

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

2.1 Review Hasil-Hasil Penelitian Terdahulu

Penelitian tentang BPHTB banyak dilakukan, baik dalam kaitannya dengan efektivitas maupun kontribusi. Beberapa di antaranya diuraikan berikut ini:

Penelitian yang dilakukan oleh Rizkina (2019) pada 27 kabupaten di Aceh Utara pada periode 2015 sampai 2019 menyatakan bahwa tingkat Efektivitas pemungutan BPHTB berpengaruh secara efektif dan signifikan terhadap PAD. Metode yang dipergunakan dalam penelitian ini yakni penelitian kasual dengan mengamati 162 unit analisis.

Selanjutnya Octavia, dkk (2019) melakukan penelitian di daerah kabupaten Lumajang. Menyatakan bahwa nilai Efektivitas pada tahun 2014 sampai 2018 dalam kategori sangat efektif dengan nilai yang fluktuatif. Dan di tingkat kontribusi menunjukkan hasil yang kurang efektif terhadap PAD. Untuk penelitian ini memerlukan Deskriptif Kuantitatif sebagai metodenya.

Absor, dkk (2017) melakukan penelitian yang bertujuan untuk mengetahui bahwa nilai Efektivitas pada Kabupaten Minahasa Utara pada tahun 2013 sampai 2016 menunjukkan hasil sangat efektif dengan nilai yang fluktuatif sedangkan, nilai Kontribusi pada penerimaan PAD menunjukkan hasil yang sangat kurang. Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu Deskriptif.

Penelitian yang dilakukan oleh Madagi, dkk (2018) di Mando menggunakan teknik Deskriptif Kualitatif. Hal ini menunjukkan bahwa nilai Efektivitas memberi dampak yang sangat efektif terhadap PAD dan pada nilai Kontribusi menunjukkan hasil yang kurang baik.

Sari, dkk (2018) melakukan penelitian di Bogor Jawa Barat dengan metode Deskriptif. Hal ini menunjukkan hasil bahwa nilai Efektivitas sangat efektif terhadap PAD dan nilai Kontribusi menunjukkan kategori sedang terhadap PAD Bogor.

Lianawati (2015) melakukan penelitian di Kabupaten Semarang pada tahun 2011 sampai 2014. Hal ini menunjukkan hasil bahwa nilai Efektivitas sangat Efektif dengan nilai fluktuatif dan pada nilai Kontribusi menunjukkan hasil yang sangat kurang dengan nilai fluktuatif terhadap PAD.

Suleman (2018) di Bogor menggunakan metode analisis Deskriptif. Yang dimana pada penelitian ini menunjukkan bahwa hasil efektivitas sangat efektif dengan nilai fluktuatif dan pada kontribusinya menunjukkan hasil yang sangat kurang terhadap PAD.

Pengemanan, dkk (2013) pada penelitian ini menunjukkan bahwa hasil nilai efektivitas menunjukkan hasil yang efektif dengan nilai kontribusi yang menunjukkan hasil yang cukup baik untuk pendapatan di kota Manado.

2.2 Landasan Teori

2.2.1 Pengertian Pajak

Pajak adalah iuran kepada negara (yang dipaksakan) yang terhutang oleh yang wajib membayarannya menurut peraturan-peraturan, dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan dengan tugas negara yang menyelenggarakan pemerintahan menurut Prof. Dr. P. J. A. Adriani yang dikutip oleh Sumarsan (2017:3)

Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan Undang-Undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membiayai pengeluaran umum menurut Prof. Dr. Rochmat Soemitro dalam Mardiasmo (2018:1)

Pajak ialah prestasi kepada pemerintah yang terhutang melalui norma-norma umum, dan yang dapat dipaksakan, tanpa adanya kontraprestasi yang dapat ditunjukkan secara individual, maksudnya untuk membiayai pengeluaran pemerintah menurut M.J.H Smeet (2014:6)

Dalam bukunya Siti Kurnia Rahayu yang berjudul Perpajakan Konsep dan Aspek Formal dijelaskan bahwa unsur pajak meliputi:

- a. Pajak dipungut berdasarkan undang-undang, sehingga pajak dapat

dipaksakan Pajak merupakan suatu kewajiban yang dikenakan pada rakyat dan dikenakan kewajiban perpajakan. Jika tidak melaksanakan kewajibannya tersebut maka dapat dikenakan Tindakan hukum berdasarkan undang-undang. Dapat dikatakan bahwa kewajiban ini dapat dipaksakan oleh pemerintah. *Contribution*, Pajak diartikan sebagai iuran, yang diberikan oleh rakyat yang memenuhi kewajiban perpajakan kepada pemerintah dalam satuan moneter. Iuran yang dibayarkan kepada pemerintah berbentuk uang berdasarkan perhitungan yang telah ditetapkan secara hukum material pada undang-undang perpajakan terkait hal-hal maupun transaksi ekonomi yang berkaitan dengan peningkatan tambahan ekonomi

- b. *By individual or organizational* Pajak sebagai iuran yang dapat dipaksakan dibayar oleh perorangan atau badan yang telah memenuhi kewajiban perpajakan. Karena baik transaksi, pemilik kebendaan, maupun tambahan ekonomis yang diperoleh melekat kepada individu maupun kumpulan individu-individu atau yang disebut badan (organisasi)
- c. *Received by the government* Pajak sebagai iuran yang diberikan tersebut dibayarkan kepada pemerintah selaku penyelenggara negara maka hal-hal yang menyangkut pembiayaan negara dikelola oleh pemerintah, dan pajak sebagai iuran masyarakat yang dibayarkan kepada pemerintah.
- d. Diperuntukan bagi keperluan pembiayaan untuk umum pemerintah (*For publicpurpose*) Pajak sebagai iuran yang diberikan dari rakyat yang dapat dipaksakan merupakan penerimaan bagi pemerintah dijadikan sebagai dana untuk pemenuhan tujuan kesejahteraan rakyat banyak.
- e. Tidak dapat ditunjukkannya kontraprestasi secara langsung Wajib pajak tidak mendapatkan imbalan secara langsung dengan apa yang telah dibayarkannya pada pemerintah. Pemerintah tidak memberikan nilai atau penghargaan atau keuntungan kepada Wajib Pajak secara langsung. Apa yang telah dibayarkan oleh Wajib Pajak kepada pemerintah digunakan untuk keperluan umum pemerintah.
- f. Fungsi sebagai *budgetair* dan *regulerend* berfungsi sebagai *Budgetir* (anggaran), pajak berfungsi mengisi kas negara atau anggaran pendapatan

negara, yang digunakan untuk keperluan pembiayaan umum pemerintah baik rutin maupun untuk pembangunan. Fungsi *regularend* adalah pajak berfungsi sebagai alat untuk mengatur atau alat untuk melaksanakan kebijakan yang ditetapkan negara dalam bidang ekonomi sosial untuk.

g. Mencapai tujuan tertentu.

2.2.1.1 Fungsi Pajak

Menurut Rahayu dalam Perpajakan (2018:31), ada empat fungsi pajak, yaitu:

1. Fungsi Penerimaan (*Budgetair*) Fungsi penerimaan/budgetair yaitu, pajak sebagai sumber dana bagi pemerintah untuk membiayai pengeluaran-pengeluarannya.
2. Fungsi Mengatur (*Regularend*) Fungsi mengatur/*regularend* yaitu, pajak sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijaksanaan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi.
3. Fungsi Pemerataan (Pajak Distribusi) Fungsi pemerataan yaitu, maksudnya bisa digunakan untuk menyesuaikan dan menyeimbangkan antara pembagian pendapatan dengan kesejahteraan masyarakat.
4. Fungsi Stabilisasi Fungsi stabilisasi yaitu, pajak bisa digunakan untuk menstabilkan kondisi dan keadaan ekonomi. Contohnya dengan menetapkan pajak yang cukup tinggi, pemerintah bisa mengatasi inflasi. Sebab jumlah uang yang beredar bisa dikurangi. Serta untuk mengatasi deflasi, pemerintah bisa menurunkan pajak. Selain itu, dengan menurunkan pajak, jumlah uang yang beredar bisa ditambah sehingga deflasi bisa diatasi.

