

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Pembangunan Nasional merupakan upaya pemerintah untuk meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat Indonesia secara adil dan merata, serta dalam penyelenggaraan negara yang maju dan demokratis berdasarkan Pancasila. Pemerintah melakukan pelimpahan wewenang dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah sebagai bentuk desentralisasi agar Pemerintah Daerah dapat mengatur dan mengurus semua urusan daerahnya sendiri. Pemerintah Daerah berhak dan berwenang untuk menggunakan sumber keuangan daerah yang dimiliki sesuai dengan kebutuhan daerah.

Pajak merupakan salah satu sumber penghasilan dari suatu negara, yang sejarah dan romantikanya dikenal diseluruh dunia, yakni pajak-pajak dengan segala bentuk dan jenisnya, yang telah berkembang melalui berbagai tingkat perjuangan, dan tidak mustahil berlumuran keringat dan darah bagi pembayaran, tapi penuh kenikmatan dan kemewahan bagi para pemungutnya. Pada negara-negara yang menganut demokrasi, maka pajak dibayar penduduk atas persetujuan sendiri atau partisipasi aktifnya melalui lembaga perwakilan rakyat, dan dipergunakan oleh pemerintah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran pemerintah dalam usaha untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat. Partisipasi aktif rakyat dalam memenuhi kewajiban perpajakan di Indonesia disebut sebagai “Kegotongroyongan Nasional”.

Kehidupan ekonomi masyarakat dewasa ini telah membuat tanah menjadi komoditas dan faktor produksi yang dicari oleh manusia, jumlah penduduk yang semakin bertambah meningkatkan permintaan akan tanah guna memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal dan tempat usaha, peningkatan permintaan akan tanah dan bangunan ini tidak diikuti oleh

ketersediaan tanah dan bangunan tersebut, hal ini bisa dipahami karena tanah bukanlah sumber daya yang dapat diperbaharui, sehingga hal ini membuat harga tanah semakin tinggi, sesuai dengan teori ekonomi yang mengatakan bahwa semakin tinggi permintaan akan suatu barang sementara persediaan barang itu tetap, maka harga barang itu akan semakin tinggi.

Sebagai benda yang penting bagi manusia, tanah dan bangunan menjadi lebih bernilai karena dapat beralih kepemilikannya dari pihak yang satu kepada pihak yang lain. Peralihan hak atas tanah dan bangunan tersebut berkaitan dengan dua aspek penting, yaitu pihak yang mengalihkan dan pihak yang menerima peralihan hak, yang masing-masing mempunyai hak dan kewajiban sehubungan dengan peralihan hak tersebut.

Dengan adanya kebijakan otonomi daerah ini diharapkan kepada pemerintah daerah yang bersangkutan dapat mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri serta untuk meningkatkan daya guna penyelenggaraan pemerintah daerah dalam rangka pelayanan terhadap masyarakat dan pelaksanaan pembangunan. Otonomi daerah juga diharapkan mampu mendorong perbaikan pengelolaan sumber daya yang dimiliki setiap daerah. Otonomi daerah memiliki implikasi yang luas pada kewenangan daerah untuk menggali dan mengelola sumber-sumber pendapatan daerah dalam rangka pembangunan dan kesejahteraan masyarakat di daerah.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, pajak BPHTB resmi dijadikan sebagai pajak daerah sesuai dengan Perda No.18 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Pada Pergub No. 126 Tahun 2017 yaitu tentang Pengenaan 0% Atas BPHTB Terhadap Perolehan Hak Pertama Kali Dengan NPOP 2M. Semakin maraknya penjualan tanah dan bangunan yang semakin lama semakin menjamur di Jakarta membuat para Wajib Pajak kerap kesulitan mengurus sertifikat tanah karena mahalnya biaya BPHTB. Di Jakarta sendiri, pengenaan 0% biaya BPHTB telah berlaku sejak Tahun 2016, dengan ketentuan yang telah dituangkan dalam Pergub No. 193

Tahun 2016 tentang pembebasan BPHTB 100% BPHTB atas jual beli atau pembelian hak baru pertama kali 0% karena peristiwa waris. Dalam peraturan tersebut, terdapat mekanisme dan persyaratan agar mendapatkan fasilitas gratis yang diberikan pemerintah daerah.

Salah satu langkah yang diambil oleh pemerintah adalah mempermudah dan mempercepat proses pelayanan dan meningkatkan penerimaan disektor perpajakan dengan memperhatikan asas keadilan, kemampuan dan manfaat. Selain itu membayar pajak pada hakekatnya merupakan perwujudan dari pelaksanaan kewajiban sebagai warga Negara Indonesia, juga sebagai wujud keikutsertaan dan kegotongroyongan nasional dalam pembiayaan dan pembangunan. Dengan menyadari sepenuhnya bahwa berhasilnya pembangunan nasional amat bergantung pada partisipasi seluruh rakyat serta pada sikap mental, semangat dan disiplin para penyelenggara negara. Negara Republik Indonesia adalah Negara hukum berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar tahun 1945 yang menjunjung tinggi hak dan kewajiban setiap orang, oleh karena itu menempatkan perpajakan sebagai salah satu perwujudan kewajiban kenegaraan dalam kegotongroyongan nasional sebagai peran serta masyarakat dalam membiayai pembangunan.

Pada saat ini pembangunan di wilayah perkotaan ataupun pinggiran kota semakin lama semakin meningkat sejalan dengan bertambahnya jumlah penduduk didalamnya. Dan untuk memenuhi kebutuhan hidupnya sehari-hari manusia membutuhkan tanah. Untuk memperoleh sebidang tanah biasanya melalui transaksi jual beli. Dengan adanya transaksi jual beli ini menunjukkan bahwa tanah mempunyai nilai bagi manusia. Pengertian nilai tersebut megandung arti bawah tanah dapat memberikan manfaat atau hasil selama periode tertentu. Kegiatan pembangunan yang semakin meningkat dari tahun ke tahun memerlukan pembiayaan yang semakin besar pula. Hal ini berarti bahwa usaha pencarian dan penggalian sumber-sumber dana harus digiatkan dan lebih ditingkatkan lagi, khususnya dana yang bersumber dari dalam negeri, dimana dalam usaha tersebut memerlukan dukungan dari setiap daerah yang ada.

Tabel I.1
Pajak BPHTB DKI Jakarta Tahun 2016-2017

Data Target dan Realisasi Pajak BPHTB DKI Jakarta

Tahun	Target BPHTB	Realisasi BPHTB	Persentase%
2016	5,150,000,000,000	3,903,782,411,505	76%
2017	5,579,500,000,000	6,758,840,361,825	121%

Sumber : www.data.jakarta.go.id

Dari tabel di atas dapat disimpulkan bahwa penerimaan BPHTB yang ada di DKI Jakarta pada tahun 2016 yaitu dengan persentase 76% sebanyak 3.903.782.411.505 dan mengalami kenaikan yang sangat pesat dan melebihi target yang telah ditentukan di tahun 2017 yaitu sebesar 6.758.840.361.825 dengan persentase 121%. Penerimaan melonjak tajam karena banyaknya NJOP yang belum sesuai dengan harga jual, banyak wajib pajak yang ingin mendaftarkan pengenaan 0% atas BPHTB mereka namun pada saat pengecekan berkas dan hasil survei bahwa nilai NJOP telah berubah di atas 2M. Hal tersebut membuat wajib pajak yang awalnya ingin gratis BPHTB nya malah mengharuskan membayarkan pajak terhutang BPHTB mereka kepada Negara.

Dampak positif dari adanya pengalihan pajak ini, penerimaan BPHTB yang semula menjadi pajak pusat yang mana pemerintah daerah hanya menerima bagi hasil pajak, saat ini hasil dari penerimaan BPHTB sepenuhnya diterima oleh Pemerintah Daerah. Hal tersebut menguntungkan bagi Pemerintah Daerah yang pertumbuhan usaha propertinya tinggi.

DKI Jakarta sebagai Ibukota di Indonesia menjadi magnet tersendiri bagi para transmigran dari berbagai kota di Indonesia.

Keberadaan Jakarta berdampak pada meningkatnya kebutuhan hunian di Jakarta. Hal tersebut terlihat dari perkembangan usaha perumahan dan usaha yang sejenis yang semakin berkembang. Seiring dengan berkembangnya usaha perumahan, maka transaksi jual beli tanah dan bangunan akan semakin meningkat. Peningkatan transaksi jual beli perumahan ini secara otomatis akan berpengaruh kepada meningkatnya penerimaan pajak BPHTB.

Semakin maraknya penjualan tanah dan bangunan yang semakin lama semakin menjamur di Jakarta membuat para Wajib Pajak kerap kesulitan mengurus sertifikat tanah karena mahalnya biaya BPHTB. Di Jakarta sendiri, pengenaan 0% biaya BPHTB telah berlaku sejak Tahun 2016. Namun ketidak stabilan jumlah penerimaan salah satu penyebabnya karena, belum adanya dampak signifikan atas pengenaan 0%, lalu juga belum dilakukannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai dasar pengenaan objek BPHT. Serta pendapatan pada BPHTB yang setiap tahunnya mengalami penurunan dan juga ketidakstabilan pada penerimaan pendapatan dari BPHTB dengan pajak daerah lainnya.

Fenomena seperti ini harus dikaji lebih dalam agar para Wajib Pajak dapat menjalankan kewajiban pembayaran pajak terhutangnya dan meningkatkan kesadaran para Wajib Pajak agar efektivitas penerimaan BPHTB dapat berjalan stabil sesuai perencanaan yang telah ditetapkan. Hal ini membuat para pemerintah harus bekerja keras untuk memecahkan permasalahan ini agar dapat meningkatkan efektivitas penerimaan BPHTB di DKI Jakarta.

Berdasarkan dari uraian yang dibahas sebelumnya maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Analisis Efektivitas Pengenaan 0% Atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Dalam Meningkatkan Penerimaan Pajak Daerah Jakarta Barat Tahun 2017 (Studi Kasus Pada UPPRD Taman Sari)”**.

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas timbul permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana analisis efektivitas pengenaan 0% Atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam meningkatkan penerimaan Pajak Daerah Jakarta Barat Tahun 2017 (Studi Kasus Pada UPPRD Taman Sari)?
2. Apakah yang menjadi kendala efektivitas pengenaan 0% Atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam meningkatkan penerimaan Pajak Daerah Jakarta Barat Tahun 2017 (Studi Kasus Pada UPPRD Taman Sari)?
3. Bagaimana upaya pada efektivitas pengenaan 0% Atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam meningkatkan penerimaan Pajak Daerah Jakarta Barat Tahun 2017 (Studi Kasus Pada UPPRD Taman Sari)?

1.3 Tujuan Penelitian

Setiap penelitian tentunya mempunyai tujuan yang ingin dicapai. Terkait dengan pokok permasalahan yang telah dijelaskan sebelumnya peneliti merumuskan tujuan penelitian sebagai berikut :

1. Untuk menganalisis bagaimana efektivitas pengenaan 0% Atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam meningkatkan penerimaan Pajak Daerah Jakarta Barat Tahun 2017 (Studi Kasus Pada UPPRD Taman Sari).
2. Untuk menganalisis apakah yang menjadi kendala efektivitas pengenaan 0% Atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam meningkatkan penerimaan Pajak Daerah Jakarta Barat Tahun 2017 (Studi Kasus Pada UPPRD Taman Sari).
3. Untuk menganalisis upaya pada efektivitas pengenaan 0% Atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam meningkatkan penerimaan Pajak Daerah Jakarta Barat Tahun 2017 (Studi Kasus Pada UPPRD Taman Sari).

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dan pengetahuan baik kepada penulis maupun kepada pembaca.

1. Dari segi akademik, yakni diharapkan agar hasil Penelitian yang penulis buat dapat menjadi acuan bagi Mahasiswa/i untuk Pengembangan Ilmu Administrasi Publik, serta sebagai bahan referensi tentang analisis efektivitas penerimaan BPHTB dalam upaya meningkatkan penerimaan Pajak Daerah Jakarta Barat.
2. Dari segi praktik, yakni penelitian diharapkan dapat menjadi bahan informasi tambahan mengenai ilmu pengetahuan perpajakan.
3. Dari segi kebijakan, yakni penelitian dapat memberikan masukan dari setiap hasil evaluasi yang dilakukan dalam rangka sebagai acuan pemerintah dalam kebijakan pajak yang akan diterapkan.