

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Dalam kehidupan kita sehari-hari kita juga dikenakan dengan pajak. Pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang.<sup>1</sup> Dengan salah satunya melalui pajak yang berupa pungutan wajib yang dapat menjadi salah satu sumber pemasukan negara dan dapat digunakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat umum.<sup>2</sup> Dengan itu besarnya peran yang diberikan kepada pajak sebagai sumber dana dalam pembangunan nasional, maka tentu perlu lebih digali oleh potensi pajak yang ada didalam masyarakat yang sesuai dengan situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan bangsa ini.

Salah satu faktor yang berperan terhadap pembangunan berasal dari pajak daerah. Pajak daerah adalah salah satu sumber pendanaan yang sangat penting bagi daerah dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan daerah. Untuk itu, sejalan dengan tujuan otonomi Daerah yang berasal dari pajak Daerah dari waktu ke waktu harus senantiasa lebih ditingkatkan. Hal ini dimaksudkan agar peranan Daerah dalam memenuhi kebutuhan Daerah khususnya dalam hal penyediaan pelayanan kepada masyarakat dapat semakin meningkat.

Sesuai ketentuan Pasal 95 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 pemungutan Pajak Daerah harus ditetapkan dengan Peraturan Daerah. Sejalan dengan hal tersebut, penetapan Peraturan Daerah ini adalah dimaksudkan agar Pemerintah Kota

---

<sup>1</sup>Retia Kartika Dewi, 2021, *Mengenal Apa Itu Pajak, Jenis, dan Manfaatnya*, Nomor 13 Juni 2021.

<sup>2</sup>R.Santoso Brotodiharjo, 1987, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, PT.Eresco, Bandung, hlm.2.

Padang dapat memungut Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Salah satu jenis pajak yang dapat dipungut oleh Daerah Kabupaten/Kota sesuai dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yaitu pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.

Sumber potensi pajak yang patut digali tersebut berupa jenis pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Yang dimaksud dengan Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.<sup>3</sup>

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan salah satu pajak objektif atau kebendaan dimana pajak terutang yang didasarkan pertama kali pada apa yang menjadi objek pajak yang baru, setelah itu mencermati siapa yang menjadi subjek pajak. Berdasarkan ketentuan Pasal 2 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang pembukaan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yang dijelaskan menjadi objek pajak BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.<sup>4</sup>

Menurut Wirawan Bermawi Ilyas dan Richard Burton mengatakan bahwa objek dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang dapat berupa tanah dan bangunan.<sup>5</sup> Masuknya BPHTB sebagai pajak daerah Kabupaten/Kota yang mengharuskan setiap Kabupaten/Kota membuat regulasi

---

<sup>3</sup>BPKAD,2022,Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, BfastMag, Magelang.

<sup>4</sup>Marihot Pahala Siahaan, 2011, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagai Pajak Daerah*, Agung Seto, Jakarta.

<sup>5</sup>Wirawan Bermawi Ilyas, Richard Burton,2007, *Hukum Pajak*, Salemba Empat, Jakarta, hlm.90.

hukum dalam bentuk peraturan daerah Kabupaten/Kota tentang BPHTB, dengan salah satunya yang berada di Kota Padang.

Di Kota Padang harga NJOP dimainkan oleh pihak pembeli dan penjual supaya BPHTB kecil, serta pengurangan harga nilai jual tanah. Karena Kota Padang merupakan salah satu Kabupaten/Kota yang tanahnya cukup potensial dalam pembangunan ekonomi daerah, oleh karena itu pada Tahun 2011 pemerintah Kota Padang telah membuat regulasi hukum yang mengatur tentang BPHTB, yaitu Peraturan Daerah (PERDA) Kota Padang Nomor 1 Tahun 2011 tentang BPHTB. Sebagai aturan pelaksanaan PERDA Kota Padang tahun 2011, telah diundangkan Peraturan Walikota (PERWAKO) Padang Nomor 27 Tahun 2016 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. PERWAKO tersebut ditujukan kepada BAPENDA Kota Padang sebagai ketentuan operasional dalam menjalankan tugas pokok dan fungsinya.

