

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pemerintahan daerah, sebagai jenjang pemerintah yang mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintah menurut asas otonomi daerah dan tugas pembantuan dapat menghasilkan pendapatan dengan dukungan anggaran daerah. Pajak daerah menjadi pendapatan yang muncul dari dalam daerah yang memungkinkan dan dapat digunakan sesuai dengan kondisi daerah (Putri et al. 2021). Pajak yaitu merupakan salah satu sumber penerimaan utama bagi sebuah negara yang dibayarkan oleh masyarakat bahwa pajak itu untuk kepentingan Bersama. Pajak yang diambil oleh pemerintah difungsikan untuk menjaga kelangsungan hidup negara dan anggaran pengeluaran serta kebutuhan yang dikeluarkan oleh pemerintah guna melangsungkan perputaran pemerintah (Putri et al. 2021). Negara harus memperoleh dana yang diperlukan dengan cara memaksimalkan sumber-sumber penerimaan negara dari berbagai sumber, salah satunya berasal dari pajak (Dan et al. 2023)

Pembayaran pajak BPHTB diserahkan langsung kepada wajib pajak untuk menghitung pajaknya melalui *self assessment* yang membayar pajak, namun pembayaran pajak tersebut tidak selalu sesuai dengan standarisasi dan tidak didasarkan pada nilai NJOP menggunakan surat setoran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan tanpa mendasarkan diterbitkannya surat ketetapan pajak (Zulfikar, Negara, and Rachman 2021). BPHTB

sebagai pajak daerah, bertanggung jawab atas semua aspek pengelolaannya, termasuk perumusan kebijakan, pelaksanaan pemungutan dan pemanfaatan pendapatan tersebut (Suryanto. et al., 2019).

Salah satu pemungutan BPHTB adalah pemindahan hak atas jual beli tanah dan bangunan yang merupakan usaha masyarakat yang dapat menghasilkan banyak pajak bagi negara, pemerintahan menangani pemungutan pajak ini (Pudihang et al., 2020). Peralihan hak dan tanggung jawab bagi pihak yang mengalihkan dan pihak yang menerima (Hidayah, Tiena Masriani dan Suroto 2021). Dalam hal ini, masyarakat yang melakukan transaksi jual beli harus melakukannya dengan jumlah yang masih dalam jangkauan daya beli mereka, tetapi NJOP yang ditetapkan oleh BAPENDA lebih tinggi dari harga sebenarnya transaksi jual beli tanah di pasar (Fitriady, Effendy, dan Buana 2023).

Menurut Peraturan Daerah Kabupaten Madiun Nomor 12 Tahun 2010 Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data objek dan subjek pajak atau retribusi, penentuan besarnya pajak atau retribusi yang terutang sampai kegiatan penagihan pajak atau retribusi kepada wajib pajak atau wajib retribusi serta pengawasan penyetorannya. Perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah peristiwa atau tindakan hukum yang menyebabkan orang atau badan memperoleh hak tersebut. Menurut undang - undang pertanahan dan bangunan, hak atas tanah dan bangunan yang terletak di Kabupaten Madiun (Perda Nomor 12 Tahun 2010)

Beberapa sumber penerimaan yang mampu meningkatkan pendapatan daerah antara lain Pajak daerah, hasil pengelolaan kekayaan yang dipisahkan dan pendapatan asli daerah lain yang sah adalah beberapa sumber penerimaan yang dapat meningkatkan pendapatan daerah, setelah adanya perubahan bahwa Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan telah dialihkan dari pajak pusat menjadi Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang diatur undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Amrulloh dan Aisyah 2024). Oleh karena itu, penerimaan daerah dapat digunakan sebagai ukuran seberapa baik daerah mengelola dan membiayai sendiri operasi pemerintahannya (Wadhiah dan Faisol 2023). Salah satu upaya di Kabupaten Madiun untuk meningkatkan target BPHTB adalah dengan memberi tahu wajib pajak tentang pentingnya pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB), meningkatkan kesadaran mereka tentang pentingnya memenuhi kewajiban mereka dalam membayar pajak dan meningkatkan petugas pemungutan kepada wajib pajak yang menunda pembayaran BPHTB dan memantau petugas pemungut yang bekerja di lapangan (Dan et al. 2023). Pasal 1 pelaksanaan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap adalah perolehan hak sebagai pelaksanaan dari putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap terjadi dengan peralihan hak dari orang pribadi atau badan hukum sebagai pihak yang semula memiliki suatu tanah dan bangunan kepada pihak lain yang ditentukan dalam putusan hakim menjadi pemilik baru tanah dan bangunan tersebut (*Perbup, 2016*)

Kebijakan otonomi daerah memberikan peluang bagi pemerintah daerah untuk melakukan pengelolaan sumber dayanya secara optimal untuk meningkatkan sumber pendapatan daerah (Wadhiah dan Faisol 2023). Berdasarkan Data APBD tahun 2019, sebelum terjadinya pandemi covid-19 menyebutkan bahwa 124,66% sumber Pendapatan daerah terbesar pada pemerintah Kabupaten Madiun berasal dari sumber penerimaan pajak daerah. Rata-rata prosentase kontribusi Pendapatan daerah paling kecil berada pada pemerintah kabupaten dengan rata-rata sebesar 104,35% (Wadhiah dan Faisol 2023).

Dengan bertambahnya jumlah penduduk di Kabupaten Madiun, tentu akan berpengaruh pada jumlah pendapatan suatu wilayah melalui pemungutan yang disebut dengan pajak. Semakin besar penghasilan yang dicapai seluruh BAPENDA tentu akan mencerminkan tingkat kesejahteraan masyarakat sekitarnya (Yusran, 2020). Maka dari itu, segala pendapatan Daerah Kabupaten Madiun dalam mewujudkan tujuan suatu negara sangatlah bergantung pada Pendapatan Daerah Kabupaten Madiun Setelah Perubahan penerimaan APBD Anggaran Dan Target Realisasi. berikut ini tabel Penerimaan APBD Anggaran :

Tabel 1.1 Target Penerimaan Pajak dan Realisasi BPHTB Tahun 2020-203

No	Keterangan	Tahun 2020	Tahun 2021	Tahun 2022	Tahun 2023
1	Target	21.631.916	26.617.808	35.688.982	37.342.502
2	Realisasi	21.844.826	26.617.808	35.688.982	33.390.594

Sumber Data : Badan Pendapatan Daerah (*data diolah penulis, 2024*)

Berdasarkan Data Tabel 1.1 diatas membuktikan bahwa sumber Penerimaan Pajak BPHTB di Tahun 2020 berjumlah Rp. 21.631.916 karena ditahun itu pencapaian target sangat menurun karena pandemic covid dan seharusnya mencapai realisasi berjumlah Rp. 21.844.826 maka Target dan Realisasi seharusnya sama karna ada wajib pajak yang masih kurang bayar. Pada tahun 2021 target berjumlah Rp. 26.617.808 dan realisasi nya berjumlah Rp. 26.617.808 semakin meningkatnya perkembangan ekonomi masyarakat untuk membayar pajak tersebut sama Pada tahun 2022 target dan realisasi berjumlah sama Rp. 35.688.982 semakin baik target penerimaan pajaknya dan di tahun 2023 pencapaian target berjumlah Rp. 37.342.502 karena jumlah wajib pajak semakin meningkat baik ditahun berikutnya, untuk realisasi berjumlah Rp. 33.390.594 ada beberapa wajib pajak yang kurang bayar.

Dalam Besaran peningkatan pajak di Kabupaten Madiun tingkat penerimaan pajak cukup baik dari pada daerah lain di Indonesia. Hal ini tidak hanya didasarkan pada persoalan potensi wajib pajak melainkan juga adanya dorongan-dorongan pemerintah Kabupaten Madiun yang memberikan insentif tertentu kepada wajib pajak (Baru & Selatan, 2021). Pasal 18 ayat (1) dalam jangka waktu 5 tahun sesudah saat terutang nya pajak, pejabat, dapat menerbitkan SKPDKB (Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar) apabila ditemukan data baru dan atau data yang semula

belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah pajak yang terutang dan sebelumnya telah pernah diterbitkan SKPDKB

(Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar) (Perbup, 2016)

Hambatan pajak BPHTB termasuk ketidakpastian tentang nilai properti yang dinilai, kurangnya transparansi dalam proses penilaian serta pertentangan antara harga properti yang dipasarkan dengan nilai yang diakui oleh pemerintah (Baru dan Selatan 2011). Pemerintah mungkin perlu meninjau ulang kebijakan pajak BPHTB untuk mengakomodasi kondisi ekonomi, bencana nasional yang berubah akibat pandemi covid-19 memberikan keringanan pajak bagi sektor tertentu yang terdampak parah atau menyesuaikan tarif pajak sesuai dengan kondisi ekonomi yang ada dan kebijakan untuk memastikan keputusan yang diambil dapat mendukung pemulihan ekonomi yang berkelanjutan (Arham & Firmansyah, 2021).

Adapun masalah ekonomi yang masih banyaknya wajib pajak yang belum melunasi bayar pajaknya di BAPENDA Kabupaten Madiun tersebut. Berikut ini adalah Data jumlah wajib Pajak BPHTB yang belum lunas bayar:

Tabel 1.2 Data Jumlah wajib pajak BPHTB yang belum lunas bayar.

Keterangan	Tahun 2020	Tahun 2021	Tahun 2022	Tahun 2023
Jumla wajib pajak	2.295	2.644	2.551	2.552

Sumber Data : Badan Pendapatan Daerah (data diolah penulis, 2024)

Berdasarkan tabel diatas pada tahun 2020 jumlah pajak wajib ada 2.295 yang masih kurang bayar karena masih sedikit masyarakatnya, pada

tahun 2021 jumlah wajib pajak berjumlah 2.644 semakin meningkat dalam kondisi banyaknya masyarakat yang tinggal di Kabupaten Madiun, di tahun 2022 jumlah wajib pajak berjumlah 2.551 sama dengan di tahun 2023 wajib pajak berjumlah 2.552 karena masyarakat ada kurang taat untuk pembayaran pajaknya. Upaya yang dilakukan oleh BAPENDA yaitu jika ada masyarakat kalau belum patuh membayar pajaknya maka akan diadakan pertemuan sosialisasi terhadap masyarakat agar taat untuk membayar pajaknya jika untuk membayar pajaknya telat akan dikenakan denda dalam undang-undang Perbub Nomor 32 Tahun 2021 Pasal 20 ayat (2) jumlah pajak yang terutang yang tidak atau kurang dibayar dalam STPD (Surat Tagihan Pajak daerah) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b ditambah sanksi administratif berupa bunga sebesar 2% sebulan untuk jangka waktu paling lama 15 bulan sejak saat terutangnya pajak.

Hasil dari jumlah wajib pajak yang masih kurang bayar dapat dianalisis melalui dengan definisi kurang bayar terjadi ketika wajib pajak yang lebih rendah dari jumlah yang seharusnya dibayarkan berdasarkan perhitungan yang tepat ini bisa disebabkan oleh kesalahan perhitungan, kelalaian atau ketidak mampuan finansial. Dampak penerimaan pajak yaitu: Penurunan Penerimaan Negara / Daerah kekurangan pembayaran pajak mengurangi penerimaan yang bisa digunakan untuk pembangunan dan layanan publik, Kesenjangan Fiskal kekurangan dana bisa menyebabkan kesenjangan antara anggaran yang direncanakan dan dana yang tersedia mempengaruhi pengeluaran pemerintah.

Jumlah pajak yang terutang dalam SKPDKB (surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sanksi administratif berupa denda sebesar 25% dari pokok pajak pajak ditambah sanksi administratif berupa bunga 2% sebulan dihitung dari pajak yang kurang dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 bulan dihitung sejak saat terutangnya pajak. (Perbup Nomor 32 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemungutan BPHTB Kabupaten Madiun.pdf n.d.)

Membayar pajak tidak hanya penting bagi negara tetapi juga bagi masyarakat, Karena petugas pelaku yang terlibat secara langsung dalam proses pemungutan bea perolehan hak atas dan bangunan (BPHTB) diperlukan aparatur yang berkualitas tinggi untuk mempercepat proses tersebut (Dan et al. 2023). Untuk memastikan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum terdapat hak atas tanah masyarakat yang berdasarkan prinsip-prinsip sederhana cepat, lancar, aman, adil, merata, terbuka, akuntabel. Hal ini juga didukung penelitian dari (Tanjung et al. 2024) menyatakan bahwa memiliki tujuan untuk meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat serta ekonomi negara sampai mengurangi dan mencegah konflik pertanahan.

Adapun penelitian terdahulu tentang Penerimaan BPHTB yang semula menjadi pesat yang mana pemerintah sebelumnya jika daerah hanya menerima hasil pajak saat ini, pemerintahan kabupaten madiun sepenuhnya menerima hasil dari BPHTB. Perbandingan antara realisasi penerimaan BPHTB dan target yang telah ditetapkan yang didasarkan pada potensi rill

dapat digunakan untuk mengetahui tingkat penerimaan BPHTB. Berdasarkan masalah yang disebutkan sebelumnya terdapat dua kenyataan yang bertentangan : satu mengatakan bahwa BPHTB selalu berhasil memenuhi target yang ditetapkan dan yang lain mengatakan bahwa penerimaan BPHTB masih belum optimal karena pelanggaran wajib, kontribusi juga harus dipertimbangkan, Proses pemungutan menyatakan menurut data kontribusi rata-rata jenis pajak daerah terhadap pendapatan pajak daerah dari tahun 2020 hingga 2023 terlihat bahwa BPHTB memberikan kontribusi yang sangat besar dari tahun 2020 hingga 2023 dibandingkan dengan jenis pajak lainnya yaitu 44,49%. Selain itu, pajak lainnya tidak memberikan kontribusi yang benar terhadap pendapatan pajak daerah. Hasil dari variabel tersebut kepatuhan wajib pajak tingkat kepatuhan masyarakat dalam membayar BPHTB sesuai dengan peraturan perpajakan, faktor-faktor diluar kendali pemerintah daerah yang dapat memengaruhi efektifitas penerimaan BPHTB seperti kondisi ekonomi, kebijakan nasional penelitian dari (Jamil et al.,2020). Ada juga penelitian sebelumnya Menyatakan bahwa besaran penerimaan pajak selain kebebasan tingkat kepatuhan wajib pajak, juga kehendak dengan keadaan tertentu misalnya peraturan pajak, kondisi spesifik ekonomi dan sosial. Wajib pajak pribadi juga pengaruh pandemi bagi ekonominya. Hasil dari variabel tersebut kriteria pemberian keringanan pajak BPHTB selama pandemic covid-19 yang mencakup tingkat kerugian dan kesulitan bagi wajib pajak badan tersebut Penelitian sebelumnya dari (Baru dan Selatan 2021). Penelitian

sebelumnya Menyatakan bahwa masalah kewenangan dalam pemungutan pajak BPHTB antara direktorat jenderal pajak kementerian keuangan dan pemerintah kabupaten / kota menimbulkan potensi konflik terkait pelaksanaan kebijakan dan penegakan hukum. Hasil dari variabel tersebut kebijakan BPHTB terutang salah satu konsenkuensi yang cukup mendasar dalam melaksanakan amanat undang-undang nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah adalah setiap pemerintah Kabupaten atau Kota di Indonesia yang ingin memungut BPHTB sebagai sumber penerimaan daerahnya terlebih dahulu untuk menetapkan peraturan daerah tentang BPHTB yang menjadi dasar hukum pemungutan BPHTB Penelitian sebelumnya dari (Tanjung et al. 2024)

Berdasarkan latar belakang masalah diatas pemungutan BPHTB tersebut, maka penulis tertarik untuk menyusun tugas akhir yang berjudul “ANALISIS PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS DAN BANGUNAN (BPHTB) DI BADAN PENDAPATAN DAERAH DI KABUPATEN MADIUN”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang sudah diuraikan diatas maka penulis, mengambil rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana tingkat wajib pajak terhadap pendapatan pajak daerah di Kabupaten Madiun dalam penerimaan BPHTB ?
2. Bagaimana Kebijakan pemerintah dalam merespon dampak pandemic covid-19 terhadap ekonomi dan pajak Indonesia di Kabupaten Madiun ?

3. Berapa jumlah penerimaan Pajak BPHTB setelah Pandemi di tahun 2020-2023 ?

C. Batasan Penelitian

Adapun batas penelitian pada ruang lingkup permasalahan yang akan dibahas pada Tugas Akhir ini adalah menganalisis Pajak Bea Prolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) selama 2020-2023 terhadap di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Madiun karena terdapat selisih dalam pembayaran pajaknya mengalami kurang bayar.

D. Tujuan Penelitian

Tujuan Penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui proses pelaporan pajak BPHTB
2. Untuk mengetahui apakah pemungutan pajak BPHTB pada BAPENDA sudah sesuai dengan peraturan daerah yang berlaku.
3. Untuk mengetahui Pendapatan Pajak BPHTB tahun 2020-2023

E. Manfaat Penelitian

Penulis berharap penelitian ini dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Bagi Universitas
 - a. Memberikan informasi baru yang dapat dijadikan bahan referensi ilmu pada lingkungan Universitas PGRI Madiun.
 - b. Memberikan informasi dan kontribusi bagi perkembangan ilmu pengetahuan khususnya dalam perpajakan.

2. Bagi Mahasiswa

- a. Penelitian diharapkan mampu menambah wawasan tentang Analisis Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Periode Tahun 2020-2023 Di Badan Pendapatan daerah Kabupaten Madiun.
- b. Hasil Penelitian diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan referensi dan dapat menjadi tambahan informasi, sumber informasi dan bahan perbandingan untuk penelitian selanjutnya.

3. Bagi UPT Rehabilitas Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Madiun

- a. Menjadi sarana untuk menjembatani antara instansi dengan Universitas PGRI Madiun untuk kerja sama lebih lanjut baik bersifat akademis maupun bersifat organisasi.
- b. Diharapkan hasil dari penelitian dapat membantu memberikan masukan terkait prosedur Analisis BPHTB, sehingga dapat digunakan untuk perbaikan.