

JURNAL SKRIPSI

**TARGET DAN REALISASI BEA PEROLEHAN HAK ATAS
TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) DI KABUPATEN
SUMBAWA BESAR SEBELUM DAN SESUDAH
DIBERLAKUKANNYA UNDANG – UNDANG NOMOR 28
TAHUN 2009 TENTANG PAJAK DAERAH DAN
RETRIBUSI DAERAH**



Disusun oleh :

DIAN TIRTA BAYU

20120520048

PROGRAM STUDI ILMU PEMERINTAHAN

FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA

2018

ABSTRAK

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah merupakan salah pajak yang dipungut oleh Pemerintah Pusat yang diatur dengan Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997. Akan tetapi setelah diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan menjadi salah satu penerimaan dari sektor pajak daerah bagi Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota. Dalam pelaksanaan pemungutan pajak haruslah dapat dilaksanakan, dari sudut kemauan politik dan kemauan tata usaha. Kecocokan sebagai Sumber Penerimaan Daerah. Hal ini berarti bahwa haruslah jelas kepada daerah mana suatu pajak harus dibayarkan, dan tempat memungut pajak sedapat mungkin sama dengan tempat akhir beban pajak; pajak tidak mudah dihindari dengan cara memindahkan obyek pajak dari suatu daerah ke daerah lain; pajak daerah hendaknya jangan mempertajam perbedaan-perbedaan antara daerah, dari segi potensi ekonomi masing-masing; dan pajak hendaknya tidak menimbulkan beban yang lebih besar dari kemampuan tata usaha pajak daerah.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan penulis program penelitian target dan realisasi bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) dikabupaten sumbawa besar sebelum dan sesudah berlakunya undang – undang 28 Tahun 2009 berjalan dengan lancar. Adapun faktor penghambat dalam penelitian ialah karna ketebatasan data dari pemerintah daerah sumbawa besar.

Faktor pendukung ialah mudahnya kepala kantor bidang BPHTB atas keterbukaannya untuk diwawancarai.

Saran dari penelitian ini adalah dalam upaya untuk meningkatkan target dan realisasi BPHTB agar pemerintah daerah mampu mempromosikan Wajib pajak kepada masyarakat dan investor lebih baik lagi.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sebagai salah satu daerah otonom di Provinsi Nusa Tenggara Barat, kabupaten Sumbawa saat ini sedang giat melakukan pembangunan di berbagai sektor guna mendorong pertumbuhan ekonomi dan pembangunan daerah. Hal ini sebagai konsekuensi dari pemberlakuan Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah tentang Pokok-pokok Pemerintahan di Daerah, memberikan kekuasaan kepada Daerah untuk menyelenggarakan otonomi daerah. Melalui otonomi ini daerah diharapkan, terutama Kabupaten dan Kota akan lebih mandiri dalam menentukan kegiatannya, serta mengidentifikasi potensi sumber – sumber pendapatannya maupun dalam mengelola pembangunan di daerahnya masing-masing sesuai dengan aspirasi masyarakatnya.

Untuk menyelenggarakan otonomi daerah yang luas, nyata dan bertanggung jawab diperlukan kemampuan daerah untuk menggali sumber keuangan sendiri yang didukung oleh perimbangan keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah.

Koswara (2000:50) bahwa ciri utama yang menunjukkan suatu daerah otonom mampu berotonomi terletak pada kemampuan keuangan daerah. Artinya, daerah otonom harus memiliki kewenangan dan kemampuan untuk menggali sumber-sumber keuangan sendiri, mengelola dan menggunakan keuangan sendiri yang cukup memadai untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan daerahnya. Ketergantungan kepada bantuan pusat harus seminimal mungkin, sehingga Pendapatan Asli Daerah harus menjadi bagian sumber keuangan terbesar,

yang didukung oleh kebijakan perimbangan keuangan pusat dan daerah sebagai prasyarat mendasar dalam sistem pemerintahan negara.

