PERAN KANTOR PERTANAHAN KOTA PARIAMAN DALAM MENINGKATKAN PENDAPATAN DAERAH MELALUI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI KOTA PARIAMAN

Skripsi

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh

Sebutan Sarjana Sains Terapan

Oleh :

MAYA YULIANA
NIM. 05142180
MANAJEMEN

BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2009

INTISARI

Pemerintah Pusat telah memberikan keleluasaan kepada Daerah untuk mengelola segala sumber daya daerah secara efektif dan efisien, sehingga diharapkan daerah tidak lagi menggantungkan diri kepada Pemerintah Pusat dalam penyelenggaraan tugas – tugas desentralisasi. Salah satu sumber pendapatan yang diserahkan kepada daerah adalah dari sektor pajak. Sumber pendapatan daerah dari sektor pajak salah satunya adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Saat ini, Kota Pariaman sedang giat-giatnya melakukan pembangunan di segala sektor. Untuk itu dibutuhkan dana yang cukup besar. Cara yang paling efektif untuk hal ini adalah melalui penggalian potensi pajak. Salah satu pajak yang sangat berperan dalam peningkatan pendapatan daerah untuk mendukung kegiatan pembangunan tersebut adalah BPHTB. Namun kenyataan yang terjadi pelaksanaan pungutan BPHTB dan hasilnya belum mencapai hasil yang maksimal artinya belum dapat mencapai target yang ditetapkan. Dengan demikian bagaimana peran Kantor Pertanahan Kota Pariaman dalam meningkatkan pendapatan daerah melalui BPHTB dan kendala yang dihadapi dalam pencapaian target BPHTB serta upaya yang dilakukan dalam pencapaian target tersebut.

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif dengan lokasi penelitian di Kota Pariaman Provinsi Sumatera Barat. Jenis data berupa data primer dan data sekunder. Adapun pengambilan data yang digunakan adalah wawancara dan studi dokumen. Sedangkan teknik analisis data yang digunakan adalah teknik analisis data secara kualitatif. Data tersebut dipisah-pisah menurut kategori masing-masing.

Hasil penelitian menunjukkan: ***Pertama***, peran Kantor Pertanahan Kota Pariaman dalam meningkatkan pendapatan daerah melalui Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan masih kecil karena penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan hanyalah salah satu pos dari sekian banyak pos penerimaan pendapatan daerah. Hal tersebut dapat dilihat dari realisasi penerimaan BPHTB dari tahun ke tahun mengalami peningkatan. Disamping itu, subseksi pemberdayaan masyarakat telah melakukan penyuluhan untuk kegiatan SMS dan program Usaha Mikro dan Kecil (UMK). Walaupun telah melakukan penyuluhan namun belum berjalan dengan baik karena merupakan subseksi baru. ***Kedua***, Kendala yang berpengaruh dalam pencapaian target BPHTB adalah penetapan target yang terlalu tinggi dan penilaian harga tanah masih menggunakan penilaian harga tanah lama yang masih rendah. Penilaian harga tanah yang lama tersebut sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan Kota Pariaman saat sekarang ini. Disamping itu juga, adanya kecurangan dalam pengisian formulir SSB dimana harga transaksi jual beli tanah tidak sesuai dengan harga transaksi sebenarnya. Hal tersebut mengakibatkan merugikan negara dan target BPHT yang telah ditetapkan sulit untuk dicapai. Adapun upaya yang ditempuh dalam pencapaian target BPHTB adalah telah dilakukan sosialisasi ke masyarakat akan pentingnya pajak namun tidak ada tindaklanjutnya

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL i
HALAMAN PENGESAHAN ii
HALAMAN PERSEMBAHAN iii
HALAMAN MOTTO iv
KATA PENGANTAR v
INTISARI vii
DAFTAR ISI viii
DAFTAR TABEL xi
DAFTAR LAMPIRAN xiii
DAFTAR GAMBAR xiv
BAB I PENDAHULUAN
A. Latar Belakang 1
B. Perumusan Masalah 4
C. Pembatasan Penelitian 5
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitan 5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN
A. Tinjauan Pustaka 7
1. Pendapatan Daerah 9
2. Pajak 11
3. BPHTB 14
4. Peran BPN 20
B. Kerangka Pemikiran 22
BAB III METODE PENELITIAN
A. Metode Penelitian 25
B. Lokasi Penelitian 25
C. Jenis dan Sumber Data 26

