan adalah suatu peralihan hak atas tanah dan atau bangunan yang dilakukan dengan sengaja sehingga hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak

pihak lain, dengan kata lain peralihan hak terjadi melalui perbuatan hukum tertentu yang dapat berupa jual beli atau hibah, wasiat dan sebagainya.

Beralihnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dari pemerintah pusat menjadi pemerintah daerah selain untuk meningkatkan kualitas pelayanan terhadap Wajib Pajak (WP), diperuntukan juga untuk meningkatkan pendapatan daerah agar meningkatkan kemampuan daerah untuk membiayai pengeluaran yang dilakukan. Pendapatan daerah diperoleh sebagian besar dari pajak yang dipungut oleh daerah seperti pajak hotel, hiburan, BPHTB, pajak reklame, dll. Pajak –pajak tersebut memiliki peranan yang berbeda-beda dalam membantu daerah dalam membiayai pengeluaran yang dilakukan oleh daerah tersebut. Adapun yang menjadi objek dari BPHTB yaitu:

1. Pemindahan Hak, karena:

- a. Jual Beli;
- b. Tukar Menukar;
- c. Hibah;
- d. Hibah Wasiat;
- e. Waris;
- f. Pemasukan dalam Perseroan/Badan Hukum lainnya;
- g. Pemisahan Hak yang mengakibatkan peralihan;
- h. Penunjukan pembeli dalam Lelang;
- i. Pelaksanaan putusan Hakim yang mempunyai kekuatan Hukum Tetap;
- j. Penggabungan Usaha;
- k. Peleburan Usaha;
- l. Pemekaran Usaha; dan

m. Hadiah.

2. Pemberian Hak Baru karena :

- a. Kelanjutan Pelepasan Hak; dan
- b. Diluar Pelepasan Hak.

Sedangkan jenis-jenis hak atas tanah yang perolehan haknya dikenakan BPHTB sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (3) UU BPHTB meliputi :

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai;
- e. Hak Milik atas satuan Rumah Susun; dan
- f. Hak Pengelolaan.

BPHTB yang mulai tahun 2011 menjadi pajak daerah dan menambah pendapatan daerah dikarenakan otonomi daerah memiliki peranan tersendiri dalam pendapatan daerah. Peranan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam pendapatan daerah belum terlalu terlihat oleh masyarakat pada umumnya dikarenakan peraturan baru.

Berdasarkan uraian tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih jauh yang tertuang dalam judul:

“ Peranan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terhadap Penerimaan Pendapatan Kota Bandung Tahun 2012”

1.2 Identifikasi masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian yang telah diuraikan sebelumnya, maka penulis mengidentifikasi beberapa permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana perkembangan pendapatan daerah kota Bandung dengan diubahnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menjadi pendapatan daerah.
2. Bagaimana peranan yang ditimbulkan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap pendapatan daerah kota Bandung.

1.3 Maksud dan Tujuan Penelitian

Berdasarkan indentifikasi masalah penelitian yang diuraikan sebelumnya maka maksud dari penelitian ini adalah untuk memperoleh informasi yang akan dijadikan bahan penyusunan skripsi.

Sedangkan yang menjadi tujuan penelitian adalah:

1. Untuk mengetahui peranan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap pendapatan daerah kota Bandung.
2. Untuk mengetahui peranan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Daerah Kota Bandung.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat:

1. Bagi akademisi, dapat memberi kontribusi berupa wawasan dan pengetahuan serta informasi terkait dengan BPHTB. Sebagai tambahan

informasi dan referensi bagi peneliti lain yang terkait untuk melakukan penelitian terkait dengan permasalahan yang diangkat penulis.

2. Bagi masyarakat, kiranya penelitian ini dapat membantu masyarakat umum untuk mengetahui kegunaan dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) bagi perkembangan pendapatan daerah.
3. Bagi pihak lain yang berkepentingan, dapat digunakan sebagai bahan referensi serta dapat digunakan untuk menambah pengetahuan, dan wawasan mengenai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).