BAPENDA Kota Padang diberikan kewenangan untuk menilai atau memverifikasi SPPD BPHTB pajak terhutang yang sudah dihitung sendiri oleh wajib pajak. Hasil penilaian atau verifikasi oleh BAPENDA tersebut memastikan nilai pajak yang terhutang wajib pajak. Dapat kita ketahui dengan adanya perhitungan sendiri oleh wajib pajak dan ketetapan pajak berdasarkan hasil penelitian ataupun verifikasi BAPENDA, maka sistem pemungutan pajak BPHTB di Kota Padang adalah Semiself Assessment System. Sistem pemungutan tersebut telah dikonfirmasi dan dibenarkan oleh BAPENDA Kota Padang. Kenyataannya dalam pelaksanaan pemungutan di Kota Padang belum berjalan sesuai dengan peraturan yang berlaku baik dalam prosedur maupun penggunaan sistem dalam pelaksanaan pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan,

sehingga pencapaian dalam penerimaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan belum maksimal.

Target pajak adalah prediksi pajak yang akan diterima pada tahun yang berjalan. Realisasi pajak, yakni besarnya jumlah pajak yang diterima. Penerimaan pajak nantinya bisa melebihi target yang sudah ditetapkan. Berdasarkan realisasi penerimaan pajak daerah yang diterima, tentu saja memberikan sumbangan yang cukup besar terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang secara tidak langsung juga turut meningkatkan perolehan terhadap pendapatan daerah.<sup>6</sup>

Berikut perkembangan penerimaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Padang dapat dilihat dalam tabel berikut ini:

**Tabel 1**  
**Target dan Realisasi Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPTHB) Kota Padang Tahun 2018-2022**

TAHUN	TARGET	REALISASI	%
2018	105.340.615.195,00	47,493.920.835,35	45,09
2019	166.420.000.000,00	62.899.673.942,00	37,80
2020	210.602.178.000,00	68.991.556.893,00	32,76
2021	301.511.276.598,00	82.469.278.746,00	27,35
2022	405.011.276.598,00	63.129.088.466,00	15,59

Sumber: Dinas Badan Pendapatan Daerah Kota Padang, Tahun 2022

Berdasarkan Tabel 1 dapat dilihat selama tahun 2018–2022 dapat diketahui bahwa tingkat penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kota Padang

---

<sup>6</sup>Mardiasmo, 2006, *Perpajakan*, Andi, Yogyakarta, hlm.15.

mengalami perubahan yang fluktuatif. Pada kurung waktu lima tahun dari tahun 2018 hingga 2022 persentase tingkat penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kota Padang selalu kurang dari 50%. Hal tersebut menandakan bahwa jika dilihat dari pencapaian targetnya kinerja Badan Pendapatan Daerah Kota Padang dalam melaksanakan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sudah cukup baik. Dilihat dari tingkat realisasi pada tahun 2021 yang merupakan tingkat realisasi tertinggi dibandingkan dengan tahun-tahun sebelumnya. Rasio efektivitas yang sesungguhnya dapat diketahui dengan mengetahui penentuan targetnya, apakah sudah sesuai dengan potensi rill atau belum.

Berdasarkan latar belakang permasalahan, maka penulis telah melakukan penelitian yang dituangkan dalam bentuk skripsi dengan judul **“PELAKSANAAN PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI KOTA PADANG”**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka dapat dirumuskan identifikasi rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Padang?
2. Kendala-kendala apa saja yang timbul dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Padang?
3. Bagaimana upaya untuk mengatasi kendala-kendala yang timbul dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Padang?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka ada beberapa tujuan penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisa tentang pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Padang.
2. Untuk menganalisa tentang kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Padang.
3. Untuk menganalisa tentang mengatasi kendala-kendala dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Padang.

### **D. Metode Penelitian**

Metode penelitian adalah suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisa. Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

#### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum sosiologis. Karena penelitian hukum sosiologis juga dapat disebut sebagai penelitian secara lapangan yaitu penelitian hukum yang berusaha untuk dapat diambil dari fakta-fakta yang ada di dalam suatu masyarakat, badan hukum atau badan pemerintah.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup>Bambang Sunggono, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan Ke-16, Rajawali Pers, Jakarta, hlm.55.

## 2. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini diperoleh dari data primer dan data sekunder.

### a. Data Primer

Data primer adalah data yang ditemukan di lapangan dengan melakukan observasi dan wawancara. Data primer dapat diperoleh melalui hasil wawancara langsung atau bisa dengan hasil survei di lapangan, salah satunya dengan melakukan pengamatan langsung kegiatan transaksi jual beli tanah dan bangunan, dimana dalam transaksi tersebut juga dapat diamati proses penentuan beaprolehan hak atas tanah dan bangunan oleh pihak berwenang.

### b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh berdasarkan tinjauan dari pustaka. Adapun tinjauan tersebut tergolong dalam tiga karakteristik yang mengikatnya, yaitu :

1. Bahan Hukum Primer, yakni bahan hukum yang terdiri dari peraturan perundang-undangan yang terkait dengan objek penelitian, bahan primer penelitian ini terdiri dari:
  - a. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
  - b. Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;

- c. Peraturan Wali Kota Padang Nomor 27 Tahun 2016 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
2. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer serta dapat membantu menganalisa dan memahami bahan hukum primer, meliputi:
    - a. Buku-buku mengenai perpajakan, buku tentang Metodologi Penelitian dan Penulisan Karya Ilmiah, buku teori dan asas hukum perpajakan. Selain itu, dalam penulisan tesis ini juga digunakan Kamus Besar Bahasa Indonesia;
    - b. Makalah dan Artikel, meliputi makalah tentang pokok-pokok pikiran mengenai perpajakan.
3. Teknik Pengumpulan Data
    - a. Wawancara

Wawancara merupakan proses tanya jawab antara para pejabat ataupun dengan responden-responden lainnya yang berkaitan langsung dengan hal yang akan diteliti.<sup>8</sup> Pada penelitian ini wawancara dapat dilakukan dengan Kepala Dinas Badan Pendapatan Daerah Kota Padang dan atau juga dapat dilakukan secara langsung kepada Notaris/PPAT, Pimpinan Badan Pendapatan Daerah di Kota Padang, dan Inspektorat Jenderal Pajak di Kantor Pelayanan Pajak.

---

<sup>8</sup>Bambang Sunggono, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan Ke-16, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 55.



b. Studi Dokumen

Studi dokumen adalah suatu kajian dokumen yang merupakan teknik pengumpulan data yang tidak ditujukan langsung kepada subjek dalam rangka memperoleh informasi terkait objek penelitian. Studi dokumen diperoleh dari peraturan perundang-undangan, buku, jurnal, dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan penelitian. Studi dokumen dalam penelitian ini dilakukan di Dinas Badan Pendapatan Daerah Kota Padang, Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta, dan Perpustakaan Pusat Universitas Bung Hatta.

4. Analisa Data

Setelah dikumpulkan data dari lapangan dengan lengkap dan disusun sesuai dengan permasalahan, selanjutnya dilakukan analisis kualitatif. Analisis kualitatif adalah dengan mengelompokkan data menurut kriteria yang telah ditetapkan atau tanpa menggunakan angka-angka atau dengan kata lain dengan menyusun data dalam bentuk tabel serta dengan cara menguraikan dalam bentuk kalimat.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup>Methew B Miles A Michael Huberman, 1992, *Analisis Data Kualitatif*, UI Press, Jakarta, hlm.15-16.