D. Teknik Pengumpulan Data ……..…… 27
E. Teknik Analisis Data …….. 28
BAB IV GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN
A. Gambaran Umum Kota Pariaman
1. Kondisi Geografis dan Luas Wilayah Kota Pariaman …….. 30
2. Penduduk ……. 32
3. Sosial …… 34
4. Ekonomi ……..…… 42
B. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kota Pariaman
1. Kedudukan, Tugas Pokok dan Fungsi ……... 44
2. Struktur Organisasi …… 45
3. Sumber Daya Manusia …….. 46
4. Jumlah Peralihan Hak …… 48
5. Jumlah Penerbitan Sertipikat …… 49
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN
A. Peran Kantor Pertanahan Kota Pariaman Dalam Meningkatkan Pendapatan Daerah
1. Pendapatan Daerah Kota Pariaman ……..…. 50
2. Peran Kantor Pertanahan Kota Pariaman Dalam Meningkatkan Pendapatan Daerah Melalui BPHTB ……. 54
B. Kendala Yang Mempengaruhi Dalam Pencapaian Target BPHTB dan Upaya Yang Dilakukan Dalam Pencapaian Target BPHTB
1. Kendala Yang Mempengaruhi Dalam Pencapaian Target BPHTB ……. 63

2. Upaya Yang Dilakukan Dalam Pencapaian Target BPHTB 65

BAB VI PENUTUP

A. Kesimpulan .....

B. Saran 66

Daftar Pustaka 67

68

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sesuai dengan amanat Undang-Undang Dasar 1945, tujuan pembangunan nasional diarahkan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat serta untuk memperkokoh persatuan dan kesatuan nasional. Pembangunan daerah sebagai bagian integral dari pembangunan nasional pada hakekatnya adalah upaya untuk meningkatkan kapasitas Pemerintah daerah sehingga tercipta suatu kemampuan yang handal dan profesional dalam menjalankan Pemerintahan serta memberikan pelayanan prima kepada masyarakat. Pembangunan daerah juga berarti memampukan daerah untuk mengelola sumber daya ekonominya secara berdaya guna dan berhasil guna untuk kemajuan daerah dan kesejahteraan masyarakat.

Untuk menjamin terselenggaranya Pemerintahan daerah yang tertib maka Pemerintah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 jo. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah. Dalam Pasal 1 butir 5 disebutkan bahwa Otonomi Daerah adalah hak, wewenang, dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan Pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Sejalan dengan implementasi Undang – Undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah dan Undang – Undang Nomor 33

Tahun 2004 Tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Daerah. Pemerintah Pusat telah memberikan keleluasaan kepada Daerah untuk mengelola segala sumber daya daerah secara efektif dan efisien, sehingga diharapkan daerah tidak lagi menggantungkan diri kepada Pemerintah Pusat dalam penyelenggaraan tugas – tugas desentralisasi. Melalui kedua undang – undang tersebut Pemerintah Pusat telah memberikan kewenangan yang diikuti pula dengan pendanaannya. Salah satu sumber pendapatan yang diserahkan kepada daerah adalah dari sektor pajak (http://www.kjoey.com, 21 Desember 2008). Sumber pendapatan daerah dari sektor pajak ditetapkan dalam Pasal 157 Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 terdiri atas pendapatan asli daerah, dana perimbangan, dan lain-lain pendapatan daerah yang sah.

Dana perimbangan merupakan sumber pembiayaan yang berasal dari dana bagi hasil, dana alokasi umum dan dana alokasi khusus. Dana perimbangan tersebut tidak dapat dipisahkan satu sama lain karena masing-masing jenis dana perimbangan tersebut saling mengisi dan melengkapi. Dana bagi hasil bersumber dari pajak dan sumber daya alam. Dana bagi hasil yang bersumber dari pajak terdiri dari Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Pajak Penghasilan (PPh) Pasal 21, Pasal 25 dan Pasal 29 wajib pajak orang pribadi dalam negeri.

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.

Pengenaan BPHTB terjadi apabila perbuatan atau peristiwa hukum yaitu pemindahan hak dan pemberian hak baru yang dilakukan oleh orang atau badan hukum dan harus didaftar pada Kantor pertanahan Kabupaten/Kota untuk menjamin kepastian hukum. Dasar hukum pengenaan BPHTB adalah Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Dalam Pasal 23 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 penerimaan negara dari BPHTB dibagi dengan imbangan 20 % (dua puluh persen) untuk Pemerintah Pusat dan 80% (delapan puluh persen) untuk Pemerintah daerah yang bersangkutan. Bagian Pemerintah daerah tersebut dibagi lagi menjadi 16 % (enam belas persen) untuk Pemerintah provinsi dan 64 % (enam puluh empat persen) untuk Pemerintah kabupaten/kota yang bersangkutan. Saat ini, Kota Pariaman sedang giat-giatnya melakukan pembangunan di segala sektor. Untuk itu dibutuhkan dana yang cukup besar. Cara yang paling efektif untuk hal ini adalah melalui penggalian potensi pajak. Salah satu pajak yang sangat berperan dalam peningkatan pendapatan daerah untuk mendukung kegiatan pembangunan tersebut adalah BPHTB. Namun kenyataan yang terjadi pelaksanaan pungutan BPHTB dan hasilnya belum mencapai hasil yang maksimal artinya belum dapat mencapai target yang ditetapkan. Dapat dilihat pada tabel dibawah ini :

Tabel 1

Target dan Realisasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Tahun Anggaran 2006 s/d 2008

(dalam ribuan)

Tahun Anggaran	Target Penerimaan	Realisasi Penerimaan
	(Rp)	(Rp)
1	2	3
2006	310,000	98,996
2007	310,000	101,112
2008	437,000	165,946

Sumber : Kanwil BPN Prov. Sumatera Barat

Dari penjelasan di atas dapat dikatakan bahwa Kantor pertanahan Kota Pariaman mempunyai peran dalam memberikan kontribusi terhadap pendapatan daerah. Atas dasar hal tersebut, penyusun tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul:

"PERAN KANTOR PERTANAHAN KOTA PARIAMAN DALAM MENINGKATKAN PENDAPATAN DAERAH MELALUI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI KOTA PARIAMAN".