2.2.1.2 Tata Cara Pemungutan Pajak

Pemungutan pajak dilarang diborongkan dan setiap wajib pajak wajib membayar pajak yang terhutang berdasarkan surat ketetapan pajak atau dibayar sendiri oleh wajib pajak berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan. Dalam bukunya Siti Resmi yang berjudul Perpajakan Teori dan Kasus Jilid 1(2017:8) tata cara pemungutan pajak terdiri atas :

- a. Stelsel Pajak

Pemungutan pajak dapat dilakukan dengan tiga stelsel. Berikut ini penjelasannya:

1. Stelsel Nyata (Riil).

Stelsel ini menyatakan bahwa pengenaan pajak didasarkan pada objek yang sesungguhnya terjadi (untuk PPh, objeknya adalah penghasilan). Oleh karena itu, pemungutan pajak nya baru dapat dilakukan pada akhir tahun pajak, yaitu setelah semua penghasilan yang sesungguhnya dalam tahun pajak diketahui. Kelebihan stelsel nyata adalah perhitungan pajak berdasarkan pada penghasilan yang Sesungguhnya sehingga lebih akurat dan realistis. Kekurangan stelsel nyata adalah pajak baru diketahui pada akhir periode sehingga : Wajib Pajak akan dibebani jumlah pembayaran pajak yang tinggi pada akhir tahun, sementara pada waktu tersebut belum tentu tersedia jumlah kas yang memadai, dan Semua Wajib Pajak akan membayar pajak pada akhir tahun sehingga jumlah uang beredar secara makro akan terpengaruh.

2. Stelsel Anggapan (Fiktif)

Stelsel ini menyatakan bahwa pengenaan pajak didasarkan pada suatu anggapan yang diatur oleh undang-undang. Sebagai contoh, pendapatan suatu tahun dianggap sama dengan tahun sebelumnya sehingga pajak yang terhutang pada suatu tahun dianggap sama dengan pajak yang terhutang pada tahun sebelumnya. Dengan stelsel ini, berarti besarnya pajak yang terhutang pada tahun berjalan sudah dapat ditetapkan atau diketahui pada awal tahun yang bersangkutan. Kelebihan stelsel fiktif adalah pajak dapat dibayar selama tahun berjalan tanpa harus menunggu sampai akhir tahun, misalnya pembayaran pajak dilakukan pada saat Wajib Pajak memperoleh penghasilan tinggi atau mungkin dapat diangsur dalam tahun berjalan. Kekurangannya adalah pajak yang dibayar tidak berdasarkan keadaan yang sesungguhnya, sehingga penentuan pajak menjadi tidak akurat.

3. Stelsel Campuran.

Stelsel ini menyatakan bahwa pengenaan pajak didasarkan pada kombinasi antara stelsel nyata dan stelsel anggapan. Pada awal tahun besarnya pajak dihitung berdasarkan suatu anggapan. Kemudian, pada akhir tahun, besarnya pajak dihitung berdasarkan keadaan yang sesungguhnya. Jika besarnya pajak berdasarkan keadaan yang sesungguhnya lebih besar daripada besarnya pajak menurut anggapan, Wajib Pajak harus membayar kekurangan tersebut (PPh Pasal 29). Sebaliknya, jika besaran pajak sesungguhnya lebih kecil dari besarnya pajak menurut anggapan, kelebihan tersebut akan diminta kembali (restitusi) atau di kompensasi pada tahun-tahun berikutnya, setelah diperhitungkan dengan hutang pajak yang lain (PPh Pasal 28 (a)).

4. Stelsel Campuran.

Stelsel ini menyatakan bahwa pengenaan pajak didasarkan pada kombinasi antara stelsel nyata dan stelsel anggapan. Pada awal tahun besarnya pajak dihitung berdasarkan suatu anggapan. Kemudian, pada akhir tahun, besarnya pajak dihitung berdasarkan keadaan yang sesungguhnya. Jika besarnya pajak berdasarkan keadaan yang sesungguhnya lebih besar daripada besarnya pajak menurut anggapan, Wajib Pajak harus membayar kekurangan tersebut (PPh Pasal 29). Sebaliknya, jika besaran pajak sesungguhnya lebih kecil dari besarnya pajak menurut anggapan, kelebihan tersebut akan diminta kembali (restitusi) atau di kompensasi pada tahun-tahun berikutnya, setelah diperhitungkan dengan hutang pajak yang lain (PPh Pasal 28 (a)).

b. Asas Pemungutan

Pajak terdapat tiga asas pemungutan pajak, berikut penjelasannya :

1. Asas Domisili (Asas Tempat Tinggal).

Asas ini menyatakan bahwa negara berhak mengenakan pajak atas segala penghasilan Wajib Pajak yang bertempat tinggal di wilayahnya, baik penghasilan yang berasal dari dalam maupun luar

negeri. Setiap Wajib Pajak yang berdomisili atau bertempat tinggal di wilayah Indonesia (Wajib Pajak dalam negeri) dikenakan pajak atas seluruh penghasilan yang diperolehnya, baik dari Indonesia maupun luar Indonesia.

2. Asas Sumber.

Asas ini menyatakan bahwa negara berhak mengenakan pajak atas penghasilan yang bersumber di wilayahnya tanpa memperhatikan tempat tinggal Wajib Pajak. Setiap orang yang memperoleh penghasilan dari Indonesia dikenakan pajak atas penghasilan yang diperolehnya tadi.

3. Asas Kebangsaan.

Asas ini menyatakan bahwa pengenaan pajak dihubungkan dengan kebangsaan suatu negara. Misalnya, pajak bangsa asing di Indonesia dikenakan atas setiap orang asing yang bukan berkebangsaan Indonesia, tetapi bertempat tinggal di Indonesia.

c. Sistem Pemungutan Pajak

Dalam pemungutan pajak dikenal beberapa sistem pemungutan, yaitu:

1. *Official Assessment System.*

Sistem pemungutan pajak yang member kewenangan aparaturnya perpajakan untuk mengatur sendiri jumlah pajak yang terhutang setiap tahunnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku. Dalam sistem ini, inisiatif serta kegiatan menghitung dan memungut pajak sepenuhnya berada di tangan aparaturnya perpajakan. Dengan demikian, berhasil atau tidaknya pelaksanaan pemungutan pajak banyak bergantung pada aparaturnya perpajakan (peran dominan ada pada aparaturnya perpajakan).

2. *Self Assessment System.*

Sistem pemungutan pajak ini memberikan wewenang Wajib Pajak dalam menentukan sendiri jumlah pajak yang terhutang setiap tahunnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku. Dalam sistem ini inisiatif serta kegiatan perhitungan dalam memungut pajak sepenuhnya berada di tangan Wajib Pajak.

Wajib Pajak dianggap mampu menghitung pajak, memahami undang-undang perpajakan yang sedang berlaku, mempunyai kejujuran yang tinggi, dan menyadari kana arti pentingnya membayar pajak. Oleh karena itu, Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk:

- a. Menghitung sendiri pajak yang terhutang;
- b. Memperhitungkan sendiri pajak yang terhutang;
- c. Membayar sendiri jumlah pajak yang terhutang;
- d. Melaporkan sendiri jumlah pajak yang terhutang; dan
- e. Mempertanggungjawabkan jumlah pajak yang terhutang

3. *With Holding System.*

Sistem pemungutan pajak yang member wewenang kepada pihak ketiga yang ditunjuk untuk menentukan besarnya pajak yang terhutang oleh Wajib Pajak sesuai dengan peraturan perundang-Undangan perpajakan yang berlaku. Penunjukan pihak ketiga ini dilakukan sesuai peraturan perundang-undangan perpajakan, keputusan presiden dan peraturan lainnya untuk memotong serta memungut pajak, menyetor dan mempertanggung jawabkannya melalui sarana perpajakan yang tersedia. Berhasil atau tidaknya sarana pemungutan pajak banyak tergantung pada pihak ketiga yang ditunjuk. Peranan dominan pada pihak ketiga.

2.2.1.3 Teori Pendukung Pemungutan Pajak

Mardiasmo (2016:5) terdapat tiga teori yang mendukung pemungutan pajak yaitu:

a. Teori Asuransi

Negara melindungi keselamatan jiwa, harta benda, dan hak-hak rakyatnya. Oleh karena itu rakyat harus membayar pajak yang di ibaratkan sebagai suatu premi asuransi karena memperoleh jaminan perlindungan tersebut.

b. Teori Kepentingan

Pembagian beban pajak kepada rakyat didasarkan pada kepentingan (misalnya perlindungan) masing-masing orang. Semakin besar

kepentingan seseorang terhadap negara, makin tinggi pajak yang harus dibayar.

c. Teori Asas Daya Beli

Dasar keadilan terletak pada akibat pemungutan pajak. Maksudnya memungut pajak berarti menarik daya beli dari rumah tangga masyarakat untuk rumah tangga negara. Selanjutnya negara akan menyalurkannya kembali ke masyarakat dalam bentuk pemeliharaan kesejahteraan masyarakat. Dengan demikian kepentingan seluruh masyarakat lebih diutamakan.

2.2.2 Pajak Daerah

Pada Peraturan Daerah dan retribusi daerah mengenai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang di cantumkan dalam Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Pasal 1 Ayat 10 Menjelaskan bahwa Pajak Daerah adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terhutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan Secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar- besarnya kemakmuran rakyat.

2.2.2.1 Jenis Pajak Daerah

Dalam Ketentuan Umum Pajak Daerah yang diatur dalam Peraturan Daerah pasal 2 menyebutkan terdapat 14 (empat belas) jenis pajak daerah, berikut jenis – jenis pajak daerah:

- a) Pajak Kendaraan Bermotor
- b) Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor
- c) Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor
- d) Pajak Air Permukaan
- e) Pajak Rokok
- f) Pajak Hotel
- g) Pajak Restoran
- h) Pajak Hiburan

- i) Pajak Reklame
- j) Pajak Penerangan Jalan
- k) Pajak Parkir
- l) Pajak Air Tanah
- m) Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan
- n) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

2.2.2.2 Sistem Pemungutan Pajak Daerah

Menurut Peraturan Pemerintah yang telah mengalami perubahan dari PP tahun 2010 menjadi PP 55 tahun 2016 pasal 3 menjelaskan bahwa dalam sistem pemungutan pajak daerah terbagi menjadi empat kategori.

1. Jenis Pajak Provinsi yang dipungut berdasarkan penetapan Kepala Daerah terdiri atas:
 - a. Pajak Kendaraan Bermotor
 - b. Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor
 - c. Pajak Air Permukaan
2. Jenis Pajak Provinsi yang dibayar sendiri berdasarkan perhitungan oleh Wajib Pajak terdiri atas :
 - a. Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor
 - b. Pajak Rokok
3. Jenis Pajak Kabupaten/Kota yang dipungut berdasarkan Penetapan Kepala Daerah terdiri atas :
 - a. Pajak Reklame
 - b. Pajak Air Tanah
 - c. PBB-P2
4. Jenis Pajak Kabupaten/Kota yang dibayar sendiri berdasarkan perhitungan oleh Wajib Pajak terdiri atas :
 - a. Pajak Hotel
 - b. Pajak Restoran
 - c. Pajak Hiburan
 - d. Pajak Penerangan Jalan
 - e. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan

- f. Pajak Parkir
- g. Pajak Sarang Burung Walet
- h. BPHTB

2.2.3 Pendapatan Asli Daerah

Menurut Undang-undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pusat dan Daerah Pasal 1 angka 18 bahwa Pendapatan asli daerah, selanjutnya disebut PAD adalah pendapatan yang diperoleh daerah yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah pendapatan yang diperoleh daerah yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pengertian pendapatan asli daerah menurut Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 yaitu sumber keuangan daerah yang digali dari wilayah daerah yang bersangkutan yang terdiri dari hasil pajak daerah, hasil retribusi daerah hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah.

2.2.3.1 Sumber Pendapatan Daerah

Berdasarkan Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah ayat 157, sumber pendapatan daerah terdiri atas :

- a. Pendapatan asli daerah yang selanjutnya disebut PAD yaitu:
 - 1. Hasil pajak daerah yaitu Pungutan daerah menurut peraturan yang ditetapkan oleh daerah untuk pembiayaan rumah tangganya sebagai badan hukum publik. Pajak daerah sebagai pungutan yang dilakukan pemerintah daerah yang hasilnya digunakan untuk pengeluaran umum yang balas jasanya tidak langsung diberikan sedang pelaksanaannya bisa dapat dipaksakan. Hasil retribusi daerah yaitu pungutan yang telah secara sah menjadi pungutan daerah sebagai pembayaran pemakaian atau karena memperoleh jasa atau karena memperoleh jasa pekerjaan,

usaha atau milik pemerintah daerah bersangkutan. Retribusi daerah mempunyai sifat-sifat yaitu pelaksanaannya bersifat ekonomis, ada imbalan langsung walau harus memenuhi persyaratan-persyaratan formil dan materiil, tetapi ada alternatif untuk mau tidak membayar, merupakan pungutan yang sifatnya tidak menonjol, dalam hal-hal tertentu retribusi daerah adalah pengembalian biaya yang telah dikeluarkan oleh pemerintah daerah untuk memenuhi permintaan anggota masyarakat.

2. Hasil perusahaan milik daerah dan hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan. Hasil perusahaan milik daerah merupakan pendapatan daerah dari keuntungan bersih perusahaan daerah yang berupa dana pembangunan daerah dan bagian untuk anggaran belanja daerah yang disetor ke kas daerah, baik perusahaan daerah yang dipisahkan, sesuai dengan motif pendirian dan pengelolaan, maka sifat perusahaan daerah adalah suatu kesatuan produksi yang bersifat menambah pendapatan daerah, memberi jasa, dan memperkembangkan perekonomian daerah.
 3. Lain-lain pendapatan daerah yang sah adalah pendapatan-pendapatan yang tidak termasuk dalam jenis-jenis pajak daerah, retribusi daerah, pendapatan dinas-dinas. Lain-lain usaha daerah yang sah mempunyai sifat yang pembuka bagi pemerintah daerah untuk melakukan kegiatan yang menghasilkan baik berupa materi dalam kegiatan tersebut bertujuan untuk menunjang, melapangkan, atau memantapkan suatu kebijakan daerah di suatu bidang tertentu.
- b. Dana perimbangan diperoleh melalui bagian penerimaan daerah dari penerimaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dari pertambangan pedesaan, sumber daya alam perkotaan serta royalti atas pembebasan tanah dan hak atas tanah. konstruksi. Dana perimbangan terdiri dari dana bagi hasil, dana alokasi umum, dan dana alokasi khusus.
 - c. Lain-lain pendapatan daerah yang sah adalah pendapatan daerah dari

sumber lain misalnya sumbangan pihak ketiga kepada daerah yang dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku.

2.2.4 Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah pungutan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan. Pungutan ini ditanggung oleh pembeli dan hamper mirip dengan pajak penghasilan (PPH) bagi penjual. Dengan begitu, pihak penjual dan pembeli sama-sama memiliki tanggung jawab untuk membayar pajak.

Dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan ataubangunan. Sedangkan Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Adapun hak atas tanah dan bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang di bidang pertanahan dan bangunan.

Menurut Supramono dan Therisia Damayanti (2015 : 112) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak. Dengan demikian, objek pajak (BPHTB) adalah tanah, bangunan serta tanah dan bangunan.

2.2.4.1 Dasar Hukum Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

- a. Pungutan atas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada Undang Undang Nomor 21 tahun 1997 pasal 7 ayat (1) menyatakan bahwa Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp.30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah).
- b. Kemudian, sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009

ayat (1) tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan bangunan.

- c. Kemudian diperbarui Kembali menjadi Peraturan Daerah nomor 18 Tahun 2010 mengenai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan bahwa, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional paling banyak Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah), kecuali dalam hal perolehan hak karena waris, atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional paling banyak Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah).

2.2.4.2 Objek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Pasal 85 ayat (1) UU 28/2009 menyebut objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah atau bangunan. Perolehan tersebut diantaranya dapat berasal dari pemindahan hak karena terjadi jual-beli, penunjukan pembeli dalam lelang, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan hadiah. Lebih rinci apa saja yang dikenakan tarif BPHTB sebagai berikut:

1. Jual beli
2. Pertukaran
3. Hibah
4. Waris
5. Hibah wasiat
6. Pemasukan dalam perseroan maupun badan hukum lain
7. Penunjukan pembeli saat lelang
8. Pemisahan hak yang menyebabkan peralihan
9. Terkait pelaksanaan putusan hakim dengan kekuatan hukum tetap
10. Peleburan usaha atau merger
11. Penggabungan usaha
12. Pemekaran usaha
13. Hasil lelang dengan *non-eksekusi*

14. Hadiah

Adapun jenis hak dasar yang menjadi objek BPHTB meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak pengelolaan. Meski memiliki cakupan objek pajak luas, tidak semua perolehan hak atas tanah dan/atas bangunan dikenai BPHTB.

Ada 6 pihak yang atas perolehan hak tanah atau bangunannya tidak dikenakan BPHTB. Keenam pihak yang tidak dikenakan BPHTB tersebut adalah:

1. Perwakilan diplomatik, konsulat berdasar perlakuan timbal balik.
2. Negara untuk penyelenggaraan pemerintah atau pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum.
3. Badan atau perwakilan organisasi in
4. ternasional yang ditetapkan Menteri Keuangan.
5. Seorang individu atau badan karena konversi hak dan perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama.
6. Wakaf atau warisan.
7. Digunakan kepentingan ibadah

2.2.4.3 Subjek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Menurut Undang –Undang No.18 tahun 2010 menyebutkan bahwa Subjek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

Menurut Diana dan Lilis (2009 : 679), subjek pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak BPHTB tersebut menjadi wajib pajak menurut undang-undang BPHTB

Menurut Siahaan (2013 : 587), didalam subjek pajak yang ditetapkan menjadi wajib pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan. Berarti pada pengenaan pajak BPHTB, subjek pajak dan wajib pajak berada pada diri orang atau badan yang sama.

