

SKRIPSI
PELAKSANAAN PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK
ATAS TANAH DAN BANGUNAN OLEH PEMERINTAH
DAERAH DI KABUPATEN BULUKUMBA

DISUSUN DAN DIAJUKAN OLEH :

NORA ZURA

B12115012



PROGRAM STUDI S1 HUKUM ADMINISTRASI NEGARA

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS HASANUDDIN

MAKASSAR

2021

HALAMAN JUDUL

**PELAKSANAAN PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN
HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN OLEH
PEMERINTAH DAERAH DI KABUPATEN
BULUKUMBA**

DISUSUN DAN DIAJUKAN OLEH:

NORA ZURA

B12115012

SKRIPSI

**Diajukan sebagai Tugas Akhir dalam Rangka Penyelesaian Studi Sarjana
pada Program Studi Hukum Administrasi Negara**

**PROGRAM STUDI S1 HUKUM ADMINISTRASI NEGARA
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2021**

PENGESAHAN SKRIPSI

PELAKSANAAN PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN OLEH PEMERINTAH DAERAH DI KABUPATEN BULUKUMBA

Disusun dan diajukan oleh:

NORA ZURA

B121 15 012

Telah Dipertahankan Dihadapan Panitia Ujian Skripsi yang Dibentuk dalam Rangka Penyelesaian Studi Program Sarjan Program Studi Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Pada Hari Rabu, 03 Februari 2021 dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

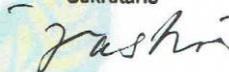
Panitia Ujian

Ketua



Prof. Dr. Muhammad Djafar Sa'di, SH., M.H.
NIP. 195211111981031005

Sekretaris



Ruslan Hambali, SH., M.H.
NIP. 195611101983031003

Ketua Program Studi Hukum Administrasi Negara



Prof. Dr. Achmad Ruslan, SH., M.H.
NIP. 195701011986011 001

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Diterangkan bahwa skripsi dari:

Nama : NORA ZURA

Nomor Induk : B 121 15 012

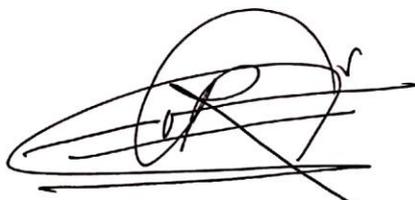
Prodi : Hukum Administrasi Negara

Judul Proposal : *Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Oleh Pemerintah Daerah di Kabupaten Bulukumba*

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dalam ujian skripsi.

Makassar, 1 Juli 2020

Pembimbing I



Prof. Dr. M. Djafar Saidi, S.H., M.H.
Nip. 19521111 198103 1 005

Pembimbing II



Ruslan Hambali, S.H., M.H.
Nip. 19561110 198303 1 003



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS HASANUDDIN
FAKULTAS HUKUM
KAMPUS UNHAS TAMALANREA, JALAN PERINTIS KEMERDEKAAN KM.10**

Telp : (0411) 587219,546686, FAX. (0411) 587219,590846 Makassar 90245

E-mail: hukumunhas@unhas.ac.id

PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

Nama	: NORA ZURA
N I M	: B12115012
Program Studi	: Hukum Administrasi Negara
Judul Skripsi	: Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Oleh Pemerintah Daerah di Kabupaten Bulukumba

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir program studi.

Makassar, Februari 2021

a.n. Dekan,
Wakil Dekan Bidang Akademik, Riset
dan Inovasi



Prof. Dr. Hamzah Halim SH.,MH
NIP: 19731201 199903 1 003

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Nora Zura
Nomor Induk Mahasiswa : B121 15 012
Program studi : Hukum Administrasi Negara
Jenjang : S1

Menyatakan dengan ini bahwa karya tulisan saya yang berjudul **Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan Oleh Pemerintah Daerah Di Kabupaten Bulukumba**

Adalah karya tulisan saya sendiri dan bukan merupakan pengambilan alihan tulisan orang lain bahwa skripsi yang saya tulis ini benar merupakan hasil karya saya sendiri.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan skripsi ini hasil karya orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Makassar, 03 Maret 2021

Yang Menyatakan



Nora Zura

ABSTRAK

Nora Zura (B12115012), dengan judul “Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan Oleh Pemerintah Daerah Di Kabupaten Bulukumba” Di bawah bimbingan Prof. Dr. Muhammad Djafar Saidi, SH., MH selaku pembimbing I dan Ruslan Hambali, SH selaku pembimbing II.

Penelitian Ini Bertujuan Untuk Mengetahui Bentuk Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Aas Tanah Dan Atau Bangunan Oleh Pemerintah Daerah Di Kabupaten Bulukumba.

Penelitian Ini Dilaksanakan Di Kantor Badan Pendapatan Daerah Di Kabupaten Bulukmba. Jenis Sumber Data Dalam Penelitian Ini Yaitu Data Empiris, Dilakukan Meneliti Secara Langsung Ke Lokasi Penelitian Untuk Melihat Secara Langsung Penerapan Perundang-Undangan Atau Aturan Huku, Yang Berkaitan Dengan Penegakan Hukum Serta Melakukan Wawancara Dengan Beberapa Responden Yang Dianggap Dapat Memberikan Informasi Mengenai Pelaksanaan Penegakan Bekerjanya Hukum Dilingkungan Masyarakat.

Dari Penelitian Yang Dilakukan, Penulis Mendapatkan Hasil Penelitian Sebagai Berikut, (1) Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan Dalam Pelaksanaannya Menggunakan *Sistem Self Assessment* Dan Prosedur Pembayaran Sangat Sederhana Karena Tidak Menggunakan Surat Ketetapan Pajak, (2) Wajib Pajak Yang Berperang Penting Dalam Menghitung, Membayar Dan Melaporkan Sendiri Pajak Yang Terutang Dengan Menggunakan Surat Pajak Terutang Pajak Dearah (SPTPD).

(Kata Kunci : Pemungutan, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau bangunan)

ABSTRACT

Nora Zura (B12115012), with the title “implementation of collection of fees for acquisition of rights to land and or building by local governments in bulukumba regency” under Prof Dr. Muhammad Djafar Saidi., SH.,MH as mentor I and Ruslan Hambali., SH.,MH as mentor II.

The research aims determine the form of the implementation of the collection of fees for the acquisition of land and or building rights by the local governments In Bulukumba Regency.

This research was conducted in the office of the Regional Revenue Agency in Bulukumba Regency. Types of data sources in this study are empirical data. Examining directly to the research location to see firsthand the application of legal regulations or legal regulations relating to the law enforcement and conducting interviews with several respondents who are deemed to be able to provide information regarding the implementation of enforcement.

Research As Follow (1) Collection Af Fees For Acquisition Of Ringhts To Land Anf Or Buildings In Its Implementation Using A Self Assessment System And Very Simple Payment Procedures Because It Does Not Use Tax Assessment Letters, (2) Taxpayers Who Play Important In Counting. Paying And Reporting The Payable Tax Yourself By Using A Regional Tax Payable Letter (SPTPD).

Keywords: Collection, Land Acquisition Fees And Or Building

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Puji syukur kehadiran Allah SWT, yang telah memberikan rahmat, karunia dan hidayah-Nya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “**Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Oleh Pemerintah Daerah Di Kabupaten Bulukumba**” sholawat serta salam semoga selalu tercurahkan kepada nabi Muhammad SAW beserta keluarga dan para sahabatnya hingga pada umatnya sampai akhir zaman.

Skripsi ini disusun berdasarkan data-data hasil penelitian sebagai tugas akhir untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu (SI) dari program stydu Hukum Administrasi Negara pada Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

Dalam kesempatan ini, penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada orang tua yang selalu ingin penulis banggakan dan bahagiakan yaitu, Ayahanda Muh.Arisa dan Ibunda Rosmini karena telah melahirkan, membesarkan, mendidik, mencintai dan selalu senantiasa mendoakan untuk keberhasilan penulis sebagai anak mereka. Dan tak lupa pula lelaki dan putri terhebat saya yang selalu memberi semangat dan support dibalik layar suami tercinta **Zulmahmud Mujahid** dan juga bidadariku **Azizah Khairunniswah**.

Tidak lupa penulis juga mengucapkan terima kasih yang setinggi-tingginya kepada **Prof. Dr. M. Djafar saidi, S.H., M.H.** selaku pembimbing I dan **Ruslan Hambali, S.H.** selaku pembimbing II yang telah banyak meluangkan waktu ditengah kesibukannya, beliau senantiasa dengan sabar memberikan petunjuk, arahan dan bimbingan kepada penulis demi terbentuknya skripsi ini.

Penulisan skripsi ini tidak lepas dari kekurangan, kendala dan hambatan. Skripsi ini dapat terselesaikan berkat bimbingan, saran, dan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis juga mengucapkan terima kasih kepada:

1. Ibu **Prof. Dr. Dwia Aries Tina Palubuhu, M.A.**, selaku Rektor Universitas Hasanuddin.
2. Ibu **Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.H.**, selaku Dekan Fakultas Hukun Universitas Hasanuddin.

3. Bapak **Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H.**, selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Unhas, **Dr. Syamsuddin Muchtar S.H.,M.H.**, selaku Wakil dekan II Fakultas Hukum Unhas, dan **Dr. Muh. Hasrul S.H., M.H** selaku Wakil Dekan III Fakulltas Hukum Unhas.
4. Bapak **Prof. Dr. Achmad Ruslan, S.H., M.H.**, selaku Ketua Program Studi Hukum Administrasi Negara, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
5. Bapak **Prof. Dr. Marten Arie, S.H., M.H.**, sebagai penguji I dan Ibu **Eka Merdekawati Djafar, S.H.,M.H.**, sebagai penguji II.
6. **Bapak dan Ibu Dosen** Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah membantu kelancaran dan kemudahan penulis, sejak mengikuti perkuliahan, proses belajar sampai akhir penyelesaian studi ini.
7. **Bapak dan Ibu Seluruh staf Akademik** Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah membantu kelancaran dan kemudahan penulis, sejak mengikuti perkuliahan, proses belajar sampai akhir pentelesaian studi ini.
8. Seluruh Pemerintah Kabupaten Bulukumba khususnya **Badan Pendapatan Daerah** yang telah membantu kelancaran dan kemudahan penulis dalam menyusun tugas akhir ini.
9. Teman-teman seperjuangan di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin terkhusus **Hukum Administrasi Negara 2015** yang telah menjadi teman, sahabat, serta saudara selama perjalanan kita di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
10. Keluarga besar **FORMAHAN** yang telah menjadi teman, sahabat, dan saudara selama perjalanan kita di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
11. Teman-teman seperjuangan di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin terkhusus **JURIS 2015**.
12. Sahabat-sahabat seperjuangan penulis **Arma Yunita Sari, Nurhayana Hikmah, Iswar Harissa Afandi, Widy dwi Mulia, Salmawati, Sri Arinda, Nis'il mustamirah** selama ini menemani dan memberikan cerita yang berkesan selama awal bangku perkuliahan bersama penulis dan juga motivasi dan support hebat hingga penulis sampai pada tahap akhir ini.

13. Kakanda senior, teman-teman dan adik-adik di Keluarga Besar **Garda Tipikor Universitas Hasanuddin.**
14. Kakanda senior, teman-teman dan adik-adik di Keluarga Besar **Ikatan Keluarga Mahasiswa Bone Universitas Hasanuddin.**
15. Teman-teman **KKN Reguler Gelombang 100** Kecamatan Bisappu, Desa Bonto Jai, **Ocha, Eno, Sari, Wana, Astika, Umam, Aul** dan kakanda senior **Fian**, terima kasih telah menjadi teman hidup selama hampir 2 bulan dan membuat cerita baru dalam hidup penulis.
16. Semua pihak yang telah membantu yang tidak sempat penulis sebutkan satu persatu.

Terimah kasih kepada seluruh pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini semoga Allah SWT membalas segala budi baik para pihak yang telah membantu penulis dan semuanya menjadi pahalah ibadah amin, penulis berharap skripsi yang telah disusun ini bisa memberikan sumbangsi untuk menambah pengetahuan para pembaca dan penulis telah berusaha untuk menyajikan yang terbaik, tetapi dengan penuh kesadaran bahwa tidak ada kesempurnaan yang mutlak pada karya manusia sehingga perlu adanya masukan saran dan kritik yang bersifat membangun guna memperoleh hasil yang lebih baik untuk yang akan datang.

Wassalamualaikum Warohmatullahi Wabarokatuh

Makassar, 3 Maret 2021

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....	i
---------------------	---

PENGESAHAN SKRIPSI	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI	iv
PERNYATAAN KEASLIAN	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Keaslian Penelitian.....	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	10
A. Pajak	10
1. Pengertian Pajak.....	10
2. Fungsi Pajak	14
B. Pajak Daerah	17
1. Pengertian Pajak Daerah.....	17
2. Jenis-jenis Pajak Daerah	19
C. Pemungutan Pajak.....	25
1. Pengertian Pemungutan Pajak	25
2. Dasar Pemungutan Pajak	27
3. Teori Pemungutan Pajak	28
4. Asas-asas Pemungutan Pajak.....	33
5. Fungsi Pemungutan Pajak.....	36

6. Tata Cara Pemungutan Pajak.....	36
7. Sistem Pemungutan Pajak.....	37
D. Pemerintah Daerah	38
1. Pengertian Pemerintah Daerah.....	38
2. Fungsi dan Wewenang Pemerintah Daerah	40
E. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan.....	41
1. Objek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan	41
2. Subjek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan ...	43
3. Dasar Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan	43
4. Tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan	44
F. Faktor-faktor Yang Menghambat Terhadap Penegakan Hukum	45
BAB III METODE PENELITIAN.....	52
A. Jenis Penelitian	52
B. Lokasi Penelitian	54
C. Populasi dan Sampel	54
D. Jenis dan Sumber Data.....	55
E. Teknik Pengumpulan Data	55
F. Analisis Data	56
BAB IV PEMBAHASAN	58
A. Bagaimanakah Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Da Atau Bangunan Oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Bulukumba.	58
B. Faktor-Faktor Yang Menghambat Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan Dikabupaten Bulukumba	69
BAB V PENUTUP.....	74
A. Kesimpulan	74
B. Saran.....	75

DAFTAR PUSTAKA.....	77
----------------------------	-----------

DAFTAR TABEL

Tabel 1.....	63
Tabel 2.....	67

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 60
Gambar 2 61

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara Indonesia merupakan negara hukum (*rechtsstaat*).¹ yang berarti Indonesia menjunjung tinggi hukum dan kedaulatan hukum. Hal ini sebagai konsekuensi dari ajaran kedaulatan hukum bahwa kekuasaan tertinggi tidak terletak pada kehendak pribadi penguasa (penyelenggara negara/pemerintah), melainkan pada hukum. Jadi, kekuasaan hukum terletak di atas segala kekuasaan yang ada dalam negara dan kekuasaan itu harus tunduk pada hukum yang berlaku. Dengan demikian kekuasaan yang diperoleh tidak berdasarkan hukum termasuk yang bersumber dari kehendak rakyat yang tidak ditetapkan dalam bentuk hukum tertulis (undang-undang) tidak sah.²

Indonesia sebagai negara hukum, bercirikan negara kesejahteraan modern (*welfare state modern*) yang berkehendak untuk mewujudkan keadilan bagi setiap rakyat Indonesia. Dalam negara kesejahteraan modern, tugas pemerintah dalam menyelenggarakan kepentingan umum menjadi sangat luas. Konsekuensi sebagai negara hukum yang bercirikan negara kesejahteraan modern adalah pajak dan pungutan lain yang bersifat

¹ Pasal 1 ayat (3) UUD NKRI Tahun 1945

² Muhammad Djafar Saidi, *Perlindungan Hukum Wajib Pajak dalam Penyelesaian Sengketa Pajak*, Rajawali Pers, Jakarta, 2007, hal. 1

memaksa untuk keperluan negara diatur dengan undang-undang. Hal ini secara tegas diatur dalam Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 sebagai hukum dasar yang harus ditaati oleh negara dalam pengenaan, pemungutan, dan penangihan pajak. Selain itu, Pasal 23A Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 mengandung asas legalitas sebagai salah satu asas dalam negara hukum yang tidak boleh dilanggar oleh siapapun termasuk negara dalam hal pemungutan pajak. Asas legalitas ini memiliki tujuan untuk memberikan perlindungan hukum wajib pajak termasuk pada saat negara hendak memungut pajak.³

Pajak adalah sumber terpenting dari segi penerimaan Negara. Hal ini dapat dilihat dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara. Struktur Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara memperlihatkan bahwa sumber-sumber penerimaan terdiri dari berbagai jenis pajak, bea masuk, bea keluar dan cukai. Penerimaan pajak dari tahun ketahun makin meningkat. Untuk meningkatkan penerimaan nagara dari sektor pajak ialah perlunya perluasan wajib pajak, penyempurnaan tarif pajak dan penyempurnaan administrasi pemungutan pajak.⁴

³ Muhammad Djafar Saidi, *Op. Cit.*, hal 2-3.

⁴ H. Bohari, *Pengantar Hukum Pajak (Edisi Revisi)*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hal. 12.

Pemungutan pajak daerah di Indonesia diatur dalam Undang-undang Nomor 34 Tahun 2000 yang sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Menurut undang-undang tersebut pajak daerah adalah kontribusi wajib pajak kepada daerah yang terutang 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. Pajak Daerah dibagi menjadi dua yaitu Pajak Propinsi dan Pajak Kabupaten/Kota.

Dalam pasal 33 ayat (3) undang-undang dasar 1945 secara tegas menyatakan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara yang mana akan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Tanah sebagai bagian dari bumi dan memiliki fungsi social selain memenuhi kebutuhan dasar untuk papan dan lahan usaha, juga merupakan alat investasi yang sangat menguntungkan. Disamping itu, bangunan juga memberi manfaat ekonomi bagi pemiliknya. Oleh karena itu bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan, wajib menyerahkan sebagian nilai ekonomi yang diperolehnya kepada Negara melalui pembayaran pajak yang dalam hal ini bea perolehan hak atas tanah atau bangunan.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan. Perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh orang pribadi atau badan. Perolehan hak atas tanah dan bangunan dapat berupa pemindahan hak dan pemberian hak baru.⁵

Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan menjelaskan bahwa Objek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Sedangkan perolehan hak atas tanah dan atau bangunan meliputi:

a. Pemindahan Hak

1. Jual beli;
2. Tukar menukar;
3. Hibah;
4. Hibah Wasiat;
5. Waris;
6. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain;
7. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
8. Penunjukan pembeli dalam lelang;
9. Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
10. Penggabungan usaha;

⁵ Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

11. Peleburan usaha;
12. Pemekaran usaha; atau
13. Hadiah

Adanya Peraturan Daerah yang mengatur tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tentunya dapat meningkatkan realisasi penerimaan pajak daerah. Pendapatan yang meningkat dapat mendorong pembangunan perekonomian yang lebih baik dan dapat menurunkan tingkat kemiskinan daerah. Hal ini dikarenakan pemungutan pajak tersebut dinilai lebih efektif jika diserahkan pada pemerintah daerah, sebab mereka tahu apa yang terbaik untuk daerahnya dan juga didukung dengan adanya hubungan antara pembayar pajak dengan penikmat pajak. Pajak yang dibayar dapat langsung dinikmati oleh masyarakat daerah karena digunakan untuk pembangunan daerah.

Fenomena yang terjadi di Kabupaten Bulukumba yaitu salah satunya terkait dengan Mall dimana hingga kini belum membayar pajak bea perolehan hak atas tanah dan atau bangunan sebesar 5% dari nilai proses jual beli atau pemindahan hak. Dan hingga kini mengalami tunggakan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan sebesar Rp. 597.000.000 selama 2 tahun.⁶

Dalam peraturan daerah diatur tentang sanksi bagi wajib pajak yang terutang pajak. Meskipun pemerintah telah mengeluarkan

⁶Fikri Arisandi, Tribun Timur, <https://www.google.com/amp/s/makassar.tribunnews.com>, diakses pada tanggal 27 Juli 2019 pukul 17:45.

ketentuan hukum bagi wajib pajak yang tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhi kewajibannya dalam membayarkan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Namun dalam kenyataannya pemerintah belum optimal dalam melaksanakan tugasnya sebagai penegak hukum kepada wajib pajak yang tidak memenuhi kewajibannya berupa pengenaan sanksi kepada wajib pajak tersebut dan tentunya kurangnya kesadaran hukum bagi wajib pajak tersebut dalam memenuhi kewajibannya sebagai warga Negara hukum yang patut akan hukum.

mengingat bahwa pajak Bea perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah yang berpengaruh pada pembangunan khususnya di daerah Bulukumba. Hal ini yang melatar belakangi penulis untuk menulis skripsi dengan judul “ **PELAKSANAAN PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN OLEH PEMERINTAH DAERAH DI KABUPATEN BULUKUMBA**”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan oleh Pemerintah Daerah di Kabupaten Bulukumba?

2. Faktor Apa Saja Yang Menjadi Penghambat Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Oleh Pemeintah Daerah di Kabupaten Bulukumba?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai melalui penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan memahami bagaimanakah Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Oleh Pemeintah Daerah di Kabupaten Bulukumba.
2. Untuk mengetahui dan memahami Faktor Apa Saja Yang Menjadi Penghambat dalam Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Bulukumba.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang ingin dicapai melalui penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Sebagai tambahan wawasan pengetahuan tentang perpajakan, khususnya tentang Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan
2. Menjadi bahan referensi bagi mahasiswa fakultas hukum pada umumnya dan mahasiswa yang mengambil Program Studi Hukum Administrasi Negara pada khususnya.
3. Menjadi bahan bacaan dan sumber pengetahuan bagi masyarakat.

E. Keaslian Penelitian

Sejauh pengetahuan peneliti terdapat beberapa penelitian sebelumnya yang berhubungan dengan peniliti yaitu:

1. Sri Ariyanti (B4B004174)⁷

Judul : Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Dalam Jual Beli Tanah dan atau Bangunan di Kota Semarang

Metode : empiris

Hasil : BPHTB dalam pelaksanaannya menggunakan system self assessment dan prosedur pembayarannya sangat sederhana karena tidak menggunakan surat ketetapan pajak. PPAT/Notaris berperan penting dalam signifikan dalam pemungutan BPHTB karena PPAT/Notaris adalah pejabat umum yang terkait dengan transaksi jual beli tanah.

2. Khotijah Fadillah Abdillah (14520151)⁸

Judul : Efektivitas Pemungutan Bea Perolehan Ha Katas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dalam Rangka Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Kediri

Metode : kualitatif dengan pendekatan deskriptif

⁷ Sri Ariyanti, 2006, "*Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Dalam Jual Beli Tanah dan Atau Bangunan di Kota Semarang*", Tesis. Magister Kenotariatan UNDIP, Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.

⁸ Khotijah Fadillah Abdillah, 2016, "*Efektivitas Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bnagunan (BPHTB) Dalam Rangka Peningkatan Pendapatan Asli Dearah (PAD) Kabupaten Kediri*", Skripsi, Sarjana Akuntansi, Fakultas Ekonomi, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.

Hasil : Kabupaten Kediri sudah vukup siap untuk menghadapi pengalihan pajak BPHTB menjadi pajak daerah. Terbukti dari efektivitas pajak BPHTB dari tahun ketahun meningkat dan kinerjanya sangat efektif.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pajak

1. Pengertian Pajak

Berkaitan dengan definisi pajak, Menurut Undang-undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan:

Pajak adalah kontribusi wajib pajak kepada Negara yang terutang oleh orang pribadi atau bada yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Berkaitan dengan menurut, M.J.H Smeets berpendapat bahwa pajak adalah prestasi yang dipaksakan sepihak oleh dan terutang kepada penguasa tanpa adanya kontraprestasi, dan semata-mata digunakan untuk menutupi pengeluaran-pengeluaran umum.⁹

Selanjutnya Soeparman Soemahamidjaja mengemukakan bahwa pajak adalah iuran wajib, berupa uang atau barang, yang dipungut oleh penguasa berdasarkan norma-norma hukum, guna menutupi biaya produksi barang-barang dan jasa-jasa kolektif dalam mencapai kesejahteraan umum.¹⁰

⁹ Erly Suandy, *Hukum Pajak*, Salemba Empat, Jakarta, 2002, hal.9.

¹⁰ Muhammad Djafar Saidi, *Pembaharuan Hukum Pajak*, Rajawali Press, Jakarta, 2014, hal. 22.

Pajak diartikan sebagai iuran wajib, ini artinya pembayaran pajak merupakan kewajiban. Penegasan lebih lanjut dinyatakan bahwa pembayaran pajak dilaksanakan atas dasar undang-undang, konsekuensinya apabila kewajiban ini tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya, undang-undang akan mengatur pelaksanaan lainnya sebagai imbalan tidak terpenuhinya yang telah ditetapkan. Penyelenggaraan keamanan, kesejahteraan, pembangunan, dan lain-lain merupakan manifestasi pemberian kontraprestasi bagi pembayaran pajak selaku masyarakat.

Menurut Rachmat Soemitro bahwa pajak adalah iuran rakyat kepada khas Negara berdasarkan undang-undang (dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontraprestasi), yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membiayai penggunaan umum.¹¹ Kata “dapat dipaksakan” berarti bahwa apabila hutang pajak itu tidak dibayar, utang itu dapat ditagih dengan menggunakan kekerasan seperti surat paksa dan sita dan juga penyanderaan.

Selanjutnya, lima belas tahun setelah itu Racmat Soemitro memandang bahwa pajak dapat ditinjau dari aspek ekonomis dan aspek hukum. Adapun pengertian pajak dari aspek ekonomis adalah peralihan kekayaan dari sector swasta ke sektor publik berdasarkan undang-undang yang dapat dipaksakan dengan tidak mendapatkan

¹¹ *Ibid*, hal.22.

imbalan (*tegen prestatie*) yang secara langsung dapat ditunjukkan, yang digunakan untuk membiayai pengeluaran umum dapat ditunjukkan, yang digunakan untuk membiayai pengeluaran umum dan yang digunakan sebagai alat pendorong, penghambat, atau pencegah untuk mencapai tujuan yang ada diluar bidang keuangan Negara. Sementara itu, pengertian pajak dari aspek hukum adalah perikatan yang timbul Karena undang-undang yang mewajibkan seseorang yang memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang (*tatsbentand*) untuk membayar sejumlah uang kepada (kas) Negara yang dapat dipaksakan tanpa mendapat suatimbangan yang secara langsung dapat ditunjuk, yang digunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran Negara (rutin dan pembangunan) dan yang digunakan sebagai alat (pendorong atau penghambat) untuk mencapai tujuan diluar bidang keuangan Negara.¹²

Pajak adalah pelunasan perikatan dari wajib pajak tanpa *tegen prestasi* secara langsung dan bersifat memaksa sehingga penagihannya dapat dipaksakan oleh pejabat pajak. Sebenarnya pajak merupakan perikatan yang lahir dari undang-undang yang bernuansa publik sehingga sifatnya memaksa. Pajak berada dalam pengawasan pejabat pajak sebagai pihak yang mewakili Negara dan tidak *tegen prestasi* secara langsung kepada wajib pajak. Sifat yang

¹² *Ibid*, hal.23

dimiliki oleh pajak adalah bersifat memaksa dan terjelma dari aspek penagihan dengan ancaman hukuman berupa sanksi Administrasi maupun sanksi pidana.¹³

Dengan melihat pengertian yang dikemukakan oleh para ahli diatas, maka unsur-unsur yang terdapat didalamnya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa pajak itu adalah satu iuran atau kewajiban menyerahkan sebagian kekayaan (pendapatan) kepada Negara. Dapat dikatakan bahwa pemerintah dapat menarik sebagian daya beli rakyat untuk Negara.
2. Bahwa perpindahan atau penyerahan iuran itu adalah bersifat wajib, dalam arti bahwa apabila kewajiban itu tidak dilaksanakan maka dengan sendirinya dapat dipaksakan, artinya hutang itu dapat ditagih dengan menggunakan kekerasan seperti surat paksa dan sita.
3. Perpindahan ini berdasarkan undang-undang atau peraturan yang dibuat oleh pemerintah yang berlaku umum. Sekiranya pemungutan pajak didasarkan pada undang-undang atau peraturan, maka ini tidak sah dan dianggap sebagai perampasan hak.
4. Tidak ada jasa timbal yang dapat ditunjuk, artinya bahwa antara pembayar pajak dan prestasi dari Negara ada hubungan

¹³ *Ibid*

langsung. Prestasi dari Negara seperti hak untuk mendapatkan perlindungan dari alat-alat Negara, hak penggunaan jalan umum, hak untuk dapat pengairan dan sebagainya. Prestasi tersebut tidak ditunjukkan secara langsung kepada individu pembayar pajak, tetapi ditunjukkan secara kolektif atau kepada anggota masyarakat secara keseluruhan. Buktinya orang miskin yang tidak membayar pajakpun menikmati prestasi Negara. Bahkan orang miskin lebih banyak menggunakan prestasi disbanding dengan orang kaya seperti dalam hal penggunaan sarana atau kesehatan.

5. Uang yang dikumpulkan tadi oleh Negara digunakan untuk membiayai pengeluaran umum yang berguna untuk rakyat, seperti pembuatan jalan, jembatan, gedung, gaji untuk pegawai negeri termasuk ABRI, dan sebagainya.

berdasarkan uraian tersebut diatas, menurut pendapat penulis yang dimaksud dengan pajak adalah pungutan wajib yang bersifat memaksa yang ditetapkan oleh pemerintah kepada warganya yang akan digunakan untuk membiayai penggunaan umum.

2. Fungsi Pajak

Pajak memegang peranan yang sangat penting bagi suatu Negara, karena pajak merupakan sumber pendapatan Negara, yang dapat digunakan sebagai alat untuk mengatur kegiatan ekonomi dan

sebagai pemerataan pendapatan masyarakat. Pajak mempunyai fungsi utama sebagai berikut:

a. Fungsi Anggaran (Budgeter)

Fungsi anggaran adalah fungsi yang letaknya disektor public yaitu fungsi untuk mengumpulkan uang sebanyak-banyaknya sesuai dengan Undang-undang yang berlaku.¹⁴ Pajak merupakan sumber pemasukan keuangan Negara yang menghimpun dana ke kas Negara atau pembangunan nasional. Jadi, fungsi pajak adalah sebagai pendapatan Negara, yang bertujuan agar posisi anggaran pendapatan dan pengeluaran memiliki keseimbangan.

b. Fungsi Mengatur (Regulasi)

Fungsi mengatur adalah suatu fungsi bahwa pajak digunakan sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan Negara dalam lapangan ekonomi dan sosial. Dengan fungsi ini pemerintah menggunakan pajak untuk mendorong dan mengendalikan kegiatan masyarakat agar sejalan dengan keinginan pemerintah.¹⁵

c. Fungsi Pemerataan (Distribusi)

Pajak memiliki fungsi pemerataan artinya yaitu fungsi yang lebih menekankan pada unsur pemerataan dan keadilan dalam

¹⁴ Richard Burton dan Wirawan Ilyas, *Hukum Pajak*, Salemba Empat, Jakarta, 2011, hal.28.

¹⁵ Sri Pudyatmoko, *Hukum Pajak*, CV Andi offset, Yogyakarta, 2006, hal.19.

masyarakat.¹⁶ Hal ini dapat terlihat misalnya dengan adanya tariff progresif yang mengenakan pajak yang lebih besar kepada masyarakat yang mempunyai penghasilan besar dan pajak yang lebih kecil kepada masyarakat yang mempunyai penghasilan lebih sedikit (kecil).

d. Fungsi Stabilisasi

Pajak dapat digunakan untuk menstabilkan keadaan ekonomi, misalnya dengan menetapkan pajak yang tinggi, pemerintah dapat mengatasi inflasi karena jumlah uang yang beredar dapat dikurangi. Dan untuk mengatasi deflasi atau keluasan ekonomi, pemerintah dapat menurunkan pajak. Dengan menurunkan pajak uang yang beredar dapat ditambah sehingga kelesuan ekonomi yang diantaranya ditandai dengan sulitnya pengusaha memperoleh modal dapat diatasi.

Di Indonesia, fungsi pajak berkembang tidak hanya dalam fungsi anggaran tetapi juga fungsi pengaturan. Menurut Ma'rie Muhammad, fungsi pajak adalah:

1. Pajak merupakan alat atau instrument penerimaan Negara;
2. Pajak adalah alat untuk mendorong investasi;
3. Pajak merupakan alat redistribusi.¹⁷

¹⁶ Richard Burton dan Wirawan Ilyas, *Opcit*

¹⁷ Imam Soebечи, *Judicial Review Perda Pajak dan Retribusi Daerah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hal. 106.

Pajak ditangan pemerintah digunakan untuk meningkatkan ekonomi masyarakat yang akan tercermin dalam tingkat kesejahteraan rakyat. Lebih sejahtera dan lebih makmurnya masyarakat, lebih tinggi tingkat ekonominya. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa pajak disamping untuk melangsungkan kehidupan Negara (dengan anggaran rutinnya), juga digunakan untuk pembangunan yang akan mensejahterakan dan memakmurkan rakyat Indonesia (melalui anggaran pembangunan). Sehingga penulis menyimpulkan bahwa, fungsi pajak adalah untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat melalui alokasi dana dari masyarakat yang berlebih untuk dikelola oleh Negara dan dikembalikan kepada masyarakat dalam bentuk lain.

B. Pajak Daerah

1. Pengertian Pajak Daerah

Pajak daerah adalah iuran wajib pajak yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepada daerah tanpa imbalan yang langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan Pemerintahan Daerah dan Pembangunan Daerah.¹⁸

¹⁸ Erly Suandy, *opcit*, hal.258.

Pajak Daerah adalah pajak yang ditetapkan oleh pemerintah daerah dengan Peraturan Daerah (Perda), yang wewenang pemungutannya dilaksanakan oleh pemerintah Daerah dan hasilnya digunakan untuk membiayai pengeluaran pemerintah dan pembangunan di daerah.¹⁹

Pajak Daerah adalah jenis pajak yang dipungut oleh Pemerintah Daerah yang dalam pelaksanaannya sehari-hari dilakukan oleh Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda).²⁰

Pajak Daerah adalah pajak yang kewenangan pemungutannya berada pada pemerintah daerah, baik pada pemerintah daerah tingkat I maupun pemerintah daerah tingkat II.²¹

Menurut pandangan Yasin yang mengemukakan pendapat bahwa:²²

Pajak Daerah adalah pungutan daerah menurut peraturan yang ditetapkan sebagai badan hukum public, dalam rangka membiayai rumah tangganya. Dengan kata lain, pajak daerah adalah pajak yang wewenang pungutannya ada pada daerah dan pembangunan daerah.

Menurut Davey, pajak daerah ialah:²³

1. Pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah dengan peraturan daerahnya sendiri;

¹⁹ Marihot P. Siahaan, *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005, hal. 10.

²⁰ Richard Burton dan Wirawan Ilyas, *Opcit*, hal.18.

²¹ Y. Sri Pudyatmoko, *Pengantar Hukum Pajak (Edisi Revisi)*, **ANDI**, Yogyakarta, 2006, hal. 17.

²² Adrian Sutedi, *Hukum Pajak dan Retribusi Daerah*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2008, hal. 57

²³ *Ibid*

2. Pajak yang dipungut berdasarkan peraturan nasional, tetapi pendapatan tarifnya dilakukan oleh pemerintah daerah;
3. Pajak yang dipungut dan diadministrasikan oleh pemerintah pusat, tetapi pungutannya dibagi hasilkan kepada pemerintah daerah.

Menurut Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, memberi pengertian pajak daerah adalah:

“Pajak Daerah, yang selanjutnya disebut pajak, adalah kontribusi wajib pajak kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-undang dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk kepentingan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

Berdasarkan Undang-undang No. 28 Tahun 2009 unsur-unsur Pajak Daerah adalah:²⁴

- 1) Adanya daya paksa dari Negeri;
- 2) Dilakukan berdasarkan aturan perundang-undangan;
- 3) Tanpa ada kontrapeksi atau imbalan langsung yang diterima pembayar pajak;
- 4) Digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

2. Jenis-jenis Pajak Daerah

Pajak Daerah adalah pajak yang diadakan oleh pemerintah daerah serta penagihannya oleh pejabat pajak yang ditugasi mengelola pajak-pajak daerah. Objek pajak daerah terbatas

²⁴ H. Imam Soebechi, *Opcit*, hal. 120.

jumlahnya karena objek yang telah menjadi objek pajak pusat tidak boleh digunakan oleh daerah. Dengan demikian, penentuan objek pajak daerah harus diperhatikan terlebih dahulu objek pajak pusat sehingga dapat berjalan seiring dengan pajak pusat.²⁵ Pajak daerah terbagi atas pajak daerah provinsi dan pajak daerah kabupaten/kota. Pajak daerah terbagi atas pajak daerah provinsi dan pajak daerah kabupaten/kota.

a) Pajak Daerah Provinsi

Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Undang–Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Restribusi Daerah, kewenangan pemungutan pajak untuk Daerah Provinsi ada 5 (lima) yaitu:

1) Pajak Kendaraan Bermotor (PKB)

Pajak Kendaraan Bermotor adalah semua jenis bahan bakar cair atau gas yang digunakan untuk kendaraan bermotor.

2) Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor (BBNKB)

Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor adalah pajak atas penyerahan hak milik kendaraan bermotor sebagai akibat perjanjian dua pihak atau perbuatan sepihak atau keadaan yang terjadi karena jual beli, tukar menukar, hibah, warisan, atau pemasukan ke dalam badan usaha.

3) Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor (PBBKB)

²⁵ Muhammad Djafar Saidi, *opcit*, hal. 26.

Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor adalah semua jenis bahan bakar cair atau gas yang digunakan untuk kendaraan bermotor.

4) Pajak Air Permukaan

Pajak Air Permukaan adalah pajak atas pengambilan dan/atau pemanfaatan air permukaan.

5) Pajak Rokok

Pajak Rokok adalah pungutan atas cukai rokok yang dipungut oleh pemerintah.

b) Pajak Daerah Kabupaten/Kota

Berdasarkan Pasal 2 ayat (2) Undang–Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Restribusi Daerah, kewenangan pemungutan pajak untuk daerah Kabupaten/kota ada 11 (sebelas) yaitu:

1) Pajak hotel

Pajak Hotel adalah pajak atas pelayanan yang disediakan oleh hotel. Hotel adalah fasilitas penyedia jasa penginapan/peristirahatan termasuk jasa terkait lainnya dengan dipungut bayaran, yang mencakup juga motel, losmen, gubuk pariwisata, wisma pariwisata, pesanggrahan, rumah penginapan dan sejenisnya, serta rumah kos dengan jumlah kamar lebih dari 10 (sepuluh).

2) Restoran

Pajak Restoran adalah pajak atas pelayanan yang disediakan oleh restoran. Restoran adalah fasilitas penyedia makanan dan/atau minuman dengan dipungut bayaran, yang mencakup juga rumah makan, kafetaria, kantin, warung, bar, dan sejenisnya termasuk jasa boga/catering.

3) Pajak Hiburan

Pajak Hiburan adalah pajak atas penyelenggaraan hiburan. Hiburan adalah semua tontonan, pertunjukan, permainan, dan/atau keramaian yang dinikmati dengan dipungut bayaran.

4) Pajak Reklame

Pajak Reklame adalah pajak yang atas penyelenggaraan reklame. Reklame adalah benda, alat, perbuatan, atau media yang bentuk dan corak ragamnya dirancang untuk tujuan komersial memperkenalkan, menganjurkan, mempromosikan, atau untuk menarik perhatian umum terhadap barang atau jasa, orang, atau badan, yang dapat dilihat, dibaca, didengar, dirasakan, dan/atau dinikmati oleh umum.

5) Pajak Penerangan Jalan

Pajak Penerangan Jalan adalah pajak atas penggunaan tenaga listrik, baik yang digunakan sendiri maupun yang diperoleh dari sumber lain.

6) Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan

Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan adalah pajak atas kegiatan pengambilan mineral bukan logam dan batuan, baik dari sumber alam di dalam dan/atau permukaan bumi untuk dimanfaatkan.

7) Pajak Parkir

Pajak Parkir adalah pajak atas penyelenggaraan tempat parkir di luar badan jalan, baik yang disediakan berkaitan dengan pokok usaha maupun yang disediakan sebagai suatu usaha, termasuk penyediaan tempat penitipan kendaraan bermotor.

8) Pajak Air Tanah

Pajak Air Tanah adalah pajak atas pengambilan dan/atau pemanfaatan air tanah. Air tanah adalah air yang terdapat dalam lapisan tanah atau batuan di bawah permukaan tanah.

9) Pajak Sarang Burung Wallet

Pajak Sarang Burung Wallet adalah pajak atas kegiatan pengambilan dan/atau pengusahaan sarang burung wallet. Burung wallet adalah satwa yang termasuk Margacolloalia, yaitu *collocalia fuchliap hage*, *collocalia maxime*, *collocalia esculanta*, dan *collocalia linch*.

10) Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.

11) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. 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.

Selain pajak tersebut di atas, Peraturan Daerah dapat menetapkan jenis Pajak Kabupaten/Kota lainnya dengan kriteria sebagai berikut:²⁶

- a. Bersifat pajak dan bukan retribusi;
- b. Objek pajak terletak atau terdapat di wilayah Daerah Kabupaten/Kota yang melayani masyarakat di wilayah daerah kabupaten/kota yang bersangkutan;
- c. Objek dan dasar pengenaan pajak tidak bertentangan dengan kepentingan umum;

²⁶ Erly Suandy, *Op Cit.* Hal. 263.

- d. Objek pajak bukan merupakan objek propinsi dan/atau objek pajak pusat;
- e. Potensinya memadai;
- f. Tidak memberikan dampak ekonomi yang negative;
- g. Memperhatikan aspek keadilan dan kemampuan masyarakat;
- h. Menjaga kelestarian lingkungan.

C. Pemungutan Pajak

1. Pengertian Pemungutan Pajak

Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data objek dan subjek pajak, penentuan besarnya pajak yang terutang sampai kegiatan penagihan pajak kepada wajib pajak serta pengawasan penyetorannya.²⁷ Dari pengertian tersebut maka dalam tata cara dalam pemungutan pajak daerah dimana kepala daerah berdasarkan data-data yang ada menerbitkan berbagai surat ketetapan pajak.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 2016 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah dijelaskan bagian-bagian jenis pajak yang dipungut berdasarkan penetapan Kepala Daerah atau dibayar sendiri oleh si wajib pajak berbunyi:²⁸ kemudian dalam Pasal 3 berbunyi sebagai berikut:

²⁷ Lihat Pada Pasal 1 ayat (19) Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

²⁸ Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 2016 Tentang Ketentuan Umum Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah

- (1) Jenis pajak provinsi yang dipungut berdasarkan penetapan kepala daerah terdiri atas:
 - a. Pajak Kendaraan Bermotor;
 - b. Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor; dan
 - c. Pajak Air Permukaan.
- (2) Jenis pajak provinsi yang dibayar sendiri berdasarkan perhitungan oleh wajib pajak terdiri atas:
 - a. Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor; dan
 - b. Pajak Rokok.
- (3) Jenis Pajak Kabupaten/kota yang dipungut berdasarkan penetapan Kepala Daerah terdiri atas:
 - a. Pajak reklame;
 - b. Pajak air tanah; dan
 - 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 wallet; dan
 - h. BPHTB

Dijelaskan pula dalam Pasal 5 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 2016 dalam pendaftaran wajib pajak. Wajib pajak untuk jenis pajak yang dibayar sendiri berdasarkan perhitungan oleh wajib pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf a dan ayat (4) huruf a sampai dengan huruf g diwajibkan mendaftarkan diri kepada Kepala Daerah untuk mendapatkan nomor pokok wajib pajak Daerah.

Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 tentang Jenis Pajak Daerah yang dipungut Berdasarkan Penetapan Kepala Daerah atau dibayar sendiri oleh wajib pajak berbunyi:²⁹

Pasal 2

- (1) Pajak terdiri atas:
 - a. Pajak Provinsi; Dan
 - b. Pajak Kabupaten/Kota
- (2) Jenis pajak provinsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a terdiri atas:
 - a. Pajak Kendaraan Bermotor;
 - b. Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor;
 - c. Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor;
 - d. Pajak Air Permukaan; Dan
 - e. Pajak Rokok.
- (3) Jenis pajak Kabupaten/kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b terdiri atas:
 - a. Pajak Hotel;
 - b. Pajak Restoran;
 - c. Pajak Hiburan;
 - d. Pajak Reklame;
 - e. Pajak Penerangan Jalan;
 - f. Pajak Mineral Bukan Logam Dan Batuan;
 - g. Pajak Parkir;
 - h. Pajak Air Tanah;
 - i. Pajak Sarang Burung Walet;
 - j. Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan; Dan
 - k. Bea Balik Nama Ha Katas Tanah Dan Atau Bangunan.
 - f. Pajak Rokok

Pasal 3

Jenis pajak sebagaimana dimaksud diatas dalam pasal 2 ayat (2) huruf a, huruf b, huruf d, dan ayat (3) huruf d, huruf h, huruf j dipungut berdasarkan penetapan Kepala Daerah.

Pasal 4

Jenis pajak sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (2) huruf c, huruf e, dan ayat (3) huruf a, huruf b, huruf c, huruf e, huruf f, huruf g, huruf l, huruf k, dibayar sendiri oleh wajib pajak.

²⁹ Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 Tentang Jenis Pajak Daerah yang di Pungut Berdasarkan Penetapan Kepala Daerah atau di Bayar Sendiri oleh Wajib Pajak

2. Dasar Pemungutan Pajak

Pemungutan pajak yang hendak dilakukan agar tidak menimbulkan polemik hukum dikalangan wajib pajak dengan pejabat pajak, terlebih dahulu diketahui dan dipahami mengenai dasar hukum mengapa Negara berkehendak memungut pajak kepada warganya. Pemungutan pajak oleh Negara tanpa memiliki dasar hukum yang sah, berarti Negara melalui pejabat pajak melakukan perampasan dan bahkan merupakan perampokan bagi kekayaan warganya sebagai wajib pajak. Sebenarnya pemungutan pajak tidak boleh dilakukan oleh Negara sebelum ada hukum yang mengaturnya karena Negara Indonesia adalah Negara hukum.³⁰

Sebelum diamandemen Undang-undang Dasar Tahun 1995, ketentuan mengenai pajak diatur pada Pasal 23 ayat (2) UUD 1995 yang berbunyi “segala pajak untuk keperluan Negara harus berdasarkan Undang-undang”. Ketentuan ini mengandung asas legalitas yang meletakkan kewenangan kepada Negara untuk memungut pajak kalau Negara membutuhkannya, tetapi dengan syarat harus berdasarkan Undang-undang.³¹

Setelah amandemen UUD 1945, ketentuan mengenai pajak mengalami perubahan yang sangat prinsipil. Hal ini dapat dilihat pada pasal 23 A (UUD NRI 1995) yang berbunyi “pajak dan pungutan yang bersifat memaksa untuk keperluan Negara diatur

³⁰ Muhammad Djafar Saidi, *Opcit.*

³¹ *Ibid.*

dengan Undang-undang”. Pasal 23 A UUD NRI 1995 tetap melanjutkan asas legalitas.

3. Teori Pemungutan Pajak

Teori Pemungutan Pajak Menurut R. Santoso Brotodiharjo, dalam bukunya Pengantar Ilmu Hukum Pajak, ada beberapa teori yang mendasari adanya pemungutan pajak, yaitu:³²

1. Teori asuransi

Menurut teori ini, negara mempunyai tugas untuk melindungi warganya dari segala kepentingannya baik keselamatan jiwanya maupun keselamatan harta bendanya. Untuk perlindungan tersebut diperlukan biaya seperti layaknya dalam perjanjian asuransi diperlukan adanya pembayaran premi. Pembayaran pajak ini dianggap sebagai pembayaran premi kepada negara. Teori ini banyak ditentang karena negara tidak boleh disamakan dengan perusahaan asuransi.

2. Teori kepentingan

Menurut teori ini, dasar pemungutan pajak adalah adanya kepentingan dari masing-masing warga negara. Termasuk kepentingan dalam perlindungan jiwa dan harta. Semakin tinggi tingkat kepentingan perlindungan, maka semakin tinggi pula pajak yang harus dibayarkan. Teori ini banyak ditentang, karena pada kenyataannya bahwa tingkat kepentingan perlindungan orang

³² Abdul Jabar Yoesoef, *Fungsikan Surveyor Indonesia - Jangan Biarkan Asing Kuras*, PT Elix Media Komputindo, Jakarta, 2011, hal. 79.

miskin lebih tinggi daripada orang kaya. Ada perlindungan jaminan sosial, kesehatan, dan lain-lain. Bahkan orang miskin justru dibebaskan dari beban pajak.

3. Teori Gaya Pikul³³

Teori ini mengemukakan bahwa pemungutan pajak harus sesuai dengan kekuatan membayar dari si wajib pajak (individu-individu) jadi tekanan semua pajak-pajak harus sesuai dengan daya pikul si wajib pajak dengan memperhatikan pada besarnya penghasilan dan kekayaan, juga pengeluaran belanja si wajib pajak tersebut.

Menurut Profesor W. J. de Langen, daya pikul adalah besarnya kekuatan seseorang untuk dapat mencapai pemuasan kebutuhan setinggi-tingginya, setelah dikurangi dengan yang mutlak pada kebutuhan primer (biaya hidup yang sangat mendasar). Kekuatan untuk menyerahkan uang kepada negara (pajak) barulah ada, jika kebutuhan primer untuk hidup telah tersedia. Hak manusia pertama adalah hak untuk hidup, maka sebagai analisis yang pertama adalah minimum kehidupan (*bestaans minimum*).

4. Teori kewajiban pajak mutlak

Teori ini sering juga teori Bhakti. Teori tersebut didasarkan pada *organ theory* dari Otto Von Gierke, yang menyatakan bahwa

³³ Erly Suandy, *Hukum Pajak Edisi 5*, Salemba Empat, Jakarta, 2011, hal. 26-27.

Negara merupakan suatu kesatuan yang di dalamnya setiap warga negara terikat. Tanpa ada "organ" atau lembaga individu tidak mungkin dapat hidup. Lembaga tersebut, oleh karena memberi hidup kepada warganya, pasti membebani setiap anggota masyarakatnya dengan kewajiban-kewajiban, antara lain kewajiban membayar pajak, kewajiban ikut mempertahankan hidup masyarakat/negara dengan misili atau wajib militer.³⁴

5. Teori Pembenaan Pajak menurut Pancasila (Rachmat Soemitro)

Pancasila mengandung sifat kekeluargaan dan gotong royong. Gotong royong lain daripada tolong menolong. Gotong royong adalah usaha yang dilakukan secara bersama, tanpa diberi imbalan, yang ditujukan untuk kepentingan umum atau kepentingan bersama, seperti membuat jalan umum, menjaga keamanan daerah, dan sebagainya. Tolong menolong yang juga merupakan kepribadian bangsa Indonesia, ialah secara sukarela dan ikhlas melakukan usaha/pekerjaan untuk orang lain yang sifatnya individual tanpa mengharapkan suatu imbalan dari orang lain yang dibantu.³⁵

Pajak adalah salah satu bentuk gotong royong yang tidak perlu diisyaratkan, melainkan sudah hidup dalam masyarakat Indonesia yang hanya perlu dikembangkan lebih lanjut.

³⁴ Y. Sri Pudyatmoko, Op. Cit., hal. 35-36.

³⁵ Rochmat Soemitro, *Asas dan Dasar Perpajakan I*, Refika Aditama, Bandung, 1998, hal.31.

Keluarga yang juga merupakan sifat pancasila, mengandung arti bahwa setiap anggota keluarga berdasarkan hakikat keluarga mempunyai kewajiban untuk ikut membantu, mempertahankan, melangsungkan hidup keluarga, dan menjaga nama baik keluarga tanpa mendapatkan suatu imbalan, melainkan hanya melakukan pengorbanan saja.³⁶

Pembayaran pajak dalam rangka pemikiran ini merupakan sesuatu yang tidak sukar diberikan pembedanya. Gotong royong/pajak tidak lain daripada pengorbanan setiap anggota keluarga (anggota masyarakat) untuk kepentingan keluarga (bersama) tanpa mendapatkan imbalan. Jadi berdasarkan pancasila, pemungutan pajak dapat dibenarkan karena pembayaran pajak dipandang sebagai uang yang tidak keluar dari lingkungan masyarakat tempat wajib pajak hidup. Jadi, akhirnya untuk diri sendiri, untuk kesejahteraan sendiri, untuk masyarakat sendiri.³⁷

6. Teori Pembangunan menurut Safri Nurmantu

Untuk Indonesia pembedaan pemungutan pajak adalah untuk pembangunan. Dalam kata pembangunan terkandung pengertian tentang masyarakat yang adil, makmur, sejahtera lahir batin, yang jika dirinci lebih lanjut akan meliputi semua bidang dan aspek kehidupan seperti ekonomi, hukum, pendidikan sosial

³⁶ *Ibid.*

³⁷ *Ibid.* Hal. 32.

budaya dan seterusnya. Karena dana yang dipungut yang berasal dari pajak dipergunakan untuk pembangunan yang membuat rakyat menjadi lebih adil, lebih makmur dan lebih sejahtera, maka disinilah letak pembenarannya. Pajak dipergunakan untuk pembangunan, sehingga dapatlah dikatakan adanya suatu teori pembangunan disamping teori daya beli dan teori lainnya.³⁸

7. Teori kehendak Negara

Menurut Muhammad Djafar Saidi mengemukakan salah satu teori pemungutan pajak yaitu teori kehendak Negara. Menurut teori ini, Pengenaan pajak terhadap warga Negara adalah karena Negara menghendaki dan membutuhkannya.

4. Asas-asas Pemungutan Pajak

Asas-Asas Pemungutan Pajak sebagaimana dikemukakan oleh Adam Smith dalam bukunya *An Inquiry into the Nature and Cause of the Wealth of Nations* menyatakan bahwa pemungutan pajak hendaknya didasarkan pada asas-asas antara lain *Equality* (kesamaan), *Certainty* (kepastian), *Convenience* dan *Economy*.³⁹

Sedangkan menurut Seligman merumuskan 4 (empat) asas: (i) *Fiscal*, (ii) *Administrative*, (iii) *Economic* dan (iv) *Ethical*. Menurut Davey ada 5 (lima) asas yang harus dipenuhi suatu potensi

³⁸Safri Nurmantu, *Pengantar Perpajakan*, Granit, Jakarta, 2003, hal. 79.

³⁹ Erly Suandy, *Op. Cit.*, hal.27

pendapatan agar dapat dijadikan objek pengenaan pajak daerah yaitu.⁴⁰

1) Asas Kecakupan Dan Elastisitas

Kecakupan sumber pendapatan yang dapat dipajak. Artinya, sumber tersebut harus menghasilkan pendapatan pajak lebih besar dibandingkan seluruh atau sebagian biaya pelayanan yang akan dikeluarkan. Jika biaya pelayanan meningkat maka pendapatan pajaknya juga meningkat. Keadaan demikian mencerminkan pajak menunjukkan elastisitasnya, artinya pajak-pajak tersebut mampu menghasilkan tambahan pendapatan untuk menutup kenaikan pengeluaran pemerintah.

2) Asas Keadilan

Asas keadilan dalam asas perundang-undangan perpajakan maupun dalam hal pelaksanaannya harus dipegang teguh, walaupun keadilan itu sangat relatif. Keadilan dalam hal perpajakan daerah mempunyai 2 (dua) dimensi, yaitu keadilan horizontal dan keadilan vertikal.

a. Keadilan Horizontal

Pemungutan pajak adil secara horizontal apabila beban pajaknya sama atas semua wajib pajak yang memperoleh penghasilan yang sama dengan jumlah tanggungan yang

⁴⁰ Muhammad Friansyah Murandika, *et al*, *Analisis Kebijakan Pemungutan Pajak Hotel Atas Rumah Kos ditinjau dari Perspektif Asas-Asas Pemungutan Pajak Daerah*, jurnal e-perpajakan no. 1 volume 1 tahun 2014, hal. 4-5.

sama, tanpa membedakan jenis penghasilan atau sumber penghasilan.

b. Keadilan Vertikal

Secara umum, pajak itu dikatakan baik jika pajak tersebut progresif. Artinya, presentase pendapatan seseorang yang dibayarkan untuk pajak bertambah sesuai dengan tingkat pendapatannya.

3) Asas Kemampuan Administratif

Asas ini memiliki pemahaman, bahwa dalam menilai pajak yang ditetapkan atas sumber pendapatan pajak memerlukan ketelitian administratifnya. Sebelum diberlakukannya suatu pajak hendaknya dipertimbangkan terlebih dahulu jumlah dan kemampuan sumber daya manusia yang ada dan akan melaksanakan pekerjaan tersebut demi untuk memperkecil resiko keluhan yang terjadi dalam pelaksanaan pekerjaan tersebut kelak.

4) Asas Kesepakatan Politis

Tidak ada pajak yang populer karena pajak dalam anggapan masyarakat adalah suatu beban. Oleh Karena itu kesepakatan politik diperlukan dalam memungut pajak, menetapkan struktur tarif, memutuskan siapa yang harus membayar, bagaimana cara memungut dan sanksi apa yang akan dikenakan kepada wajib pajak yang melanggar. Suatu jenis pajak harus dapat diterima

secara politik oleh banyak pihak baik itu pemerintah, masyarakat maupun wajib pajak itu.

Pembangunan hanya dapat terlaksanakan dengan ditunjang keuangan yang cukup tersedia kepada kas Negara untuk itu pajak merupakan sumber penerimaan terbesar dalam keuangan Negara lewat tabungan pemerintah untuk disalurkan kesektor pembangunan.

5. Fungsi Pemungutan Pajak

Telah diketahui bahwa ada dua fungsi dalam pemungutan pajak yaitu:

1. Fungsi *Budgeterair*, yaitu memasukkan uang sebanyak-banyaknya dalam kas Negara.

Pembangunan hanya dapat terlaksanakan dengan ditunjang keuangan yang cukup tersedia kepada kas Negara untuk itu pajak merupakan sumber penerimaan terbesar dalam keuangan Negara lewat tabungan pemerintah untuk disalurkan kesektor pembangunan.

2. Fungsi *Regulerend*, atau mengatur.

Fungsi yang mengatur ini berarti bahwa pajak sebagai alat bagi pemerintah untuk mencapai suatu tujuan tertentu baik dalam bidang ekonomi, moneter, social, kultur mmaupun dalam bidang politik.⁴¹

⁴¹ H. Bohari, *Pengantar Hukum Pajak*, Rajawali Pers, Jakarta, 2014, hal. 133.

6. Tata Cara Pemungutan Pajak

Tata cara pemungutan dalam Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah mengatur bahwa:⁴²

1. Pemungutan pajak dilarang diborongkan;
2. Setiap wajib pajak wajib membayar yang terutang berdasarkan surat ketetapan pajak atau dibayar sendiri oleh wajib pajak berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan;
3. Wajib pajak yang memenuhi kewajiban perpajakan berdasarkan penetapan kepala daerah dibayar dengan menggunakan SKPD atau dokumen lain yang dipersamakan;
4. Dokumen lain yang dipersamakan sebagai mana yang dimaksud pada ayat (3) berupa karcis dan nota perhitungan;
5. Wajib pajak yang memenuhi kewajiban perpajakan sendiri dibayar dengan menggunakan SPTPD, SKPDKB, dan/atau SKPDKBT.

7. Sistem Pemungutan Pajak

System pemungutan pajak yang dilakukan oleh pemerintah (fiskus) kepada wajib pajak menggunakan 3 (tiga) system, yaitu:⁴³

a. *Official Assesment system*

Adalah suatu system pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan pajak yang terutang oleh wajib pajak.

Ciri-cirinya:

- Wewenang untuk menentukan pajak yang terutang ada pada fiskus;

⁴² Lihat Pada Pasal 96 Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Dearah.

⁴³ Yogya S. Melinda, *Capita Selecta Perpajakan di Indonesia*, Amirco, Bandung, 1982. Hal.8-9

- Wajib pajak bersifat pasif;
- Hutang pajak timbul setelah dikeluarkan surat ketetapan pajak (SKP) oleh fiskus.

b. *Self Assessment System*

Adalah suatu system pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang.

Ciri-cirinya:

- a) Wewenang untuk menentukan besarnya pajak yang terutang ada pada wajib pajak;
- b) Wajib pajak aktif mulai dari menghitung menyeter dan melaporkan sendiri pajak yang terutang;
- c) Fiskus tidak ikut campur dan hanya mengawasi.

c. *With Holding system*

Adalah suatu system pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga (bukan fiskus dan bukan wajib pajak yang bersangkutan) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak.

Ciri-cirinya:

Wewenang menentukan besarnya pajak yang terutang ada pada pihak ketiga. Pihak selain fiskus dan wajib pajak.

D. Pemerintah Daerah

1. Pengertian Pemerintah Daerah

Dalam penyelenggaraan pemerintahan di Negara Republik Indonesia tidak dapat dilepaskan dari hubungan penyelenggaraan antara Pemerintah Pusat Dengan Pemerintah Daerah. Hubungan penyelenggaraan itu harus dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia. Hal ini sesuai dengan amanat Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.⁴⁴

Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa Negara Indonesia adalah Negara kesatuan yang berbentuk republic ketentuan konstitusional itu memberikan pesan bahwa Negara republic Indonesia yang diproklamasikan pada tanggal 17 Agustus 1945 dibangun dalam sebuah kerangka Negara yang berbentuk kesatuan (*unitary*), bukan untuk federasi (*serikat*). Hal tersebut senada yang dikemukakan oleh Muhammad Yamin, bahwa:⁴⁵

“... kita hanya membutuhkan Negara yang bersifat unitarisme dan wujud Negara kita tidak lain dan tidak bukan daripada bentuk semua Negara Kesatuan Republik Indonesia. Membentuk bangsa Indonesia tidak dapat dengan Federalisme dan hanyalah dengan unitarisme”.

⁴⁴ Intizham Jamil, “Peran dan Fungsi Kanwil Kementrian Hukum dan Hak Asasi Manusia Dalam Pengawasan Peraturan Daerah, *Jurnal Ilmu Hukum Yustisia*, Vol. 21 Nomor 1 (Januari-Juni), 2014, hal. 95

⁴⁵ *Ibid.*

Mengenai Negara kesatuan sebagai mana diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Dasar 1945 diikuti dengan system desentralisasi. Hal ini dapat dipahami dalam pasal 18 ayat (1) dan ayat (2) Undang-undang Dasar 1945 (setelah amandemen kedua) mengenai peraturan daerah, menyatakan sebagai berikut:⁴⁶

- 1) Pasal 18 Ayat (1).”Negara Kesatuan Republik Indonesia dibagi atas daera provinsi itu dibagi atas kabupaten dan kota, yang tiap-tiap provinsi, kabupaten dan kota itu mempunyai peraturan daerah, yang diatur dalam Undang-undang”.
- 2) Pasal 18 Ayat (2).”Pemerintahan Daerah provinsi, daerah kabupaten dan kota, mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan”.

Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan dewan perwakilan rakyat daerah menurut asas otonomi daerah dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi yang seluas-luasnya dalam system dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.⁴⁷ Otonomi daerah itu sendiri adalah hak, wewenang, dan kewajiba daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat dalam system Negara Kesatuan Republik Indonesia.⁴⁸ Adapun asas

⁴⁶ *Ibid*

⁴⁷ Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah

⁴⁸ Pasal 1 Angka 6 Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah

otonomi daerah itu sendiri prinsip dasar penyelenggaraan Pemerintah Daerah berdasarkan Otonomi Daerah.⁴⁹

2. Fungsi dan Wewenang Pemerintah Daerah

Pemerintah daerah adalah Bupati dan perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintah Daerah. Dalam hal ini Badan Pendapatan Daerah mempunyai tugas dan kewajiban membantu Bupati melaksanakan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah dan tugas pembantuan dibidang Pendapatan.

E. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan, yang selanjutnya disebut pajak. Perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan bangunan oleh orang pribadi atau badan.⁵⁰

1) Objek Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Objek pajak menurut Pasal 3 Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan, yang meliputi:

- a. Pemindahan hak karena:
 1. Jual beli;
 2. Tukar menukar;
 3. Hibah;

⁴⁹ Pasal 1 Angka 7 Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah

⁵⁰ Erly Suandy, *Perpajakan Edisi Kedua*, Salemba Empat, Jakarta, 2006, hal.379

4. Hibah wasiat;
 5. Waris;
 6. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya;
 7. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
 8. Penunjukan pembeli dalam lelang;
 9. Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
 10. Penggabungan usaha;
 11. Peleburan usaha;
 12. Pemekaran usaha; atau
 13. Hadiah,
- b. Pemberian hak baru karena:
1. Kelanjutan pelepasan hak; atau
 2. Diluar pelepasan hak.

Sesuai dengan Pasal 3 ayat (3) Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2011, ada enam hak atas tanah yang diperolehnya merupakan objek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Keenam hak yang menjadi objek bea perolehan hak atas tanah dan bangunan diuraikan sebagai berikut:

- c. Hak milik;
- d. Hak guna usaha;
- e. Hak guna bangunan;
- f. Hak pakai;
- g. Hak milik atas satuan rumah susun; dan
- h. Hak pengelolaan.

Adapun objek pajak yang tidak dikenakan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan diuraikan sebagai berikut:⁵¹

1. Perwakilan diplomatic dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
2. Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
3. Badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan dengan syarat tidak

⁵¹ Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2011 *Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan* pasal 3 ayat (3)

menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain diluar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut;

4. Orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
5. Orang pribadi atau badan Karena wakaf; dan
6. Orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

2) Subjek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2011 Tentang bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, subjek pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan yang dikenakan kewajiban membayar pajak. Sedangkan wajib pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan.

3) Dasar Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Yang menjadi dasar pengenaan pajak adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). NPOP ditentukan sebesar:

1. Harga transaksi, dalam jual beli
2. Nilai pasar objek pajak dalam hal:
 - a. Tukar menukar
 - b. Hibah
 - c. Hibah wasiat

- d. Waris
 - e. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya
 - f. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan hak
 - g. Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap
 - h. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak
 - i. Pemberian hak baru atas tanah diluar pelepasan hak
 - j. Penggabungan usaha
 - k. Peleburan usaha
 - l. Pemekaran usaha
 - m. Hadiah
3. Harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang dalam hal penunjukan pembeli dalam lelang
4. Nilai jual objek pajak bumi dan bangunan (NJOP PBB), apabila besarnya NPOP sebagaimana point 1 dan 2 tidak diketahui atau NPOP lebih rendah daripada NJOP PBB.

4) Tarif Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Tarif pajak yang digunakan untuk menghitung besarnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan terutang adalah tarif tunggal. Besarnya tarif pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan menurut Pasal 6 Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2011

Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah sebesar 5% (lima persen).

Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dapat dihitung dengan cara mengalikan tariff Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dengan dasar pengenaan pajak setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak . Apabila dituliskan dalam bentuk sebagai berikut:

$$\text{Pajak terutang} = 5\% \times (\text{NJOP} - \text{NPOPTKP})$$

Keterangan:

- NJOP : Nilai jual Objek Pajak
- NPOPTKP : Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak

F. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Terhadap Penegakan Hukum

Penegakan hukum menurut Soerjono Soekanto adalah sebagai suatu proses, pada hakikatnya merupakan penerapan diskresi yang menyangkut membuat keputusan yang tidak secara ketat oleh kaedah-kaedah hukum. Tetapi mempunyai unsur-unsur penilaian pribadi.⁵²

Pelaksanaan suatu aturan hukum sangat mempengaruhi efisien dan efektif tidaknya aturan yang diberlakukan. Faktor-faktor

⁵² Lauransius Arliman S, *Penegakan Hukum dan Kesadaran Masyarakat*, Deepublish, Yogyakarta, 2015, hal.44.

yang mempengaruhi efektifitas hukum menurut Soerjono Soekanto, antara lain.⁵³

1. Faktor Hukumnya Sendiri

Hukum berfungsi untuk keadilan, kepastian dan kemanfaatan. Dalam praktik penyelenggaraan hukum di lapangan ada kalanya terjadi pertentangan antara kepastian hukum dan keadilan. Kepastian Hukum sifatnya konkret berwujud nyata, sedangkan keadilan bersifat abstrak sehingga ketika seseorang hakim memutuskan suatu perkara secara penerapan Undang-undang saja maka ada kalanya nilai keadilan itu tidak tercapai. Maka ketika melihat suatu permasalahan mengenai hukum setidaknya keadilan menjadi prioritas utama. Karena hukum tidaklah semata-mata dilihat dari sudut hukum tertulis saja, Masih banyak aturan-aturan yang hidup dalam masyarakat yang mampu mengatur kehidupan masyarakat. Jika hukum tujuannya hanya sekedar keadilan, maka kesulitannya karena keadilan itu bersifat subjektif, sangat tergantung pada nilai-nilai intrinsik subjektif dari masing-masing orang.

2. Faktor Penegak Hukum

Faktor ini meliputi pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum atau law enforcement. Bagian-bagian law enforcement itu adalah aparaturnya penegak hukum yang mampu

⁵³ Soerjono Soekanto, *Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hal.17.

memberikan kepastian, keadilan dan kemanfaat hukum secara proporsional. Aparatur penegak hukum menyangkup pengertian mengenai institusi penegak hukum dan aparat (orangnya) penegak hukum, sedangkan aparat penegak hukum dalam arti sempit dimulai dari kepolisian, kejaksaan, kehakiman, penasehat hukum dan petugas sipir lembaga pemasyarakatan. Setiap aparat dan aparatur diberikan kewenangan dalam melaksanakan tugasnya masing-masing, yang meliputi kegiatan penerimaan laporan, penyelidikan, penyidikan, penuntutan, pembuktian, penjatuhan vonis dan pemberian sanksi serta upaya pembinaan kembali terpidana.

Secara sosiologis, setiap aparat penegak hukum tersebut mempunyai kedudukan (status) dan peranan (role). Kedudukan (sosial) merupakan posisi tertentu di dalam struktur kemasyarakatan. Kedudukan tersebut merupakan peranan atau role, oleh karena itu seseorang yang mempunyai kedudukan tertentu, lazimnya mempunyai peranan. Suatu hak merupakan wewenang untuk berbuat dan tidak berbuat, sedangkan kewajiban adalah beban atau tugas. Suatu peranan tertentu dapat di jabarkan dalam unsur- unsur sebagai berikut :

- (1) peranan yang ideal / ideal role ;
- (2) peranan yang seharusnya / expected role;
- (3) peranan yang dianggap oleh diri sendiri / perceived role; dan
- (4) peranan yang sebenarnya dilakukan / actual role.

Penegak hukum dalam menjalankan perannya tidak dapat berbuat sesuka hati mereka juga harus memperhatikan etika yang berlaku dalam lingkup profesinya, etika memperhatikan atau mempertimbangkan tingkah laku manusia dalam pengambilan keputusan moral. Dalam profesi penegak hukum sendiri mereka telah memiliki kode etik yang diatur tersendiri, tapi dalam prakteknya kode etik yang telah ditetapkan dan di sepakati itu masih banyak di langgar oleh para penegak hukum. Akibat perbuatan-perbuatan para penegak hukum yang tidak memiliki integritas bahkan dapat dikatakan tidak beretika dalam menjalankan profesinya, sehingga mengakibatkan lambatnya pembangunan hukum yang diharapkan oleh bangsa ini, bahkan menimbulkan pikiran-pikiran negatif dan mengurangi kepercayaan masyarakat terhadap kinerja penegak hukum.

Ada tiga elemen penting yang mempengaruhi mekanisme bekerjanya aparat dan aparatur penegak hukum, antara lain :

(1) istitusi penegak hukum beserta berbagai perangkat sarana dan prasarana pendukung dan mekanisme kerja kelembagaannya;

(2) budaya kerja yang terkait dengan aparatnya, termasuk mengenai kesejahteraan aparatnya; dan

(3) perangkat peraturan yang mendukung baik kinerja kelembagaannya maupun yang mengatur materi hukum yang

dijadikan standar kerja, baik hukum materilnya maupun hukum acaranya. Upaya penegakan hukum secara sistematis haruslah memperhatikan ketiga aspek itu secara simultan, sehingga proses penegakan hukum dan keadilan secara internal dapat diwujudkan secara nyata

3. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum

Fasilitas pendukung secara sederhana dapat dirumuskan sebagai sarana untuk mencapai tujuan. Ruang lingkupnya terutama adalah sarana fisik yang berfungsi sebagai faktor pendukung. Fasilitas pendukung mencakup tenaga manusia yang berpendidikan dan terampil, organisasi yang baik, peralatan yang memadai, keuangan yang cukup dan sebagainya.

4. Faktor masyarakat

Penegakan hukum berasal dari masyarakat dan bertujuan untuk mencapai kedamaian didalam masyarakat. Masyarakat mempunyai pendapat-pendapat tertentu mengenai hukum. Masyarakat Indonesia mempunyai pendapat mengenai hukum sangat bervariasi antara lain :

- 1) Hukum diartikan sebagai ilmu pengetahuan;
- 2) Hukum diartikan sebagai disiplin, yakni sistem ajaran tentang kenyataan;
- 3) Hukum diartikan sebagai norma atau kaidah, yakni patokan perilaku pantas yang diharapkan;

- 4) Hukum diartikan sebagai tata hukum (yakni hukum positif tertulis);
- 5) Hukum diartikan sebagai petugas atau pejabat;
- 6) Hukum diartikan sebagai keputusan pejabat atau penguasa;
- 7) Hukum diartikan sebagai proses pemerintahan;
- 8) Hukum diartikan sebagai perilaku teratur dan unik;
- 9) Hukum diartikan sebagai jalinan nilai;
- 10) Hukum diartikan sebagai seni.

Berbagai pengertian tersebut di atas timbul karena masyarakat hidup dalam konteks yang berbeda, sehingga yang seharusnya dikedepankan adalah keserasiannya, hal ini bertujuan supaya ada titik tolak yang sama. Masyarakat juga mempunyai kecenderungan yang besar untuk mengartikan hukum dan bahkan mengidentifikasi dengan petugas (dalam hal ini adalah penegak hukum adalah sebagai pribadi).

5. Faktor kebudayaan

Faktor kebudayaan sebenarnya bersatu padu dengan faktor masyarakat sengaja dibedakan, karena didalam pembahasannya diketengahkan masalah sistem nilai-nilai yang menjadi inti dari kebudayaan spiritual atau non material. Hal ini dibedakan sebab sebagai suatu sistem (atau subsistem dari sistem kemasyarakatan), maka hukum menyangkup, struktur, substansi dan kebudayaan. Struktur mencangkup wadah atau bentuk dari sistem

tersebut yang, umpamanya, menyangkup tatanan lembaga-lembaga hukum formal, hukum antara lembaga-lembaga tersebut, hak-hak dan kewajiban-kewajibanya, dan seterusnya. Kebudayaan (sistem) hukum pada dasarnya mencangkup nilai-nilai yang mendasari hukum yang berlaku, nilai-nilai yang merupakan konsepsi-konsepsi abstrak mengenai apa yang dianggap baik (hingga dianuti) dan apa yang dianggap buruk (sehingga dihindari). Nilai-nilai tersebut, lazimnya merupakan pasangan nilai-nilai yang mencerminkan dua keadaan ekstrim yang harus diserasikan.

Pasangan nilai yang berperan dalam hukum menurut Soerdjono Soekanto adalah sebagai berikut :

- 1) Nilai ketertiban dan nilai ketenteraman.
- 2) Nilai jasmaniah/ kebendaan dan nilai rohaniyah/seakhlakan
- 3) Nilai kelanggengan/konservatisme dan nilai kebaruan/ inovatisme.

Dengan adanya keserasian nilai dengan kebudayaan masyarakat setempat diharapkan terjalin hubungan timbal balik antara hukum adat dan hukum positif di Indonesia, dengan demikian ketentuan dalam pasal-pasal hukum tertulis dapat mencerminkan nilai-nilai yang menjadi dasar dari hukum adat supaya hukum perundang-undangan tersebut dapat berlaku secara efektif. Kemudian diharapkan juga adanya keserasian antar kedua nilai tersebut akan menempatkan hukum pada tempatnya.