

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Negara Kesatuan Republik Indonesia merupakan negara hukum yang berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945, dengan tujuan untuk mewujudkan tata kehidupan bangsa yang aman, tertib, sejahtera dan berkeadilan. Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah dirubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Pemerintahan Daerah, dan Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, maka penyelenggaraan pemerintahan daerah dilakukan dengan memberikan kewenangan yang seluas-luasnya, disertai dengan pemberian hak dan kewajiban menyelenggarakan otonomi daerah dalam kesatuan sistem penyelenggaraan pemerintahan daerah.

Salah satu kewenangan adalah kewenangan tentang pemungutan pajak daerah dan retribusi daerah. Pajak daerah dan retribusi daerah merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang penting guna membiayai pelaksanaan pemerintahan daerah. Dalam rangka meningkatkan pelayanan masyarakat dan kemandirian daerah, maka perlu dilakukan perluasan objek pajak daerah dan retribusi daerah serta pemberian kebebasan pada daerah dalam penetapan tarif. Kebijakan pajak daerah dan retribusi daerah dilaksanakan berdasarkan prinsip

demokrasi, pemerataan dan keadilan, peran serta masyarakat dan akuntabilitas dengan memperhatikan potensi yang ada di daerah.

Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan salah satu komponen sumber penerimaan daerah selain penerimaan dan transfer, dan lain-lain pendapatan yang sah. Keseluruhannya merupakan sumber pendanaan penyelenggaraan pemerintahan di daerah. Penerimaan negara dari pajak ini hampir dipastikan meningkat setiap tahunnya sesuai dengan perkembangan ekonomi yang ada. Penerimaan ini dikelola oleh pemerintah pusat dan hasilnya didistribusikan kepada Pemerintah Daerah melalui dari penerimaan pajak dan retribusi daerah (Mardiasmo, 2019:7).

Pajak dan retribusi daerah merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang penting guna membiayai pelaksanaan pemerintahan daerah. Dalam rangka meningkatkan pelayanan kepada masyarakat dan kemandirian daerah, perlu dilakukan perluasan objek pajak daerah dan retribusi daerah dan pemberian diskresi dalam penetapan tarif. Kebijakan pajak daerah dan retribusi daerah dilaksanakan berdasarkan prinsip demokrasi, pemerataan dan keadilan, peran serta masyarakat, dan akuntabilitas dengan memperhatikan potensi daerah. Berdasarkan pasal 2 ayat 2 Undang-Undang PDRD dinyatakan bahwa salah satu jenis pajak kabupaten/kota adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sehingga BPHTB yang dulunya ditangani sendiri oleh pemerintah kabupaten/kota dan merupakan pajak daerah (Mulyawan, 2010:7).

Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah seluruh pemasukan atau penerimaan yang diperoleh dari sumber-sumber pendapatan di dalam suatu daerah/wilayah tertentu yang dipungut oleh pemerintah daerah berdasarkan pada peraturan daerah

yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Bagi Kabupaten OKU Selatan, BPHTB merupakan salah satu sumber penerimaan yang cukup potensial dalam kerangka menambah Pendapatan Asli Daerah (PAD). Tentunya, dalam upaya menggarap lahan tersebut seyogyanya daerah telah memiliki *data base* yang cukup lengkap yang sebelumnya telah didukung oleh data dari Badan Pertahanan setempat dan ditambah data bangunan dari Badan Pekerjaan Umum atau Badan Tata Kota dan Lingkungan Hidup. Hal ini di satu sisi memperjelas bahwa yang lebih mengetahui tentang kondisi bumi dan bangunan adalah daerah itu sendiri. Oleh karena itu langkah yang telah diambil Pemerintah Pusat tentang Pengalihan PBB-P2 dan BPHTB menjadi pajak daerah sangatlah tepat.

Di Kabupaten OKU Selatan, pembangunan properti yang terus berkembang mengisyaratkan bahwa mulai adanya perbaikan ekonomi yang signifikan ke arah masa depan yang lebih baik. Hal ini karena sektor properti telah menjadi kebutuhan primer bagi masyarakat saat ini. Tingginya permintaan akan properti akan berdampak pada pertumbuhan industri properti. Perkembangan ini tidak hanya membuka peluang bisnis di sektor properti, namun juga akan membuka kesempatan bagi bisnis-bisnis pendukungnya, diantaranya konsultan, pialang, agen-agen properti dan industri yang menopang bisnis properti seperti industri semen, cat, besi, kayu, dan sebagainya. Dengan kata lain, dengan berkembangnya bisnis properti akan mampu menciptakan kesempatan kerja serta meningkatkan pertumbuhan ekonomi. Dengan semakin berkembangnya bisnis properti, baik properti individu maupun properti komersil di suatu daerah, maka pemerintah daerah menemukan potensi untuk meningkatkan pendapatan daerah. Salah satunya

dengan sumber penerimaan daerah yang berasal dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Berikut perkembangan data mengenai target dan realisasi PAD dan penerimaan dari pelimpahan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten OKU Selatan periode 2016-2020.

**Tabel 1.1**  
**Perkembangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)**  
**Kabupaten OKU Selatan Periode 2016-2020**

<b>Tahun</b>	<b>Target (Rp)</b>	<b>Realisasi (Rp)</b>
2016	2.350.000.000	485.425.095
2017	600.000.000	420.464.923
2018	600.000.000	307.117.048
2019	600.000.000	717.787.442
2020	2.354.065.122	1.924.232.890

Sumber : Badan Pendapatan Daerah Kab.OKU Selatan (2021)

Dari tabel 1.1 dapat dilihat bahwa Pemerintah Kabupaten OKU Selatan menargetkan pada tahun 2016 pendapatan yang diperoleh dari pelimpahan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sangat besar yaitu Rp. 2.350.000.000, namun realisasi yang dapat dicapai hanya Rp. 485.425.095, sangat jauh dari target yang diharapkan. Menilik dari target 2016, Pemerintah Kabupaten OKU Selatan kemudian menurunkan target menjadi Rp. 600.000.000 saja sampai dengan tahun 2019, namun hal tersebut tetap belum bisa direalisasikan, dimana angka yang didapatkan masih sangat jauh dari yang diharapkan. Penyebab realisasi pajak BPHTB tidak mencapai target karena rendahnya kesadaran wajib pajak dalam melaporkan BPHTB sesuai nilai jual pasar, menyebabkan penerimaan dari pajak BPHTB tersebut kurang maksimal atau tidak sesuai dengan yang ditargetkan.

BPHTB merupakan salah satu komponen pajak yang dapat dijadikan sebagai sumber penerimaan dan peningkatan Pendapatan Asli Daerah bagi Kabupaten OKU Selatan. Pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah tentunya menambah pekerjaan baru bagi daerah belum lagi konsekuensi logis yang harus diterima sebagai biaya, secara sosial maupun materi. Sebelumnya, pemerintah daerah hanya menerima setoran bersih dari pemerintah pusat. Namun, sekarang tidak lagi. Pemerintah Kabupaten OKU Selatan harus menganggarkan biaya sendiri untuk melakukan pemungutan dan pengelolaan BPHTB. Sedangkan biaya sosial yang terjadi dapat berupa munculnya kekhawatiran *misleading* dalam pelayanan BPHTB yang selama ini cukup baik dikelola oleh Ditjen Pajak sehingga menjadi berkurang ketika mulai dialihkan dan dilayani oleh pemerintah daerah. Selain itu, kekhawatiran akan akses informasi BPHTB yang hanya benar-benar bersifat lokal semata dan tidak bisa diakses dari pemerintah daerah lain. Hal ini menjadi tantangan bagi pemerintah daerah. Selain itu tantangan khusus yang didengungkan oleh para penggiat anti korupsi adalah kekhawatiran mereka bahwa dana BPHTB yang dikelola oleh Pemerintah Daerah dapat diselewengkan oleh aparatnya masing-masing.

Adapun perkembangan data mengenai target dan realisasi Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten OKU Selatan periode 2016-2020 sebagai berikut.

**Tabel 1.2**  
**Perkembangan Target dan Realisasi Pendapatan Asli Daerah**  
**di Kabupaten OKU Selatan Periode 2016-2020**

<b>Tahun</b>	<b>Target (Rp)</b>	<b>Realisasi (Rp)</b>
2016	42.703.243.718	35.696.934.794
2017	91.736.765.483	90.127.287.774
2018	92.132.864.061	42.882.716.751
2019	61.623.178.366	57.679.565.367
2020	58.889.193.297	46.956.069.117

Sumber : Badan Pendapatan Daerah Kab.OKU Selatan (2021)

Berdasarkan tabel 1.2 terlihat bahwa pada tahun 2017, Pemerintah Kabupaten OKU Selatan menurunkan target untuk penerimaan PAD. Hal ini dilakukan hingga tahun 2020, disebabkan karena realisasi yang dicapai tidak sesuai dengan harapan dan masih jauh untuk dicapai. Kendala tersebut dialami karena kurangnya pengoptimalan potensi pajak yang dimiliki daerah khususnya pajak dari BPHTB.

Masalah lain yang dihadapi oleh Pemerintah Kabupaten OKU Selatan berkaitan dengan pemungutan BPHTB dimana masih adanya badan usaha yang sertifikat tanahnya atas nama pemilik/salah satu direksi, padahal setiap badan usaha dalam rangka pembebasan lahannya harus melalui izin lokasi dan pembebasannya dengan surat pelepasan hak, tapi masih banyak menggunakan Akta Jual Beli (AJB) agar hak miliknya tidak turun menjadi Hak Guna Bangunan (HGB).

Dalam hal ini jika permasalahan BPHTB tidak segera ditindaklanjuti, bukan tidak mungkin akan menyebabkan kurang optimalnya pendapatan yang diterima oleh daerah dan ini juga akan berimplikasi pada pembangunan yang sedang berlangsung di Kabupaten OKU Selatan. Maka dari itu dibutuhkan penelitian lebih lanjut mengenai analisis Peningkatan Pendapatan Asli Daerah melalui Pelimpahan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Pemerintah Daerah

Kabupaten OKU Selatan periode 2016-2020, maka penulis mencoba meneliti dengan mengambil judul penelitian **“Peningkatan Pendapatan Asli Daerah melalui Pelimpahan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten OKU Selatan”**.

## **1.2 Perumusan Masalah**

Berdasarkan pada uraian yang telah dikemukakan dalam latar belakang maka permasalahan yang timbul pada garis besarnya dirumuskan sebagai berikut: “Bagaimana meningkatkan Pendapatan Asli Daerah melalui Pelimpahan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten OKU Selatan?”

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Adapun yang menjadi tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis peningkatan Pendapatan Asli Daerah melalui Pelimpahan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten OKU Selatan.

## **1.4 Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi:

### **a. Bagi Pemerintah**

Diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran sebagai bahan pertimbangan bagi pemerintah daerah Kabupaten OKU Selatan, terutama dalam upaya peningkatan sumber-sumber penerimaan daerah dalam

menentukan arah kebijakan keuangan daerah yang berkaitan dengan kesiapan dalam melaksanakan otonomi daerah melalui peningkatan PAD.

b. Bagi Peneliti

Dapat menambah wawasan atau pengetahuan khususnya mengenai peningkatan Pendapatan Asli Daerah melalui Pelimpahan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten OKU Selatan.

c. Bagi Universitas

Bagi mereka yang ingin meneliti maka hasil penelitian ini dapat dijadikan bahan kajian dan perbandingan dalam mendapatkan hasil yang lebih baik.