Pasal 19 Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, dan Peraturan Menteri Dalam negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah dan Pusat, disebutkan dalam pasal 25 pendapatan daerah terdiri atas :

1. Pendapatan Asli Daerah
2. Dana perimbangan;
3. Lain-lain pendapatan Daerah yang sah.

Selanjutnya Pasal 26 menyebutkan bahwa kelompok Pendapatan Asli Daerah terdiri atas :

1. Pajak daerah;
2. Retribusi daerah;
3. Hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan; dan
4. Lain-lain pendapatan asli daerah yang sah.

Berdasarkan peraturan perundang-undangan dan Peraturan Menteri tersebut, maka peluang daerah untuk meningkatkan pendapatan daerah sangat besar. Peluang ini tentunya harus dibarengi dengan kuatnya kebijakan di daerah baik dalam bentuk Peraturan Daerah maupun Peraturan Bupati. Namun begitu, sampai saat ini memang belum sepenuhnya peluang tersebut dapat dimaksimalkan atau dimanfaatkan oleh daerah.

Mahi (2000:58-59) mengemukakan bahwa Pendapatan Asli Daerah masih belum bisa diandalkan sebagai sumber pembiayaan desentralisasi dikarenakan oleh beberapa

hal salah satunya adalah kemampuan administrasi pemungutan di daerah yang masih rendah. Hal ini mengakibatkan bahwa pemungutan pajak cenderung dibebani oleh biaya pungut yang besar. Salah satu sebabnya adalah diterapkannya sistem “target” dalam pungutan daerah. Sebagai akibatnya, beberapa daerah lebih condong memenuhi target tersebut, walaupun dari sisi pertumbuhan sebenarnya pemasukan pajak/retribusi dapat melampaui target yang ditetapkan. Selain itu menurut Mahi, kemampuan perencanaan dan pengawasan keuangan daerah yang juga masih lemah. Hal ini mengakibatkan penerimaan daerah mengalami kebocoran-kebocoran yang sangat berarti bagi daerah.

Sejalan dengan hal tersebut di atas, penelitian yang dilakukan oleh Silalahi (2000:88-91) menunjukkan bahwa Pemerintah Kabupaten maupun Kota tidak pernah dapat menutupi pengeluarannya dengan pendapatannya sendiri. Penerimaan Asli Daerah Kabupaten maupun Kota berada jauh di bawah total pengeluaran daerah yang bersangkutan. Bahkan Pendapatan Asli Daerah-nya hanya dapat menutupi sebagian dari pengeluaran rutin.

Artinya untuk menutupi pengeluaran rutin saja masing-masing daerah harus mengharapkan transfer dari pemerintah yang lebih tinggi tingkatnya.

Pajak daerah dan retribusi daerah merupakan unsur dari Pendapatan Asli Daerah mempunyai peranan yang cukup penting. Adapun ketentuan yang mengatur tentang pajak daerah dan retribusi daerah adalah Undang-undang 18 Tahun 1997, yang kemudian digantikan dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2000 dan di ubah kembali dengan Undang-Undang 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Perubahan ini tentunya dengan semangat untuk mendorong efisiensi, serta

penyederhanaan atas banyaknya jenis pajak dan retribusi daerah di masa lalu yang cenderung mengakibatkan timbulnya biaya ekonomi yang tinggi.

Setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, ada beberapa jenis pajak yang semula dikelola oleh Pemerintah Pusat dan Pemerintah Provinsi sekarang dialihkan ke Pemerintah Kabupaten dan Kota. Salah satunya adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan jenis pajak yang dikelola oleh Pemerintah Pusat dan setelah Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 berlaku Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) bagian dari Pajak Daerah.

Memperhatikan jenis dan jumlah pajak daerah secara umum seluruhnya mempunyai potensi besar untuk dikembangkan di Kabupaten Sumbawa. Salah satunya adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Yang mana setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah pengelolaannya diserahkan sepenuhnya kepada Pemerintah Daerah Kabupaten dan Kota.

Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di atur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang mana dari hasil pemungutannya yang dilakukan pemerintah pusat diretribusi kembali kepada Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Kabupaten.

Pembagian hasil pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tersebut :

1. Pemerintah Kabupaten sebesar 64%.
2. Pemerintah Provinsi sebesar 16%.
3. Pemerintah Pusat sebesar 20%.

Bagian Pusat yang sebesar 20% dari hasil pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) seluruh kabupaten/kota dalam wilayah Republik Indonesia diretribusi kembali secara merata kepada seluruh pemerintah kabupaten/kota.

Realisasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) saat belum diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah cukup besar. Bagi Pemerintah Daerah Realisasinya masuk ke dalam Dana Perimbangan bagian dari Dana Bagi Hasil Pajak. Jika Dilihat dari 5 tahun terakhir sebelum diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 realisasi BPHTB terus meningkat, berikut adalah realisasi BPHTB Tahun 2008 s/d Tahun 2015 :

Tabel 1. 1

Realisasi BPHTB Sebelum diberlakukannya UU NO. 28 Tahun 2009

TAHUN	TARGET BPHTB (Rp)	REALISASI BPHTB (Rp)	(%)
2006	2,849,225,808,-	1,827,749,680.28,-	64.15
2007	1,500,000,000,-	2,299,649,006.32,-	153.31
2008	2,573,020,000,-	2,991,786,015,-	116.28
2009	3,691,872,531,-	3,242,744,335,-	87.83
2010	3,585,586,772,-	3,441,689,448,-	95.99

Sumber : Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan Kabupaten Sumbawa (data skunder diolah)

Sedangkan realisasi BPHTB setelah diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah masuk ke dalam pajak daerah yang merupakan bagian dari Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan berlaku mulai 1 Januari 2011 sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Sumbawa Nomor 33 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, berikut adalah realisasi BPHTB tahun 2011 dan tahun 2015

Tabel 1. 2

Realisasi BPHTB Setelah diberlakukannya UU NO. 28 Tahun 2009

TAHUN	TARGET BPHTB (Rp)	REALISASI BPHTB (Rp)	(%)
2011	585,686,200,-	472.610.585,50,-	80.69
2012	644,254,820,-	742.600.651,-	115.27
2013	770,000,000,-	696.938.730,-	90.51
2014	770,000,000,-	1.101.143.843,50,-	143.01
2015	950,000,000,-	1.217.071.422,50,-	128.11

Sumber : Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan Kabupaten Sumbawa (data skunder diolah).

Data diatas menunjukkan bahwa penerimaan BPHTB sebelum dan setelah berlakunya UU NO. 28 Tahun 2009 mengalami penurunan, oleh karena itu peneliti tertarik untuk meneliti lebih jauh mengapa terjadinya penurunan tersebut dan apa upaya pemerintah daerah dalam mengatasi permasalahan tersebut.

Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian kualitatif. Data kualitatif adalah “data yang berhubungan dengan kategorisasi, karakteristik berwujud pertanyaan atau berupa kata-kata. Data ini biasanya didapat dari

wawancara dan bersifat subjektif sebab data tersebut ditafsirkan lain oleh orang yang berbeda” (Riduan, 2003: 5-7). Data kualitatif dalam penelitian ini berupa informasi tentang ketentuan, proses pemungutan dan realisasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Orang-Orang yang dijadikan sebagai informan yaitu Kepala Seksi Pendataan dan Pendaftaran Pendapatan Daerah Bidang Pendapatan Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan Kabupaten Sumbawa dan PPAT/Notaris.

PEMBAHASAN

1. Target dan realisasi BPHTB sebelum dan sesudah berlakunya UU NO. 28 Tahun 2009

Target pajak daerah merupakan rencana anggaran yang ditetapkan dengan melihat data tahun sebelumnya. Target pajak daerah diperoleh dari laporan realisasi pendapatan Daerah Provinsi Sumbawa Besar pada periode tahun 2008-2015. Peraturan Daerah Kabupaten Sumbawa Nomor 33 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan penjabaran dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menerangkan bahwa Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dikelola sepenuhnya oleh Pemerintah Kabupaten Sumbawa mulai 1 Januari 2011 yang berdampak pada sisi realisasi penerimaan Pendapatan Daerah. Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, realisasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan Bagian dari realisasi Dana Perimbangan yaitu pada Bagi Hasil Pajak dan Bukan Pajak, sedangkan setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 28

Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah realisasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan Bagian dari Pendapatan Asli Daerah yaitu dari sektor Pajak Daerah.

- Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009

Realisasi BPHTB terdiri dari 2 bagian yaitu :

1. BPHTB 20 % dari pusat yaitu dari hasil pemungutan setiap Kabupaten/Kota selama 1 Tahun Anggaran merupakan bagian Pemerintah Pusat yang selanjutnya dibagi rata kepada setiap Kabupaten/Kota.
2. BPHTB 64 % bagian Kabupaten yaitu dari hasil pemungutan BPHTB selama 1 Tahun Anggaran merupakan Bagian dari Kabupaten.

- Setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009

Dari seluruh hasil pemungutan BPHTB dalam 1 Tahun Anggaran sepenuhnya untuk pemerintah Kabupaten/Kota.

Pembagian Hasil dari Pemungutan BPHTB dan yang diakui sebagai realisasi BPHTB dalam 1 Tahun Anggaran.

KESIMPULAN

Berdasarkan perumusan masalah, perumusan hipotesis serta hasil dan pembahasan di atas, maka dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Realisasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) saat belum diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah cukup besar. Bagi Pemerintah Daerah Realisasinya masuk ke dalam Dana Perimbangan bagian dari Dana Bagi Hasil Pajak. Jika Dilihat dari 5 tahun terakhir sebelum diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 realisasi BPHTB terus meningkat, peningkatan pada tahun 2007 dan tahun 2008 terjadi dikarenakan pada tahun tersebut terjadi pemekaran wilayah yaitu sumbawa barat, dan ditahun 2009 dan tahun 2010 sumbawa besar dan sumbawa barat pisah berdampak pada pendapatan BPHTB yang menurun, akan tetapi target pada tahun 2009 dan 2010 tidak menurun dan realisasinya dalam tahap normal.
2. Realisasi BPHTB setelah berlakunya UU NO. 28 Tahun 2009 ini memiliki perubahan yaitu pada tahun 2011 yang perubahannya 80,69 % ini terjadi ketika Tahun pertama dilakukannya UU NO. 28 Tahun 2009 penyebabnya banyak masyarakat atau notaris PPAT ketika terjadi transaksi tidak melaporkan kepada pemerintah daerah untuk di terbitkan surat setoran pajak daerah, hingga terjadi penurunan di tahun 2011. Dan kembali naik ketika pada tahun 2012 di karenakan adanya peningkatan transaksi jual beli tanah atau bangunan. Dan kembali turun pada tahun 2013 dikarenakan kurangnya jual beli tanah yang di lakukan masyarakat. Kembali naik pada tahun 2014 dan 2015 dikarenakan penjualan tanah dan bangunan mulai meningkat dan melaporkannya kepada pemerintah daerah untuk di terbitkan surat setoran pajak daerah.

3. Dengan perubahan kebijakan pemungutan BPHTB dari Pemerintah Pusat ke Pemerintah Kabupaten/Kota serta pembagian dari hasil pemungutan BPHTB dan besarnya NJOPTKP BPHTB setelah diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah berdampak sangat besar terhadap realisasi BPHTB di Kabupaten Sumbawa Tahun 2011-2012 karena realisasi BPHTB mengalami penurunan yang sangat signifikan.
4. Langkah yang diambil pemerintah daerah Sumbawa untuk meningkatkan pendapatan daerah dari BPHTB cukup baik, akan tetapi kesadaran dari masyarakat dan investor untuk melaporkan kegiatan jual beli ke kantor BPHTB tidak sesuai dengan keinginan pemerintah daerah.