

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Masalah**

Pajak merupakan salah satu penerimaan negara yang utama di samping penerimaan dari pungutan (*charges*) atau pinjaman, dimana pajak dapat berupa dana yang ditarik dari sektor swasta tanpa mengakibatkan timbulnya kewajiban bagi pemerintah terhadap pihak pembayar. Sedangkan pinjaman merupakan sesuatu penarikan yang dilakukan sebagai pengganti janji pemerintah untuk membayar kembali pada suatu hari dimasa mendatang. Untuk itu setiap penerimaan negara khususnya pajak perlu diatur pemungutannya sesuai dengan perkembangan dan kondisi (Mardiasmo, 2016, h199)

Bertolak dari kenyataan tersebut, maka bidang-bidang pemerintah yang dimiliki oleh Provinsi dan Kabupaten/kota sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 diberikan kepada Provinsi DKI Jakarta. Disamping itu, dimungkinkan pula terdapatnya tugas pembantuan kepada Provinsi DKI Jakarta dan pelimpahan wewenang urusan oleh Pemerintah Pusat kepada Gubernur Provinsi DKI selalu Wakil Pemerintah.

Dalam mendukung penyelenggaraan otonomi yang luas tersebut, dalam Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 ditentukan sumber-sumber keuangannya. Sumber keuangan tersebut terdiri atas Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan sumber keuangan yang berasal dari Pemerintah, salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah bagi DKI Jakarta dan bagi daerah otonom lain adalah Pajak Daerah.

Diterbitkannya Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009, merupakan upaya untuk menyederhanakan dan memperbaiki jenis dan struktur pajak daerah untuk meningkatkan pendapatan daerah, memperbaiki sistem perpajakan, dan retribusi daerah. Penerbitan Undang-undang tersebut merupakan langkah yang sangat strategis untuk lebih memantapkan kebijakan desentralisasi fiskal, khususnya dalam rangka membangun hubungan keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah yang lebih ideal.

Secara garis besar Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 mengatur adanya penambahan 4 (empat) jenis pajak baru yang meliputi :

1. Pajak Rokok,
2. Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan,
3. Bea Perolehan Hak Atas dan Bangunan (BPHTB) serta
4. Pajak Sarang Burung Walet. Dengan adanya penambahan 4 (empat) jenis pajak ini berarti secara keseluruhan menjadi 16 jenis pajak daerah yang terdiri 5 jenis pajak provinsi dan 11 pajak kabupaten/kota. Salah satu sumber potensi pajak yang dapat digali sesuai dengan situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan pembangunan bangsa sekarang ini adalah jenis pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan pajak yang dikenakan atas dasar perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan bangunan merupakan suatu perbuatan atau peristiwa hukum yang menyebabkan diperolehnya hak atas tanah dan bangunan oleh orang pribadi atau badan. Hak atas tanah dan atau bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang di bidang pertahanan dan bangunan.

Dalam Undang-undang Nomor 28 Tahun 1999 dimaksudkan untuk memperluas kewenangan daerah. Perluasan kewenangan tersebut dilakukan dengan memperluas basis pajak yang sudah ada, mendaerahkan pajak pusat dan menambahkan jenis pajak baru. Terhitung sejak 1 January 2011, pengelolaan BPHTB dialihkan dari pemerintah pusat (**Direktorat Jendral Pajak Kementerian Keuangan**) kepada pemerintah kabupaten/kota. Pemerintah daerah melaksanakan pengelolaan BPHTB sejak tahun 2011 yang merupakan implementasi dari Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dengan demikian per tanggal 1 Januari 2011 Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPP Pratama) sudah tidak lagi melayani pengelolaan pelayanan BPHTB, sehingga wajib pajak yang akan melaporkan pembayaran BPHTB sehubungan dengan proses transaksi properti yang dilakukannya akan langsung ditangani oleh Pemerintah Kabupaten/Kota setempat.

Berkaitan dengan hal tersebut, saat ini masalah yang tengah dihadapi oleh pemerintah daerah adalah lemahnya kemampuan pendapatan daerah untuk menutupi biaya dalam melaksanakan belanja pembangunan daerah yang setiap tahunnya semakin meningkat. Dalam Undang-undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, yang menyebutkan bahwa semakin banyak suatu wilayah menerima pendapatan pajak nasional terutama penerimaan BPHTB, maka akan semakin besar dana bagi hasil pajak yang diberikan atau didapat oleh wilayah tersebut. Adanya Undang-undang tersebut membuat pemerintah daerah, khususnya bagi daerah yang memiliki SDA rendah, berlomba-lomba dan berusaha untuk mengoptimalkan penerimaan pajak nasional terutama yang bersumber dari penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang ada di wilayah kekuasaan mereka untuk mendapatkan penerimaan dana bagi hasil pajak yang besar.

