

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dengan diberlakukannya UU No. 22 Tahun 1999 tentang Otonomi Daerah dan UU No. 25 tahun 1999 tentang perimbangan keuangan, yang diperbaharui dengan UU No. 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah dan UU No. 33 Tahun 2004 tentang perimbangan keuangan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah, maka pemerintah daerah dalam melaksanakan pembangunan di daerahnya. Hal ini diharapkan dapat lebih meningkatkan pembangunan daerah sesuai dengan kebutuhan daerahnya dan dapat mewujudkan kesejahteraan masyarakat.

Pemerintah dalam menjalankan peranannya mengeluarkan biaya-biaya yang diperoleh dari berbagai sumber. Pajak merupakan salah satu bentuk penerimaan negara yang utama disamping penerimaan dari pungutan (*chargers*) atau juga 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.

Pajak merupakan salah satu penerimaan negara, yang beberapa tahun belakangan ini menjadi sumber terbesar penerimaan dalam negeri dan merupakan sumber pemasukan keuangan negara. Sesuai dengan Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah daerah, bahwa Otonomi daerah merupakan kewenangan daerah otonom untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat menurut prakarsa sendiri berdasarkan aspirasi masyarakat sesuai dengan peraturan perundang-undangan, maka daerah otonom harus mampu mengurus rumah tangganya sendiri dalam rangka pelayanan terhadap masyarakat dan pelaksanaan pembangunan dengan pajak sebagai sumber keuangan terpenting, dan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu diantaranya.

Definisi Dana Perimbangan berdasarkan UU No. 33 Tahun 2004 Pasl 10 Ayat 1 adalah dana yang bersumber dari penerimaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) yang dialokasikan kepada daerah untuk membiayai kebutuhan daerah dalam rangka pelaksanaan otonomi daerah. Dana perimbangan terdiri dari :

- a. Dana Bagi Hasil (DBH)
- b. Dana Alokasi Umum (DAU)
- c. Dana Alokasi Khusus (DAK).

Dana Bagi Hasil sesuai UU No. 32 Tahun 2004 pasal 160 dibagi dua yaitu yang bersumber dari pajak dan non pajak. Selanjutnya, Dana Bagi Hasil yang bersumber dari pajak terdiri dari:

- a. Pajak Bumi bangunan (PBB)
- b. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

c. Pajak Penghasilan (PPh).

Berikut ini dapat dilihat data target dan realisasi Bagi Hasil Pajak Kota Bandar Lampung Tahun 2004-2008 Tabel 1.

Tabel 1. Data Target dan Realisasi Bagi Hasil Pajak Kota Bandar Lampung Tahun 2004-2008 (dalam Rupiah)

Tahun	Target	Realisasi	Pertumbuhan Realisasi (%)
2004	30.079.198.300	36.231.123.000	120,45
2005	36.335.680.000	41.737474.621	114,87
2006	36.148.465.690	36.813.348.979	101,83
2007	43.970.000.000	53.143.067.163	120,87
2008	55.057.848.704	55.199.728.758	100,25
Jumlah			558,27
Rata-rata			111,65

Sumber : Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Kota Bandar Lampung, 2008

Tabel 1, menunjukkan Realisasi Bagi Hasil Pajak Kota Bandar Lampung dari tahun 2004-2008 memperlihatkan hasil yang cukup baik dan selalu mengalami peningkatan. Rata-rata peningkatannya pada periode tahun anggaran 2004-2008 adalah 111,65 persen, dengan persentase tertinggi tahun 2007 sebesar 120,87 persen dan terkecil tahun 2008 sebesar 100,25 persen, dari Rp 55.057.848.704 yang ditargetkan dapat terealisasi sebesar Rp. 55.199.728.758.

Dana Bagi Hasil Bukan Pajak menurut UU No. 33 Tahun 2004 Pasal 11 Ayat 3 terdiri dari :

- a. Kehutanan
- b. Pertambangan umum
- c. Perikanan

- d. Pertambangan minyak bumi
- e. Pertambangan gas bumi

Di bawah ini dapat dilihat data target dan realisasi bagi Hasil bukan Pajak Kota Bandar Lampung pada Tabel 2.

Tabel 2. Data Target dan Realisasi bagi Hasil Bukan Pajak Kota Bandar Lampung Tahun 2004-2008 (dalam rupiah)

Tahun	Target	Realisasi	Pertumbuhan Realisasi (%)
2004	16.588.000.000	15.399.251.981	92,83
2005	14.160.000.000	24.791.571.204	175,08
2006	17.030.000.000	25.598.404.642	150,31
2007	17.923.257.204	17.438.154.002	97,30
2008	17.438.766.293	27.401.569.705	157,13
Jumlah			672,65
Rata-rata			134,65

Sumber : Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Kota Bandar Lampung, 2008

Tabel 2, menunjukkan perkembangan bagi hasil bukan pajak kota Bandar Lampung tahun 2004-2008 tertinggi pada tahun 2008 sebesar Rp. 27.401.569.705. dan terendah pada tahun 2004 sebesar Rp 15.399.251.981. Dengan persentase perkembangan tertinggi pada tahun 2005 sebesar 175,08 persen sedangkan persentase terkecil pada tahun 2004 sebesar 92,83 persen. Rata-rata pertumbuhannya pada tahun 2004-2008 sebesar 134,65 persen.

Mekanisme pemungutan BPHTB berkaitan dengan Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, hal ini mengingat bahwa PBHTB dikelola oleh Pemerintah Pusat, akan tetapi penerimaan BPHTB sebagian besar dikembalikan ke daerah. Sedangkan pelaksanaan pemungutan BPHTB melibatkan para pejabat terkait,

antara lain PPAT/Notaris, Camat, Kantor Pertanahan (BPN), KP-PBB (Dirtjen Pajak) dan Instansi terkait lainnya, maka kerjasama dan koordinasi yang intensif sangat membantu kelancaran dan efektivitas pelaksanaan pemungutan BPHTB. Optimalisasi pemungutan BPHTB tergantung partisipasi aktif dan koordinasi antara instansi dan juga didukung oleh kualitas pelayanan yang memungkinkan wajib pajak memperoleh kemudahan di dalam melaksanakan kewajiban perpajakan.

Sesuai dengan UU No. 33 Tahun 2004 Pasal 11 bahwa BPHTB merupakan bagian dana bagi hasil pajak, pertama kali dilaksanakan pada tanggal 5 Juni 1998. Sebelum adanya BPHTB pos ini dikenal dengan nama pemungutan bea balik nama. Bea balik nama ini dipungut atas setiap perjanjian pemindahan hak atas harta tetap yang ada di wilayah termasuk pemeliharaan harta/wasiat atau bea balik nama yang selanjutnya diperbaharui dengan nama BPHTB.

Pelaksanaan merupakan fungsi dari kegiatan untuk melaksanakan rencana yang telah ditetapkan sebelumnya. Pelaksanaan ini berhubungan dengan disiplin rencana dan bekerja berdasarkan ketentuan yang ada. Pelaksanaan kebijakan pemungutan BPHTB akan berhasil jika berdasarkan sumber hukum yang berlaku. Sistem pemungutan BPHTB terbagi menjadi dua yaitu dipungut oleh Pemerintah Pusat dan dipungut oleh Pemerintah Daerah. Pemungutan BPHTB di Kota Bandar Lampung dilakukan oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (KP-PBB).

Nilai transaksi merupakan harga yang terjadi dan disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan, sedangkan nilai pasar merupakan harga rata-rata dari transaksi jual beli secara wajar yang terjadi disekitar letak tanah dan bangunan, yang

menjadi obyek pajak berupa tanah termasuk tanaman, tanah dan bangunan, bangunan. Dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB, diawali dengan adanya transaksi jual beli objek pajak. Untuk Kota Bandar Lampung Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Rp. 25.000.000, dengan pengenaan tarif sebesar 5 % yang diatur dalam Undang-undang, dari setiap Obyek pajak dikenakan BPHTB. Penerimaan BPHTB untuk Kota Bandar Lampung pada tahun 2004-2008 dapat dilihat pada Tabel 3.

Tabel 3. Data Target Dan Realisasi Penerimaan BPHTB Kota Bandar Lampung Tahun 2004-2008

Tahun	Target (Rp)	Realisasi (Rp)	Pertumbuhan Realisasi (%)
2004	4.020.000.000	5.825.459.783	144,91
2005	6.727.456.650	9.590.752.000	142,57
2006	5.500.000.000	8.681.566.109	157,84
2007	10.070.000.000	13.508.103.584	134,14
2008	15.000.000.000	11.925.761.640	79,50
Jumlah			685,96
Rata-rata			131,79

Sumber : KP-PBB Kota Bandar Lampung, 2008

Berdasarkan Tabel 3, mengenai data target dan realisasi serta pertumbuhan penerimaan BPHTB Kota Bandar Lampung dari tahun 2004-2008 memiliki rata-rata pertumbuhan sebesar 131,79 persen. Pada tahun 2004 penerimaan BPHTB memiliki pertumbuhan sebesar 144,91 persen, sedangkan pada tahun 2005 mengalami penurunan pertumbuhan sebesar 142,57 persen. Namun pada tahun 2006 penerimaan BPHTB mengalami peningkatan sebesar 157,84 persen, kemudian pada tahun 2008 tingkat pertumbuhan BPHTB mengalami penurunan sebesar 79,50 persen dari tahun sebelumnya dikarenakan diantaranya :

1. Tidak ada keterbukaan wajib pajak dalam kepercayaan PPAT/Notaris dalam jual beli tanah oleh petugas pajak.

2. Wajib pajak Manipulasi

Mungkin ada pengawasan dari petugas lebih ketat dan kesadaran masyarakat kurang maka realisasinya akan menjadi tinggi dan kontribusinya juga tinggi.

Pajak BPHTB merupakan salah satu pajak yang memberikan sumbangan yang cukup berarti bagi pajak daerah melalui pos bagi hasil pajak. Meskipun berfluktuasi, diharapkan pendapatan pajak BPHTB dapat terus meningkatkan penerimaan pajak di Kota Bandar Lampung.

Pengelolaan BPHTB atau Pemerintah Pusat, akan tetapi penerimaan BPHTB sebagian besar dikembangkan kepada daerah, sedangkan pelaksanaan pemungutan BPHTB melibatkan para pejabat terkait, antara lain PPAT/ Notaris, Camat, Badan Pertanahan(BPN), KP-PBB dan Instansi terkait lainnya, maka kerjasama dan koordinasi yang insentif sangatlah membantu kelancaran dan efektivitas pemungutan BPHTB. Berikut ini dapat dilihat data perkembangan penerbitan sertifikat balik nama di Kota Bandar Lampung.

Tabel 4. Perkembangan Jumlah Sertifikat Balik Nama di Kota Bandar Lampung Tahun 2004-2008

Tahun	Jumlah Sertifikat balik Nama	Pertumbuhan (%)
2004	301	-
2005	575	91,02
2006	914	58,95
2007	1275	39,50
2008	1525	19,60
Rata-rata	918	41,81

Sumber : BPN Kota Bandar Lampung, 2008

Penerbitan sertifikat tertinggi terjadi pada tahun 2008 sebesar 1525 sertifikat, sedangkan terkecil terjadi pada tahun 2004 sebesar 301 sertifikat. Rata-rata perkembangan penerbitan sertifikat balik nama pada tahun anggaran 2004-2008 sebesar 918 sertifikat. Perkembangan penerbitan sertifikat selama tahun anggaran 2004-2008 tumbuh sebesar 41,81 persen.

B. Permasalahan

Berdasarkan latar belakang, selama kurun waktu lima tahun menunjukkan bahwa rencana penerimaan BPHTB yang ditetapkan tidak seluruhnya dapat terealisasi. Hal inilah yang mendasari penulis untuk mengevaluasi proses pemungutan pajak BPHTB di KP PBB Bandar Lampung dan meneliti seberapa besar efektivitas, laju pertumbuhan dan kontribusi pajak BPHTB terhadap bagi hasil pajak Kota Bandar Lampung.

C. Tujuan Penulisan

Sesuai permasalahan di atas, maka tujuan penulisan ini adalah :

1. Untuk mengetahui tingkat efektivitas, laju pertumbuhan dan kontribusi BPHTB terhadap Bagi hasil pajak Kota Bandar Lampung
2. Untuk mengetahui bagaimana proses pemungutan pajak BPHTB kota Bandar lampung.

D. Kerangka Pemikiran

Pajak merupakan salah satu penerimaan negara, yang beberapa tahun belakangan ini menjadi sumber terbesar penerimaan dalam negeri dan merupakan sumber pemasukan keuangan negara. Sesuai dengan Undang-undang Nomor 32 Tahun

2004 tentang Pemerintah daerah, bahwa Otonomi daerah merupakan kewenangan daerah otonom untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat menurut prakarsa sendiri berdasarkan aspirasi masyarakat sesuai dengan peraturan perundang-undangan, maka daerah otonom harus mampu mengurus rumah tangganya sendiri dalam rangka pelayanan terhadap masyarakat dan pelaksanaan pembangunan dengan pajak sebagai sumber keuangan terpenting, dan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu diantaranya.

Sesuai dengan UU No. 33 Tahun 2004 Pasal 11 bahwa BPHTB merupakan bagian dana bagi hasil pajak, pertama kali dilaksanakan pada tanggal 5 Juni 1998.

Sebelum adanya BPHTB pos ini dikenal dengan nama pemungutan bea balik nama. Bea balik nama ini dipungut atas setiap perjanjian pemindahan hak atas harta tetap yang ada di wilayah termasuk pemeliharaan harta/wasiat atau bea balik nama yang selanjutnya diperbaharui dengan nama BPHTB.

Nilai transaksi merupakan harga yang terjadi dan disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan, sedangkan nilai pasar merupakan harga rata-rata dari transaksi jual beli secara wajar yang terjadi disekitar letak tanah dan bangunan, yang menjadi obyek pajak berupa tanah termasuk tanaman, tanah dan bangunan, bangunan. Dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB, diawali dengan adanya transaksi jual beli objek pajak. Untuk Kota Bandar Lampung Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Rp. 25.000.000, dengan pengenaan tarif sebesar 5 % yang diatur dalam Undang-undang, dari setiap Obyek pajak dikenakan BPHTB.

Mekanisme pemungutan BPHTB berkaitan dengan Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, hal ini mengingat bahwa PBHTB dikelola oleh Pemerintah Pusat, akan tetapi penerimaan BPHTB sebagian besar dikembalikan ke daerah. Sedangkan pelaksanaan pemungutan BPHTB melibatkan para pejabat terkait, antara lain PPAT/Notaris, Camat, Kantor Pertanahan (BPN), KP-PBB (Dirtjen Pajak) dan Instansi terkait lainnya, maka kerjasama dan koordinasi yang intensif sangat membantu kelancaran dan efektivitas pelaksanaan pemungutan BPHTB.

E. Sistematika Penulisan

- Bab I** : Pendahuluan yang meliputi Latar Belakang, Permasalahan, Tujuan Penulisan, Kerangka Pemikiran dan Sistematika Penulisan.
- Bab II** : Tinjauan Pustaka yang terdiri dari Landasan Teori yang berkaitan dengan masalah yang sedang diteliti.
- Bab III** : Metode Penelitian yang menguraikan tentang Tehnik Pengumpulan Data, Alat Analisis, Jenis Data dan Sumber Data dan gambaran umum tentang objek penelitian.
- Bab IV** : Hasil dan Pembahasan
- Bab V** : Simpulan dan Saran

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN