

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kota Surabaya adalah ibu kota Provinsi Jawa Timur yang merupakan kota terbesar kedua di Indonesia setelah Jakarta dan menjadi pusat bisnis, perdagangan, industri, dan pendidikan. Kota Surabaya memiliki luas sekitar 334,51 km² dengan jumlah penduduk sekitar 2.893.911. Kota Surabaya secara geografis terletak pada 7° 21' lintang selatan dan 112° 36' sampai dengan 112° 54' bujur timur, secara umum kondisi topografi kota Surabaya memiliki ketinggian tanah antara 0–20 meter di atas permukaan laut, sedangkan pada daerah pantai ketinggiannya berkisar antara 1–3 meter di atas permukaan laut. (Bagian Pemerintahan dan Otonomi Daerah Kota Surabaya, 2015)

Dasar hukum bagi kota Surabaya adalah Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota di Jawa Timur. Wilayah kota Surabaya kemudian dibagi menjadi 31 kecamatan dan 154 kelurahan (Bagian Pemerintahan dan Otonomi Daerah Kota Surabaya, 2015). Secara administratif pemerintahan kota Surabaya dipimpin oleh seorang wali kota dan wakil wali kota yang membawahi koordinasi atas Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) yang terdiri dari sekretariat daerah kota, staf-staf ahli, sekretariat DPRD kota, dinas-dinas, badan-badan, inspektorat daerah, kecamatan yang dikepalai oleh seorang camat (termasuk satuan yang setingkat), dan kelurahan yang dikepalai oleh seorang lurah (termasuk satuan yang setingkat).

Wali kota Surabaya pada saat ini adalah Ibu Dr. (H.C.) Ir. Tri Rismaharini, M.T atau yang akrab disapa Ibu Risma. Ibu Risma menjabat sebagai wali kota Surabaya selama 2 periode yaitu periode pertama pada 28 September 2010 hingga 28 September 2015 dan periode kedua pada 17 Februari 2016 sampai sekarang dan akan berakhir pada 17 Februari 2021 mendatang. Ibu Risma adalah wanita pertama yang terpilih sebagai wali kota Surabaya sepanjang sejarah dan merupakan kepala daerah perempuan pertama di Indonesia yang berulang kali masuk dalam daftar pemimpin terbaik dunia karena sepak terjangnya dalam memimpin kota Surabaya hingga menjadi seperti sekarang.

Ibu Risma dalam masa kepemimpinannya, telah membuat banyak sekali perubahan dan prestasi luar biasa, salah satunya dengan melakukan pembangunan ekonomi. Dalam proses pembangunan ekonomi tersebut tentunya membutuhkan dana yang tidak sedikit. Salah satu sumber dana yang digunakan untuk pembangunan ekonomi tersebut adalah Pendapatan Asli Daerah (PAD). Pendapatan asli daerah (PAD) adalah penerimaan yang berasal dari sumber-sumber pendapatan daerah yang terdiri dari pajak daerah, retribusi daerah, bagian laba BUMD, penerimaan dari dinas-dinas, dan penerimaan lain-lain. (Badan Pusat Statistik Kota Surabaya, 2017)

Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) mutlak harus dilakukan oleh Pemerintah Daerah agar mampu untuk membiayai kebutuhannya sendiri, sehingga ketergantungan Pemerintah Daerah kepada Pemerintah Pusat semakin berkurang dan pada akhirnya daerah dapat mandiri.

Dalam Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah pada bab V nomor 1 disebutkan bahwa pendapatan asli daerah bersumber dari pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan milik daerah yang dipisahkan, dan pendapatan asli daerah lain-lain yang sah.

Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 4 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah menyebutkan bahwa pajak daerah adalah kontribusi wajib 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.

Dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, pajak daerah dibagi menjadi:

1. Pajak Hotel
2. Pajak Restoran
3. Pajak Hiburan
4. Pajak Reklame
5. Pajak Penerangan Jalan
6. Pajak Mineral bukan Logam dan Batuan
7. Pajak Parkir
8. Pajak Air Tanah
9. Pajak Sarang Burung Walet
10. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan
11. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Berikut ini adalah data pendapatan pajak daerah kota Surabaya pada tahun 2011-2015:

Tabel 1.1 Data Pendapatan Pajak Daerah Kota Surabaya tahun 2011-2015

Tahun	Hotel	Restoran	Hiburan	Reklame	Penerangan Jalan	Parkir	PBB	BPHTB	Air Tanah
2011	108,205,704,969	131,221,555,319	29,896,451,597	90,232,362,728	192,089,354,040	21,867,038,427	498,640,108,489	416,314,633,814	-
2012	126,540,958,475	172,882,689,664	35,403,716,528	117,601,450,951	224,323,267,329	27,286,524,344	572,292,265,076	575,349,135,219	1,297,629,300
2013	151,418,187,250	211,755,737,412	41,979,608,730	106,146,474,640	260,672,641,280	35,245,703,221	606,061,761,816	740,075,922,688	1,296,286,760
2014	181,491,478,039	242,449,158,737	48,001,127,271	124,300,629,650	310,032,293,040	47,438,527,944	683,255,105,037	789,605,717,962	1,330,050,406
2015	187,821,983,629	289,180,317,131	53,608,360,804	115,749,218,725	346,183,406,470	56,491,583,995	834,028,175,318	854,412,416,954	1,423,961,530

Sumber: Badan Pengelolaan Keuangan dan Pajak Daerah Kota Surabaya (2017)

Dari tabel diatas, dapat diketahui bahwa realisasi pajak daerah yang tertinggi dari tahun 2011 sampai dengan tahun 2015 adalah bersumber dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Hal tersebut bisa disebabkan oleh semakin banyaknya transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan dan bisnis *property* yang terjadi di Surabaya mengingat Surabaya juga merupakan kota metropolitan terbesar kedua setelah Jabodetabek.

Dalam Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan disebutkan bahwa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Menurut Mardiasmo (2013: 359), prinsip yang dianut dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah:

1. Pemenuhan kewajiban BPHTB adalah berdasarkan sistem *self assessment*, yaitu wajib pajak menghitung dan membayar sendiri utang pajaknya.
2. Besarnya tarif ditetapkan sebesar 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOP KP).

3. Agar pelaksanaan Undang-Undang BPHTB dapat berlaku secara efektif, maka baik kepada wajib pajak maupun kepada pejabat-pejabat umum yang melanggar ketentuan atau tidak melaksanakan kewajibannya, dikenakan sanksi menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. Hasil penerimaan BPHTB merupakan penerimaan negara yang sebagian besar diserahkan kepada Pemerintah Daerah, untuk meningkatkan pendapatan daerah guna membiayai pembangunan daerah dan dalam rangka memantapkan otonomi daerah.
5. Semua pungutan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan di luar ketentuan ini tidak diperkenankan.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian tersebut, maka penulis tertarik melakukan penelitian dengan judul “Prosedur Pemungutan dan Pelaporan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Surabaya dan merumuskan beberapa masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah prosedur pemungutan dan pelaporan BPHTB di Surabaya?
2. Bagaimanakah peranan Notaris/PPAT dalam pemungutan dan pelaporan BPHTB?
3. Hambatan-hambatan apakah yang timbul dalam pemungutan dan pelaporan BPHTB dan bagaimana upaya mengatasinya?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang ada maka penelitian ini bertujuan untuk:

- a. Mengetahui prosedur pemungutan dan pelaporan BPHTB di Surabaya.
- b. Mengetahui peranan notaris/PPAT dalam pemungutan dan pelaporan BPHTB.
- c. Mengetahui hambatan-hambatan yang timbul dalam pemungutan dan pelaporan BPHTB dan upaya mengatasinya.

2. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian diharapkan dapat memberi manfaat bagi masyarakat Surabaya sebagai bahan masukan untuk meningkatkan dan memperluas wawasan di bidang perpajakan khususnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan baik transaksi jual beli maupun transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan lainnya.

Dengan penelitian ini diharapkan juga dapat memberikan masukan yang bermanfaat bagi pihak-pihak yang berkaitan dengan transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan khususnya dalam pemungutan dan pelaporan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yaitu notaris/PPAT, pejabat kantor pertanahan, dan pejabat lelang.

Bagi Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan Kota Surabaya, sebagai pertimbangan untuk meningkatkan pengawasan pemungutan dan pelaporan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan agar realisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD) Surabaya meningkat.

BAB II
LANDASAN TEORI

