

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan nasional merupakan suatu proses berkelanjutan yang bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat secara menyeluruh melalui peningkatan kualitas hidup, pemerataan ekonomi, dan keadilan sosial bagi seluruh warga negara. Pembangunan tidak hanya dipandang sebagai kegiatan ekonomi, tetapi juga sebagai bentuk penyelenggaraan negara yang berorientasi pada pelayanan publik dan peningkatan taraf hidup masyarakat. Dalam sistem ketatanegaraan Indonesia, pembangunan nasional tidak dapat dilepaskan dari peran penting pemerintah daerah, terutama setelah diterapkannya kebijakan otonomi daerah yang memberikan kewenangan luas kepada daerah untuk mengatur dan mengurus urusannya sendiri dalam rangka mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat.¹

¹ Halim, Abdul, *Manajemen Keuangan Daerah*, (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2004), h. 21

Otonomi daerah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, merupakan implementasi dari prinsip desentralisasi yang memberikan ruang kepada pemerintah daerah untuk mengelola sumber daya secara mandiri, termasuk dalam bidang keuangan. Prinsip ini dimaksudkan untuk mewujudkan pemerintahan yang efektif, efisien, transparan, serta lebih dekat dengan masyarakat. Dalam konteks ini, keuangan daerah menjadi aspek fundamental yang menentukan kemampuan pemerintah daerah dalam menjalankan fungsi-fungsi pemerintahan, pembangunan, dan pelayanan publik.²

Keberhasilan pelaksanaan otonomi daerah pada dasarnya sangat bergantung pada kemandirian fiskal daerah, yaitu sejauh mana daerah mampu membiayai kebutuhan dan tanggung jawabnya dengan mengandalkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Kemandirian fiskal yang kuat menunjukkan kemampuan daerah dalam menggali potensi ekonomi lokal

² Mardiasmo, *Otonomi dan Manajemen Keuangan Daerah*, (Yogyakarta: Andi Offset, 2018), h. 30

serta mengoptimalkan sumber-sumber penerimaan yang sah. Sebaliknya, ketergantungan fiskal yang tinggi terhadap pemerintah pusat mencerminkan lemahnya kapasitas fiskal dan keterbatasan kinerja daerah dalam mengelola potensi ekonomi yang dimilikinya . Oleh karena itu, peningkatan PAD menjadi indikator penting dalam mengukur keberhasilan penyelenggaraan otonomi daerah serta sebagai tolok ukur kemampuan daerah dalam mendukung pembangunan berkelanjutan.³

Pendapatan Asli Daerah (PAD) sebagai salah satu sumber penerimaan daerah mempunyai peranan penting dalam pembangunan. Hal ini dapat dilihat dalam pelaksanaan Otonomi Daerah dimana peranan PAD diharapkan dan diupayakan dapat menjadi penyangga utama dalam membiayai kegiatan pembangunan di daerah dan untuk mengurangi ketergantungan pemerintah daerah terhadap pemerintah pusat dalam pembiayaan pembangunan daerah. Oleh karena itu pemerintah daerah harus dapat

³ Saragih, Juli Panglima, *Desentralisasi Fiskal dan Keuangan Daerah dalam Otonomi*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2003), h. 20

mengupayakan peningkatan penerimaan yang berasal dari daerah sendiri.⁴

Pembangunan daerah pada era otonomi daerah menuntut adanya kemandirian fiskal bagi pemerintah daerah dalam rangka mendukung penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan, dan pelayanan publik. Otonomi daerah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, memberikan kewenangan luas bagi daerah untuk mengelola keuangan, termasuk dalam hal menggali potensi Pendapatan Asli Daerah (PAD).⁵ Sumber PAD sendiri bersumber dari pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah, serta lain-lain pendapatan yang sah.⁶ Pajak daerah memiliki posisi strategis karena menjadi tulang punggung keuangan daerah, termasuk salah satunya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

⁴ Mudrajat Kuncoro, *Otonomi dan Pembangunan Daerah, Reformasi Perencanaan, Strategi Dan Peluang*, (Jakarta; Erlangga, 2004)

⁵ Ni'matul Huda, *Otonomi Daerah: Desentralisasi, Demokratisasi, dan Akuntabilitas Pemerintahan Daerah*, (Yogyakarta: UII Press, 2015), h. 43

⁶ Soemitro, Rochmat, *Dasar-Dasar Hukum Pajak dan Pajak Pendapatan*, (Bandung: Eresco, 1991), h. 65

(BPHTB), pengelolaan BPHTB diserahkan dan menjadi wewenang sepenuhnya masing-masing Kabupaten/Kota.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dikenakan kepada masyarakat atau badan hukum ketika terjadi peralihan atau pemberian hak baru atas tanah dan bangunan.⁷ Pajak ini sebelumnya merupakan pajak pusat, namun berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, kewenangan pemungutannya dialihkan kepada pemerintah daerah kabupaten/kota. Hal ini bertujuan memperkuat kemandirian fiskal daerah serta meningkatkan kapasitas fiskal dalam mendukung pembangunan.⁸

Kota Bengkulu sebagai salah satu daerah otonom memiliki kewajiban untuk menggali potensi PAD guna membiayai pembangunan yang berkelanjutan. Peraturan Daerah Kota Bengkulu Nomor 1 Tahun 2024 hadir sebagai

⁷ Soemitro, Rochmat, *Dasar-Dasar Hukum ...*, h. 65

⁸ R. Santoso Brotodiharjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, (Bandung: Refika Aditama, 2003), h. 74

instrumen hukum yang mengatur pelaksanaan pemungutan BPHTB, dengan menegaskan peran Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) sebagai lembaga teknis yang memiliki otoritas dalam pengelolaan pajak daerah. Namun, dalam praktiknya, pelaksanaan pemungutan BPHTB tidak jarang menghadapi tantangan baik dari aspek hukum, administrasi, maupun kepatuhan wajib pajak.

Salah satu persoalan utama adalah masih rendahnya kesadaran wajib pajak dalam melaporkan nilai perolehan tanah dan bangunan sesuai dengan nilai pasar yang sebenarnya. Banyak kasus terjadi di mana nilai transaksi yang dilaporkan jauh lebih rendah dari nilai riilnya, dengan tujuan untuk mengurangi beban BPHTB. Misalnya, dalam proses jual beli tanah di kawasan strategis Kota Bengkulu, harga pasar yang seharusnya mencapai ratusan juta rupiah justru dilaporkan hanya puluhan juta rupiah.⁹ Hal ini menyebabkan potensi kebocoran penerimaan daerah yang signifikan.¹⁰

⁹ Data wawancara dengan pegawai Bapenda

¹⁰ Putu Tuni Cakabawa Landra, Kendala Pemungutan BPHTB dalam Praktik Jual Beli Tanah, *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Volume 48 Nomor 2 Tahun 2018, h. 232

Selain itu, terdapat pula permasalahan tumpang tindih data antara Bapenda dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN), sehingga memperlambat proses validasi dan menimbulkan sengketa administrative.¹¹

Permasalahan lain yang masih dihadapi dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Bengkulu adalah belum optimalnya pelaksanaan pemungutan yang disertai dengan masih adanya perbedaan persepsi masyarakat terhadap dasar pengenaan BPHTB. Berdasarkan data Badan Pendapatan Daerah Kota Bengkulu, jumlah transaksi pembayaran BPHTB pada tahun 2024 tercatat sebanyak 4.409 transaksi, sedangkan pada tahun 2025 meningkat menjadi 4.593 transaksi. Meningkatnya jumlah transaksi tersebut menunjukkan bahwa aktivitas pemungutan BPHTB terus berlangsung dan menjadi salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD). Namun demikian, dalam pelaksanaannya masih dijumpai berbagai kendala. Salah satunya adalah anggapan sebagian masyarakat

¹¹ Abdul Halim, *Akuntansi Keuangan Daerah*, (Jakarta: Salemba Empat, 2016), h. 112

bahwa besaran BPHTB yang dikenakan relatif tinggi apabila dibandingkan dengan nilai transaksi yang mereka lakukan. Menanggapi hal tersebut, Badan Pendapatan Daerah Kota Bengkulu menjelaskan bahwa besaran BPHTB tidak semata-mata dihitung berdasarkan harga transaksi yang dicantumkan para pihak, melainkan mengacu pada nilai pasar atau Zona Nilai Tanah (ZNT) sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Kebijakan tersebut diterapkan untuk mencegah praktik pelaporan nilai transaksi di bawah harga sebenarnya sekaligus mengoptimalkan penerimaan Pendapatan Asli Daerah.¹² Meskipun demikian, perbedaan persepsi masyarakat mengenai dasar pengenaan BPHTB menunjukkan bahwa sosialisasi, transparansi mekanisme penetapan nilai objek pajak, serta pengawasan dalam pelaksanaan pemungutan masih perlu ditingkatkan agar tercipta kepastian hukum, rasa keadilan, dan kepatuhan wajib pajak

¹² <https://mediacenter.bengkulukota.go.id/bphtb-di-kota-bengkulu-dinilai-tinggi-ini-penjelasan-bapenda/>, diakses 24 Juli 2026

sebagaimana diamanatkan dalam Peraturan Daerah Kota Bengkulu Nomor 1 Tahun 2024.¹³

Persoalan ini berdampak pada menurunnya efektivitas pemungutan PAD di Kota Bengkulu. Ketika penerimaan dari sektor BPHTB tidak optimal, maka kemampuan fiskal daerah untuk mendanai pembangunan juga terganggu. Kondisi ini pada akhirnya berpotensi mengurangi kualitas pelayanan publik yang seharusnya menjadi tujuan utama dari pemungutan pajak daerah.

Dengan demikian, kajian hukum terhadap pelaksanaan pemungutan BPHTB oleh Bapenda Kota Bengkulu menjadi penting untuk dilakukan. Kajian ini tidak hanya untuk menilai sejauh mana implementasi Peraturan Daerah Kota Bengkulu Nomor 1 Tahun 2024 berjalan sesuai asas hukum, tetapi juga untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang menjadi kendala serta memberikan solusi agar pemungutan pajak dapat lebih efektif dan berkontribusi optimal terhadap PAD. keberhasilan pemungutan BPHTB harus dilihat dari prinsip kepastian

¹³ Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2011), h. 56

hukum, keadilan, dan kemanfaatan, sehingga dapat memberikan manfaat bagi masyarakat luas sekaligus memperkuat kemandirian keuangan daerah.

Adapun Pajak diatur dalam fiqih siyasah. Fiqih siyasah sendiri memiliki beberapa cabang ilmu, diantaranya *Siyasah Maliyah*. *Siyasah Maliyah* adalah siyasah yang mengatur tentang pemasukan, pengelolaan dan pengeluaran uang milik negara. *Siyasah Maliyah* juga membicarakan bagaimana cara-cara kebijakan yang diambil dalam rangka untuk mengatur yang diorientasikan terhadap kemaslahatan rakyat, karena dalam siyasah ada hubungan antara tiga faktor, yaitu rakyat, harta, dan pemerintahan. Melihat Pengertian *Siyasah Maliyah* ialah kebijakan politik keuangan negara yang mana tidak terlepas dari alquran, sunnah, praktik yang dikembangkan Khulafa` al-Rasyidin dan pemerintahan islam sepanjang sejarah.¹⁴

Siyasah Maliyah ini adalah salah satu bagian terpenting dalam sistem pemerintahan Islam, karena ini

¹⁴ Muhammad Iqbal, *Kontekstualisasi Doktrin Politik Islam*, (Jakarta: Kencana, 2014)

menyangkut tentang anggaran pendapatan dan belanja negara. Dalam *Siyasah Maliyah* dibahas tentang sumber-sumber pendapatan negara dan pos-pos pengeluaran negara. Secara etimologi *Siyasah Maliyah* atau politik ekonomi Islam adalah kebijakan hukum yang diterapkan oleh suatu pemerintahan yang menyangkut dengan pembangunan ekonomi yang bertujuan menjamin setiap kebutuhan masyarakat melalui nilai-nilai syariat Islam.