2.2.4.4 Tarif Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Dalam Undang-undang Nomor 18 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Tarif Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan paling tinggi sebesar 5%.

2.2.4.5 Dasar Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Sesuai dengan pasal 5 UU BPHTB, tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan tarif tunggal sebesar 5%. Penentuan tarif tunggal ini di maksudkan untuk kemudahan penghitungan. Dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP), yaitu :

- a. Jual Beli adalah harga transaksi
- b. Tukar Menukar adalah nilai pasar
- c. Hibah adalah nilai pasar
- d. Hibah Wasiat adalah nilai pasar
- e. Waris adalah nilai pasar
- f. Pemasukan dalam perseroan atau Badan Hukum lainnya adalah nilai pasar
- g. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar
- h. Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum adalah nilai
- i. Pasar Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar
- j. Pemberian hak baru atas tanah dalam pelepasan hak adalah nilai pasar
- k. Penggabungan Usaha adalah nilai pasar
- l. Peleburan Usaha adalah nilai pasar
- m. Pemekaran Usaha adalah nilai pasar
- n. Hadiah adalah nilai pasar

o. Penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang

Dalam hal NPOP tidak diketahui atau lebih rendah daripada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan BPHTB yang dipakai adalah NJOP PBB. Yang dimaksud dengan harga transaksi adalah harga yang terjadi dan telah disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Dalam hal NJOP PBB pada tahun terjadinya perolehan belum ditetapkan, besarnya NJOP PBB ditetapkan oleh Menteri Keuangan.

2.2.4.6 Cara Menghitung Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Dalam Penjelasan Atas Undang-undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2019 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada pasal 88, menjelaskan bahwa Tarif Pajak Perolehan Hak.

$$BPHTB = \text{Nilai Pajak Objek Pajak Kena Pajak} \times \text{Tarif Pajak}$$

$$= (NPOP - NPOPTKP) \times 5\%$$

(lima persen). Untuk menentukan besarnya BPHTB adalah:

Keterangan :

1. NPOP : Nilai Perolehan Objek Pajak
2. NPOPTKP : Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak

Apabila NPOP tidak diketahui atau lebih kecil daripada NJOP, maka Perhitungan BPHTB adalah sebagai berikut :

$$\text{Pajak Terutang} = \text{Tarif Pajak} \times \text{Dasar Pengenaan Pajak}$$

$$= \text{Tarif Pajak} \times (NJOP - NJOPTKP)$$

Keterangan :

1. NJOP = Nilai Jual Objek Pajak
2. NPOPTKP = Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak

Penjelasan tentang NPOPTKP, dimana sesuai dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Pasal 87 ayat (4) dan (5) menyatakan bahwa, Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak. Dan dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan paling rendah sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

NPOPTKP itu sendiri adalah suatu besaran tertentu dari NPOP yang tidak dikenakan pajak. Apabila NPOP yang menjadi dasar pengenaan pajak suatu objek BPHTB kurang dari NPOPTKP yang ditetapkan maka atas objek tersebut tidak ada BPHTB yang harus di bayar atau tidak terhutang BPHTB. Sementara apabila NPOP besarnya lebih dari NPOPTKP yang ditetapkan maka besarnya pajak terhutang dihitung dari selisih antara NPOP dan NPOPTKP.

2.2.4.7 Syarat Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Ketika seseorang melakukan jual-beli tanah atau tanah berikutan bangunannya, maka berikut persyaratan BPHTB yang harus dipenuhi:

1. Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB.
2. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB untuk tahun yang bersangkutan.
3. Fotokopi KTP wajib pajak.
4. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS)/struk ATM bukti pembayaran PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) untuk 5 tahun terakhir.
5. Fotokopi Bukti Kepemilikan Tanah seperti sertifikat, akta jual beli, *letter C* atau girik.

Apabila mendapatkan tanah atau rumah untuk hibah, waris, atau jual beli waris, maka syarat Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagai berikut:

1. SSPD BPHTB.
2. Fotokopi SPPT PBB untuk tahun yang bersangkutan.
3. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) wajib pajak.
4. Fotokopi STTS/struk ATM (Anjungan Tunai Mandiri) bukti pembayaran PBB untuk 5 tahun terakhir.
5. Fotokopi Bukti Kepemilikan Tanah, seperti sertifikat, akta jual beli, *letter C*, atau girik.
6. Fotokopi Surat Keterangan Waris atau Akta Hibah.
7. Fotokopi Kartu Keluarga (KK).

2.2.5 Efektivitas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Efektivitas merupakan hubungan antara realisasi penerimaan pajak BPHTB terhadap target penerimaan pajak BPHTB yang memungkinkan apakah besarnya pajak BPHTB sesuai dengan target yang ada. Menurut Ruslan (2006 :189) Besarnya Efektivitas dapat dihitung dengan langkah sebagai berikut:

1. Membuat tabel penerimaan BPHTB tahun 2015-2019, dan realisasi penerimaan pendapatan daerah DKI Jakarta tahun 2015-2019
2. Menyusun tabel analisis efektivitas BPHTB yaitu perbandingan antara penerimaan dan potensi BPHTB pada tahun 2015-2019, Rumus yang Digunakan dalam menghitung tingkat efektivitas BPHTB adalah:

Efektivitas mempunyai ukuran timbal balik antara target dengan realisasi. Semakin besar realisasi yang diperoleh, maka semakin efektif satu program atau kegiatan tersebut. Adapun tingkat efektivitas penerimaan jenis pajak daerah diukur dengan rumus sebagai berikut:

$$Efektivitas\ BPHTB = \frac{Realisasi\ Penerimaan\ BPHTB}{Target\ BPHTB} \times 100\%$$

Tabel 2.1 Klasifikasi Rasio Efektivitas

| Presentase | Kriteria |
|-------------------|-----------------|
| >100% | Sangat Efektif |
| 100% | Efektif |
| 90%-99% | Cukup Efektif |
| 75%-89% | Kurang Efektif |
| <75% | Tidak Efektif |

Sumber: Mahmudi, 2010

2.2.6 Kontribusi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Terhadap PAD

Seperti yang dikutip Alfian A. Lamia, dkk dalam teorinya Mahmudi yaitu semakin besar hasilnya berarti semakin besar pula peranan pajak daerah terhadap PAD, begitu pula sebaliknya jika perbandingannya terlalu kecil berarti peranan pajak daerah terhadap PAD juga kecil. Kontribusi digunakan untuk mengetahui sejauh mana pajak daerah memberikan sumbangan dalam penerimaan PAD.

Menyusun tabel analisis kontribusi realisasi BPHTB terhadap Pendapatan Daerah. Demi mengetahui bagaimana dan seberapa besar kontribusi BPHTB maka untuk mengklasifikasikan kriteria kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Daerah Menurut Halim (2004 :342) digunakan rumus sebagai berikut :

$$Kontribusi BPHTB = \frac{Realisasi Penerimaan BPHTB}{Realisasi Penerimaan PAD} \times 100\%$$

Table 2.2 Klasifikasi Rasio Kontribusi

| Presentase | Kriteria |
|-------------------|-----------------|
| >50% | Sangat Baik |
| 40.10%-50% | Baik |
| 30.10%-40% | Cukup Baik |
| 20.10%-30% | Sedang |
| 10.10%-20% | Kurang |
| 0.00%-10% | Sangat Kurang |

Sumber: Munir, dkk

2.2.7 Faktor-Faktor Tidak Tercapainya Target

Menurut Abdul Halim (2012:43) penghambat pencapaian target penerimaan pajak daerah dipengaruhi oleh faktor internal dan eksternal yaitu:

1. Kesadaran dan Kepatuhan Wajib Pajak (Internal)

Kesadaran dan Kepatuhan wajib pajak adalah faktor-faktor penting dalam sistem perpajakan. Bahkan apapun sistem administrasi perpajakan dan administrasi yang digunakan, jika kepatuhan itu dapat diwujudkan, maka pajak sangat dipengaruhi oleh tinggi rendahnya tingkat pemahaman mereka terhadap ketentuan perpajakan

2. Lemahnya Aparat (Eksternal)

Pajak Tingkat pemahaman wajib pajak dapat ditingkatkan dengan bimbingan oleh fiskus saat menjalankan perpajakannya. Sementara itu kemampuan fiskus dalam memberikan bimbingan dan pendidikan kepada wajib pajak dipengaruhi oleh tingkat pendidikan dan kualitas sumber daya manusianya.

2.3 Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan suatu bentuk kerangka berpikir yang dapat digunakan sebagai pendekatan dalam memecahkan masalah. Biasanya kerangka penelitian ini menggunakan pendekatan ilmiah dan memperlihatkan hubungan antar variabel dalam proses analisisnya. Berdasarkan uraian diatas dapat digambarkan dalam sebuah kerangka pemikiran untuk penelitian ini sebagai berikut:

