

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pajak merupakan kontribusi wajib terhadap negara yang terutang oleh orang pribadi maupun badan yang bersifat memaksa dengan berdasar pada ketentuan Undang-Undang Perpajakan, yaitu Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan. Dalam pelaksanaan perpajakannya, Wajib Pajak baik itu orang pribadi maupun badan tidak mendapat imbalan atau kontraprestasi langsung. Hasil dari pajak akan masuk ke APBN dan APBD sebagai pendapatan yang dimanfaatkan sepenuhnya untuk kemakmuran rakyat. Melalui pembayaran pajak, Wajib Pajak dapat dikatakan telah ikut serta dalam upaya pembangunan nasional.

Merujuk pada Undang-Undang (UU) Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, telah dimuat wewenang pemerintah daerah dalam menyelenggarakan otonomi di setiap provinsi dan kabupaten atau kota secara benar dan adil. Pajak daerah menjadi salah satu sumber pendapatan daerah yang terbagi dalam pajak provinsi dan pajak kota atau kabupaten. Pajak yang dikategorikan sebagai pajak provinsi di antaranya Pajak Rokok, Pajak Alat Berat (PAB), Pajak Kendaraan Bermotor (PKB), Pajak Air Permukaan (PAP), Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor (PBBKB), Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor (BBNKB), dan Opsi Sentralisasi Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan (Opsen MBLB). Sementara itu, pajak kota atau kabupaten antara lain Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB), Pajak Sarang Burung Walet, Pajak Barang dan Jasa Tertentu (PBJT), Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2), Pajak Air Tanah (PAT), Pajak Reklame, Opsen PKB, dan Opsen BBNKB. Pemerintah menetapkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum

Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, sebagai upaya memaksimalkan pendapatan daerah.

Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang biasanya disebut Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah salah satu objek pajak yang diberlakukan pada Kabupaten Purbalingga. Dalam memberlakukan pajak daerahnya, Pemerintah Kabupaten Purbalingga melaksanakannya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Pasal 1 ayat 37, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Lebih lanjut, pelaksanaan perpajakan atas BPHTB di Kabupaten Purbalingga tersebut didasarkan pada Peraturan Bupati (Perbup) Kabupaten Purbalingga Nomor 2 Tahun 2024 Tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Purbalingga. Pemerintah juga memperhatikan faktor-faktor penting yang secara teknis dinilai dapat memengaruhi penerimaan keuangan daerah secara umum. Faktor-faktor yang dinilai penting diantaranya, tingkat kesadaran masyarakat akan kewajiban perpajakannya, efektivitas dan efisiensi sistem pemungutan pajak, dan pengawasan oleh pemerintah dalam pelaksanaan perpajakannya.

BPHTB menjadi salah satu sektor pendapatan daerah Kabupaten Purbalingga yang menyumbang pendapatan cukup besar mencapai 14,01% dari total penerimaan pajak daerah (Badan Keuangan Daerah, 2023). Dalam Laporan Keuangan Pemerintah Daerah Kabupaten Purbalingga, realisasi penerimaan pendapatan daerah atas BPHTB menduduki tiga teratas sumber penerimaan pajak setelah Pajak Penerangan Jalan di urutan pertama kemudian disusul PBB Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di urutan kedua. Adapun target dan realisasi penerimaan BPHTB di Kabupaten Purbalingga sejak tahun 2019 hingga tahun 2024 ditampilkan dalam Tabel 1.1

Tabel 1. 1 Target dan Realisasi BPHTB pada BAKEUDA Kabupaten Purbalingga

Tahun	Target (Rp)	Realisasi (Rp)	Persentase (%)
2019	4.525.000.000,00	7.064.714.607,00	156%
2020	4.500.000.000,00	8.634.426.816,00	192%
2021	6.500.000.000,00	10.414.828.993,00	160%
2022	10.000.000.000,00	12.376.086.184,00	124%
2023	11.500.000.000,00	11.193.055.952,00	97%
2024	11.500.000.000,00	11.603.857.163,00	101%

Sumber: Badan Keuangan Daerah Kabupaten Purbalingga (2025)

Berdasarkan Tabel 1.1, target dan realisasi BPHTB di Kabupaten Purbalingga sejak tahun 2019 hingga tahun 2024 cenderung mengalami peningkatan. Namun, pada tahun 2020 terdapat penurunan target pada Perubahan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD-P) atas penyesuaian akibat adanya pandemi *covid-19*. Sementara pada tahun 2023, realisasi BPHTB mengalami penurunan dibandingkan tahun 2022 dengan selisih yang cukup besar hingga Rp1.183.030.232,00 atau turun sebesar 9,56%. Realisasi BPHTB tahun 2023 juga belum memenuhi target yang ditetapkan APBD-P Tahun 2023 yaitu sebesar Rp11.500.000.000.

BPHTB dalam pemungutannya menggunakan sistem *self assesment system*. Melalui sistem ini, Wajib Pajak dipercaya sepenuhnya dalam menghitung, membayar, serta melaporkan pajak yang terutang sendiri. Untuk itu, Wajib Pajak memerlukan pengetahuan dan kesadaran untuk membayarkan BPHTBnya. Namun pada realitanya, Wajib Pajak masih banyak yang belum memenuhi kewajiban perpajakannya khususnya BPHTB. Hal ini dapat dilihat dari banyaknya temuan tindak kecurangan khususnya pada BPHTB atas transaksi jual beli yang dilakukan oleh Wajib Pajak maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS). Menurut Rencana Kerja Badan Keuangan Daerah Kabupaten Purbalingga tahun 2025, penyebab tindak kecurangan tersebut antara lain, rendahnya tingkat pengetahuan dan kesadaran Wajib Pajak

dalam memenuhi kewajiban perpajakannya, serta adanya perubahan regulasi perpajakan daerah. Selain itu, perlu adanya optimalisasi dalam hal sistem akuntabilitas kinerja instansi pemerintah.

Didukung dengan adanya Peraturan Bupati terbaru terkait BPHTB atas jual beli yang rencanya akan diberlakukan pada tahun 2025 ini, juga adanya pembaruan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Sebagai pengoptimalisasiannya, diperlukan perhatian khusus dari Pemerintah dengan bantuan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS). Selain itu, peran serta masyarakat dalam upaya memenuhi kewajiban BPHTB khususnya atas transaksi jual beli juga sangatlah dibutuhkan.

Selaras dengan uraian tersebut, perlu adanya analisis lebih lanjut mengenai prosedur yang digunakan dalam penetapan BPHTB khususnya atas jual beli tanah dan/atau bangunan. Selain itu, BPHTB mempunyai peran yang begitu besar bagi Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Purbalingga. Dengan demikian, diharapkan dapat membantu Badan Keuangan Daerah (BAKEUDA) Kabupaten Purbalingga dalam mengambil keputusan seperti target BPHTB yang sesuai. Selain itu, diharapkan dapat menjadi solusi dalam meningkatkan kepatuhan Wajib Pajaknya.

Berdasar pada uraian latar belakang ini, penulis tertarik mengangkat topik Tugas Akhir yang berjudul “Prosedur Penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan atas Jual Beli pada Badan Keuangan Daerah Kabupaten Purbalingga”.

1.2. Ruang Lingkup Penulisan

Penyusunan ruang lingkup memiliki tujuan dapat mempermudah penulis menjabarkan pembahasan serta menjadikannya tertata secara logis. Ruang lingkup penulisan dalam Tugas Akhir ini dijelaskan sebagai berikut:

1. Pengertian BPHTB
2. Objek dan subjek BPHTB
3. Dasar hukum penetapan BPHTB
4. Prosedur penetapan BPHTB atas jual beli.

5. Perbandingan teori dan praktik BPHTB pada BAKEUDA Kabupaten Purbalingga.
6. Kendala dalam penetapan BPHTB yang dihadapi oleh BAKEUDA Kabupaten Purbalingga.
7. Solusi permasalahan BPHTB pada BAKEUDA Kabupaten Purbalingga.

1.3. Tujuan dan Kegunaan Penulisan

Penulisan Tugas Akhir ini memiliki tujuan dan kegunaan yang dijelaskan dalam poin-poin sebagai berikut:

1.3.1 Tujuan Penulisan

Merujuk pada uraian ruang lingkup sebelumnya, penulisan tugas akhir ini memiliki tujuan sebagai berikut:

1. Menjelaskan pengertian BPHTB, objek BPHTB, subjek BPHTB, dan dasar hukum BPHTB.
2. Untuk dapat mengetahui besaran tarif pengenaan pajak dan Dasar Pengenaan Pajak serta proses penetapan BPHTB.
3. Untuk memahami prosedur penetapan BPHTB atas jual beli.
4. Untuk dapat mengidentifikasi berbagai kendala dalam penetapan BPHTB pada Badan Keuangan Daerah Kabupaten Purbalingga.
5. Untuk dapat menjelaskan solusi yang dapat ditetapkan pada Badan Keuangan Daerah Kabupaten Purbalingga dalam upaya mengatasi kendala dalam penetapan BPHTB.

1.3.2 Kegunaan Penulisan

Penulisan Tugas Akhir ini memiliki berbagai kegunaan bagi masing-masing pihak, antara lain:

1. Bagi Penulis
 - a. Untuk dapat mengimplementasikan teori perpajakan khususnya mengenai prosedur penetapan BPHTB yang telah dipelajari selama masa perkuliahan.
 - b. Sebagai tambahan wawasan mengenai penetapan BPHTB yang telah penulis pelajari selama pelaksanaan analisis pada BAKEUDA Kabupaten Purbalingga.

- c. Agar dapat membandingkan teori dengan praktik penerapan prosedur penetapan BPHTB yang ada di BAKEUDA Kabupaten Purbalingga.
2. Bagi Universitas Diponegoro
 - a. Menjadi referensi bagi mahasiswa dalam penyusunan Tugas Akhir, khususnya berkenaan dengan prosedur penetapan BPHTB.
 - b. Menjadi bahan penelitian lanjutan akademisi Universitas Diponegoro sebagai upaya meningkatkan kualitas mutu Universitas Diponegoro
3. Bagi Badan Keuangan Daerah Kabupaten Purbalingga
 - a. Sebagai suatu bentuk kontribusi yang aktif terhadap prosedur penetapan BPHTB di BAKEUDA Kabupaten Purbalingga.
 - b. Menjadi masukan bagi Kabupaten Purbalingga dalam menentukan kebijakan dalam upaya mengatasi kendala pajak daerah pada sektor BPHTB.
 - c. Sebagai suatu bentuk kerja sama yang baik antara universitas dengan pemerintah.

1.4. Cara Pengumpulan Data

Dalam laporan Tugas Akhir ini, penulis mengumpulkan data melalui penggunaan berbagai metode. Beberapa jenis data dan metode yang digunakan oleh penulis adalah sebagai berikut:

1.4.1 Jenis Data

Dalam menyusun Tugas Akhir ini, penulis menggunakan beberapa jenis data berikut:

1. Data Primer

Menurut Sugiyono (2022), data primer adalah sumber data yang secara langsung memberikan data kepada pengumpul data. Penggunaan data primer oleh penulis dalam penyusunan laporan ini diperoleh dari hasil wawancara langsung terhadap staf Bidang Pelayanan, Pendataan, Penilaian, dan Penetapan Badan Keuangan Daerah Kabupaten Purbalingga. Selain itu, untuk memahami realisasi yang ada, penulis juga melaksanakan observasi secara langsung di Badan Keuangan Daerah Kabupaten Purbalingga.

2. Data Sekunder

Menurut Sugiyono (2022), data sekunder adalah sumber data yang tidak memberikan data secara langsung kepada pengumpul data, misalnya melalui orang lain maupun dokumen. Data sekunder dapat diperoleh melalui analisis data yang sebelumnya telah dikumpulkan pihak lain. Penulis menggunakan beberapa data sekunder antara lain Peraturan Bupati Kabupaten Purbalingga Nomor 2 Tahun 2024 tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Purbalingga serta dokumen berupa Laporan Keuangan Pemerintah Daerah Kabupaten Purbalingga yang dapat diakses melalui *website* resmi Badan Keuangan Daerah Kabupaten Purbalingga.

1.4.2 Metode Pengumpulan Data

1. Metode Observasi

Menurut Sugiyono (2020), observasi merupakan teknik mengumpulkan data melalui pengamatan secara langsung objek yang akan diteliti. Penulis melakukan observasi secara langsung pada saat melaksanakan tugas yang berkaitan dengan penetapan BPHTB selama pelaksanaan Kuliah Kerja Lapangan. Penulis juga melakukan pengamatan tidak langsung dengan mengamati informasi yang tersedia di internet. Tujuannya adalah untuk dapat memahami keadaan yang sebenarnya.

2. Metode Wawancara

Menurut Sugiyono (2020), wawancara merupakan pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu topik tertentu. Penulis dalam proses pengumpulan data yang dibutuhkan, melaksanakannya dengan melalui wawancara atau tanya jawab terkait topik atau permasalahan sehubungan dengan BPHTB. Dalam pelaksanaannya, wawancara ini dilaksanakan secara langsung terhadap pegawai pada Bidang Pelayanan, Pendataan, Penilaian, dan Penetapan yang dinilai dapat menyediakan informasi serta data untuk keperluan penyusunan Tugas Akhir ini.

3. Metode Studi Pustaka

Menurut Abdussamad (2021), studi pustaka adalah teknik pengumpulan data dan informasi melalui pembacaan literatur atau sumber-sumber tertulis seperti buku, jurnal, artikel, dan penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian yang sedang dilakukan. Untuk menyusun Tugas Akhir ini penggunaan metode studi pustaka oleh penulis dilaksanakan dengan mengumpulkan berbagai data terkait objek dan topik penulisan. Dalam pelaksanaannya, penulis menggunakan undang-undang, laporan, hingga dokumen-dokumen terkait untuk memperoleh informasi yang dibutuhkan.

1.5. Sistematika Penulisan

Penyusunan sistematika penulisan pada Tugas Akhir ini ditujukan agar menjadi pedoman bagi pembaca, yang di dalamnya memuat gambaran isi dari Tugas Akhir yang disusun oleh penulis. Sistematika penyusunan Tugas Akhir ini akan membantu pembaca memahami isinya. Sistematika penulisan yang dimaksud akan dijelaskan sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab I ini berisikan latar belakang penyusunan Tugas Akhir, ruang lingkup pembahasan penulisan, tujuan dari penulisan bagi instansi, akademisi, dan mahasiswa, kemudian tercantum pula cara pengumpulan data serta sistematika penulisan Tugas Akhir.

BAB II : GAMBARAN UMUM BADAN KEUANGAN DAERAH

KABUPATEN PURBALINGGA

Bab II ini mendeskripsikan gambaran umum berkaitan dengan instansi terkait yang memuat sejarah pendirian instansi, visi dan misi instansi, logo instansi, susunan organisasi, dan uraian jabatan.

BAB III : PEMBAHASAN

Bab III ini berisi pembahasan terkait tinjauan teori dan praktik. Tinjauan teori disini menjelaskan gambaran umum pajak, dan gambaran umum BPHTB seperti pengertian, subjek pajak, objek pajak, wajib pajak, dan dasar hukum BPHTB. Pada tinjauan praktik dijelaskan tarif dan dasar pengenaan pajak BPHTB, prosedur penetapan BPHTB, kendala yang dihadapi dalam penetapan BPHTB, serta upaya yang dapat dilakukan Badan Keuangan Daerah Kabupaten Purbalingga.

BAB IV : PENUTUP

Bab IV ini merupakan penutup yang akan menjelaskan kesimpulan terkait hasil perbandingan antara tinjauan teori dan praktik prosedur penetapan BPHTB pada Badan Keuangan Daerah Kabupaten Purbalingga.