Provinsi DKI Jakarta sebagai Ibukota Negara adalah pusat perdagangan dan industri. Berkembangnya jasa-jasa perkotaan yang didukung oleh dana usaha yang menyerap dan mengelola sebagian besar uang yang beredar di Negara ini, mengakibatkan masyarakat DKI Jakarta menikmati pendapatan yang lebih tinggi dari rata-rata daerah otonom lain. Terkait dengan kesiapan pelaksanaan pemungutan BPHTB, maka pemerintah DKI Jakarta menerbitkan Peraturan Daerah (Perda) Nomor 18 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yang isinya mengatur mengenai pelaksanaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagai Pajak Daerah.

Pemprov DKI Jakarta terus berupaya menggali potensi pendapatan asli daerah (PAD) untuk membiayai program pembangunan Ibu Kota. Namun ke depan, tidak bisa lagi menjadikan pajak kendaraan bermotor (PKB) sebagai primadona pendapatan. Sejak Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah diberlakukan, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dilimpahkan dari Dirjen Pajak (pemerintah pusat-Red) ke Unit Pelayanan Pajak dan Retribusi Daerah (UPPRD).

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang penelitian diatas, maka dapat dirumuskan masalah yang akan diteliti yaitu :

1. Bagaimana formulasi pemberian kebijakan pembebasan 100% Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Unit Pelayanan Pajak dan Retribusi Daerah Cilincing?
2. Bagaimana implementasi pemberian kebijakan pembebasan 100% Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Unit Pelayanan Pajak dan Retribusi Daerah Cilincing?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah yang dikemukakan, maka tujuan dari penelitian tersebut adalah :

1. Untuk menganalisis formulasi kebijakan pembebasan 100% Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Unit Pelayanan Pajak dan Retribusi Daerah Cilincing.
2. Untuk menganalisis implementasi pemberian kebijakan pembebasan 100% Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Unit Pelayanan Pajak dan Retribusi Daerah Cilincing.

## **1.4 Manfaat Penelitian**

Manfaat yang di harapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagi Peneliti

Mempraktekkan ilmu khususnya tentang perpajakan yang telah di pelajari dan dapat mengembangkan pengetahuan tersebut dalam bidang yang diteliti.

2. Bagi Peneliti Lain

Penelitian ini dapat dijadikan perbandingan dengan penelitian yang telah ada serta dapat menambah kepustakaan yang di perlukan untuk penelitian serupa, yang memiliki topik pembahasan yang sama sehingga bisa di jadikan refrensi selanjutnya bagi peneliti lainnya.

### 3. Bagi Aparat Pajak

Dapat dijadikan masukan dalam upaya peningkatan kebijakan pemberian pembebasan 100% pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

### **1.5 Batasan Masalah**

Secara akademis, penelitian ini diharapkan mampu memberikan pengayaan pengetahuan pada bidang ilmu pajak daerah, khususnya terkait dengan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), yaitu pemberian kebijakan pemberian pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan secara praktis, hasil penelitian ini nantinya akan dapat dijadikan masukan bagi instansi pemerintah terkait (Dinas Pelayanan Pajak Daerah) di Unit Pelayanan Pajak dan Retribusi Daerah Cilincing dalam membuat kebijakan daerah mengenai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), khususnya dalam pemberian pengurangan, keringanan, dan pembebasan 100% Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Data yang dipakai dari Tahun 2016 sampai dengan Tahun 2018.

### **1.6 Sistematika Penulisan**

Sistematika Penulisan Skripsi ini dibuat tersusun atas beberapa bab yang saling berkaitan satu sama lain. Dan sistematika penulisannya adalah sebagai berikut :

#### **BAB 1 PENDAHULUAN**

Bab ini terdiri atas latar belakang masalah atau pokok permasalahan, rumusan permasalahan, manfaat penelitian, batasan masalah, dan sistematika penulisan dimana hal tersebut menjadi dasar penelitian untuk menggambarkan rumusan masalah tentang maksud dan tujuan penulisan, sistematika penulisan.

#### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Pada bab ini akan di terdapat kajian mengenai tinjauan masalah yang terdiri dari literatur yang mendasari topik penelitian pada umumnya, dan model konseptual penelitian pada umumnya yang digunakan peneliti dalam melakukan penelitian ini.



### **BAB III METODOLOGI PENELITIAN**

Dalam bab metode penelitian akan dijelaskan mengenai desain penelitian, tahapan penelitian, model konseptual penelitian, operasionalisasi variabel, waktu dan tempat penelitian, metode pengambilan sampel, serta metode analisis data.

### **BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN**

Bab ini berisikan profil organisasi/perusahaan, hasil analisis data, dan pembahasan hasil penelitian, dimana isinya adalah tentang deskripsi mengenai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan memberikan penjelasan tentang pemberian pembebasan 100% Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

### **BAB V PENUTUP**

Pada bab ini peneliti akan membuat ringkasan hasil dari analisis dan pembahasan yang sudah dilakukan yaitu berupa kesimpulan dan implikasi manajerial.