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas, penulis merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana peran Kantor Pertanahan Kota Pariaman dalam meningkatkan pendapatan daerah melalui BPHTB?

2. Kendala-kendala apa saja yang mempengaruhi dalam pencapaian target BPHTB dan upaya yang dilakukan dalam pencapaian target BPHTB?

C. Pembatasan Penelitian

Untuk menghindari salah pengertian dan agar dalam pembahasan ini tidak semakin meluas pada hal-hal yang tidak semestinya. Dalam penelitian ini penyusun membuat batasan sebagai berikut:

1. Pendapatan daerah yang diperoleh dari bidang pertanahan yang berasal dari salah satu sektor pajak, yaitu BPHTB.
2. Data yang diteliti selama kurun waktu Tahun Anggaran 2006 sampai dengan Tahun Anggaran 2008.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

   Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui :

   a. Peran kantor pertanahan Kota Pariaman dalam meningkatkan pendapatan daerah melalui BPHTB.
   b. Kendala-kendala yang mempengaruhi dalam pencapaian target BPHTB dan upaya yang dilakukan dalam pencapaian target BPHTB.

2. Kegunaan Penelitian

Kegunaan Penelitian ini adalah :

a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan yang bermanfaat kepada Pemerintah Daerah maupun instansi terkait dalam upaya meningkatkan pendapatan daerah dari sektor pertanahan khususnya melalui pajak.
b. Diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam mengambil langkah-langkah yang lebih baik pada masa yang akan datang dalam sektor pertanahan dan dapat dipakai sebagai bahan pertimbangan pengambilan kebijakan sehingga penerimaan daerah dapat lebih ditingkatkan.

BAB VI

PENUTUP

Pada bab ini akan dikemukakan mengenai kesimpulan dan saran.

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan dapat ditarik kesimpulan bahwa :

1. Peran Kantor Pertanahan Kota Pariaman dalam meningkatkan pendapatan daerah melalui Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan masih kecil karena penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan hanyalah salah satu pos dari sekian banyak pos penerimaan pendapatan daerah. Hal tersebut dapat dilihat dari realisasi penerimaan BPHTB dari tahun ke tahun mengalami peningkatan. Disamping itu, subseksi pemberdayaan masyarakat telah melakukan penyuluhan untuk kegiatan SMS dan program Usaha Mikro dan Kecil (UMK). Walaupun telah melakukan penyuluhan namun belum berjalan dengan baik karena merupakan subseksi baru.
2. a. Kendala yang berpengaruh dalam pencapaian target BPHTB adalah penetapan target yang terlalu tinggi dan penilaian harga tanah masih menggunakan penilaian harga tanah lama yang masih rendah. Penilaian harga tanah yang lama tersebut sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan Kota Pariaman saat sekarang ini. Disamping itu juga, adanya kecurangan dalam pengisian formulir SSB dimana harga transaksi jual beli tanah

tidak sesuai dengan harga transaksi sebenarnya. Hal tersebut mengakibatkan merugikan negara dan target BPHTB yang telah ditetapkan sulit untuk dicapai.

b. Adapun upaya yang ditempuh dalam pencapaian target BPHTB adalah telah dilakukan sosialisasi ke masyarakat akan pentingnya pajak namun tidak ada tindaklanjutnya.

B. Saran

1. Pemerintah setempat agar segera mensosialisasikan penilaian harga tanah yang baru sehingga akan meningkatkan pendapatan daerah.
2. Melakukan kerjasama kembali antara BPN dengan Pemda dan dinas-dinas terkait dengan mengadakan sosialisasi ke masyarakat akan pentingnya pajak bagi pendapatan daerah. Hal tersebut akan memberikan keuntungan baik bagi BPN maupun bagi Pemda. Bagi BPN keuntungannya yaitu pasal 19 UUPA dapat dilaksanakan sedangkan bagi Pemda dengan banyaknya peralihan hak maka akan meningkatkan pendapatan daerah yaitu melalui BPHTB. Sehubungan dengan itu agar BPN melakukan pembinaan ke PPAT agar melakukan tugasnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku karena PPAT diangkat dan dilantik oleh BPN. Apabila PPAT dapat lebih aktif maka dapat memberikan berbagai masukan kepada Pemerintah Daerah terutama perihal masalah yang berkaitan dengan transaksi tanah serta peluang-peluang yang dapat dikembangkan Pemerintah Daerah dalam hal peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dari sektor pelayanan administrasi pertanahan.