Dalam *Siyasah Maliyah* dibicarakan bagaimana cara-cara kebijakan yang harus diambil untuk merealisasikan Pajak Kepada Daerah atau Masyarakat. Adapun ayat yang menyangkut tentang membayar pajak adalah Surat At-Taubah ayat 29, sebagai berikut:

قَاتِلُوا الَّذِينَ لَا يُؤْمِنُونَ بِاللَّهِ وَلَا بِالْيَوْمِ الْآخِرِ وَلَا يُحَرِّمُونَ مَا
حَرَّمَ اللَّهُ وَرَسُولُهُ ۖ وَلَا يَدِينُونَ دِينَ الْحَقِّ مِنَ الَّذِينَ أُوتُوا
الْكِتَابَ حَتَّى يُعْطُوا الْجِزْيَةَ عَنْ يَدٍ وَهُمْ صَاغِرُونَ ﴿٢٩﴾

Artinya: Perangilah orang-orang yang tidak beriman kepada Allah dan hari akhir, tidak mengharamkan (menjauhi) apa yang telah diharamkan (oleh) Allah dan Rasul-Nya, dan

tidak mengikuti agama yang hak (Islam), yaitu orang-orang yang telah diberikan Kitab (Yahudi dan Nasrani) hingga mereka membayar jizyah dengan patuh dan mereka tunduk.

Berdasarkan permasalahan yang telah penulis jabarkan, maka penulis tertarik mengangkat judul Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bengkulu Nomor 1 Tahun 2024 Perspektif *Iqtishodiyah*.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bengkulu Nomor 1 Tahun 2024?
2. Bagaimana Kajian *Iqtishodiyah* Terhadap Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bengkulu Nomor 1 Tahun 2024?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk Mengetahui Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bengkulu Nomor 1 Tahun 2024?
2. Untuk Mengetahui Kajian *Iqtishodiyah* Terhadap Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bengkulu Nomor 1 Tahun 2024?

D. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Teoritis
 - a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dan sumbangan pemikiran dalam pengembangan Ilmu Hukum Tata Negara (*siyasah*) yang berkaitan dengan Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bengkulu Nomor 1 Tahun 2024 Perspektif *Iqtishodiyah*.

- b. Sarana dan acuan untuk menambah pengetahuan ilmu bagi penulis sendiri terkhususnya dibidang Hukum Tata Negara.
- c. Untuk menambah pengetahuan dan penunjang pengembangan ilmu bagi seluruh mahasiswa fakultas syariah terkhususnya Hukum Tata Negara.

2. Kegunaan Praktis

- a. Memberikan informasi kepada masyarakat dan kalangan akademisi khususnya mahasiswa Fakultas Syari'ah mengenai Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bengkulu Nomor 1 Tahun 2024 Perspektif *Iqtishodiyah*.
- b. Menjadi salah satu referensi bagi pemerintah Indonesia dalam menetapkan kebijakan tentang hal-hal yang berkaitan dengan Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bengkulu Nomor 1 Tahun 2024 Perspektif *Iqtishodiyah*.

E. Penelitian Terdahulu

Secara umum, penelitian terdahulu dapat membantu peneliti dalam menentukan pendekatan penelitiannya dan membantu peneliti dalam menafsirkan hasil analisis data serta menarik simpulan penelitian. Untuk menghindari kesamaan dengan penyusun sebelumnya, maka dari itu penyusun melakukan penelusuran terhadap penelitian-penelitian yang telah ada sebelumnya yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan oleh penyusun terhadap tema skripsi yang setara, berikut beberapa skripsi terdahulu:

1. Skripsi Haikal dengan judul *Pelaksanaan Perda Kabupaten Kampar Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pajak Restoran Terhadap Pendapatan Asli Daerah Ditinjau Dari Perspektif Fiqih Siyasah*.¹⁵ Perbedaan penelitian terdahulu dengan penulis ialah, penelitian terdahulu lebih membahas mengenai Adapun penulisan skripsi ini berlatar belakang dari berkembangnya usaha/bisnis di kabupaten

¹⁵ Haikal, *Pelaksanaan Perda Kabupaten Kampar Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pajak Restoran Terhadap Pendapatan Asli Daerah Ditinjau Dari Perspektif Fiqih Siyasah*, skripsi Program Studi Hukum Tata Negara Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau 2024

Kampar diharapkan dapat menjadi potensi peningkatan dalam penerimaan pajak restoran dan kontribusi yang diberikan oleh pajak restoran dapat memacu pembangunan ekonomi di kabupaten Kampar terutama dilokasi penelitian yakni kecamatan Bangkinang Kota. Dalam penulisan skripsi ini penulis mengangkat beberapa pokok permasalahan yakni Pelaksanaan Perda Kabupaten Kampar Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pajak Restoran Terhadap Pendapatan Asli Daerah di Kecamatan Bangkinang Kota, Hambatan dalam Pelaksanaan Perda Kabupaten Kampar Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pajak Restoran dan Tinjauan *Iqtishodiyah* Terhadap Pelaksanaan Perda Kabupaten Kampar Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pajak Restoran Terhadap Pendapatan Asli Daerah di Kecamatan Bangkinang Kota.

Sedangkan penulis membahas mengenai Penelitian ini membahas mengenai pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) oleh Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Bengkulu

dalam kaitannya dengan peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bengkulu Nomor 1 Tahun 2024. BPHTB sebagai salah satu instrumen pajak daerah memiliki peran strategis dalam memperkuat kemandirian fiskal daerah, namun dalam praktiknya sering menghadapi kendala, baik dari aspek administrasi, kepatuhan wajib pajak, maupun efektivitas pengawasan. Permasalahan tersebut dapat berdampak pada optimalisasi penerimaan PAD yang menjadi sumber pembiayaan pembangunan daerah. Persamaan penelitian terdahulu dengan penulis ialah sama-sama membahas pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap pendapatan asli daerah.

2. Skripsi A. Audirta Prasetia dengan judul *Pengaruh Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten*

Bulukumba.¹⁶ Perbedaan penelitian terdahulu dengan penulis ialah, penelitian terdahulu lebih membahas mengenai pengaruh Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Bulukumba. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah dokumentasi. Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif dengan analisis regresi sederhana untuk mengevaluasi hubungan antara penerimaan BPHTB dan PAD. Dalam penelitian ini data sekunder yang digunakan meliputi laporan keuangan dan penerimaan pajak daerah selama periode 2021-2023. Hasil penelitian menunjukkan bahwa BPHTB memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap PAD Kabupaten Bulukumba. Setiap peningkatan penerimaan BPHTB terbukti berkontribusi secara langsung terhadap peningkatan PAD, yang menunjukkan pentingnya

¹⁶ A. Audirta Prasetia, *Pengaruh Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Bulukumba*, skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Negeri Makassar 2025

optimalisasi BPHTB sebagai instrumen fiskal yang efektif.

Sedangkan penulis membahas mengenai Penelitian ini membahas mengenai pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) oleh Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Bengkulu dalam kaitannya dengan peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bengkulu Nomor 1 Tahun 2024. BPHTB sebagai salah satu instrumen pajak daerah memiliki peran strategis dalam memperkuat kemandirian fiskal daerah, namun dalam praktiknya sering menghadapi kendala, baik dari aspek administrasi, kepatuhan wajib pajak, maupun efektivitas pengawasan. Permasalahan tersebut dapat berdampak pada optimalisasi penerimaan PAD yang menjadi sumber pembiayaan pembangunan daerah. Persamaan penelitian terdahulu dengan penulis ialah sama-sama membahas pelaksanaan pemungutan Bea

Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap pendapatan asli daerah.

3. Skripsi Nora Zura dengan judul *Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Oleh Pemerintah Daerah Di Kabupaten Bulukumba*.¹⁷

Perbedaan penelitian terdahulu dengan penulis ialah, penelitian terdahulu lebih membahas mengenai 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.

¹⁷ Nora Zura, *Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Oleh Pemerintah Daerah Di Kabupaten Bulukumba*, Skripsi Program Studi Hukum Administrasi Negara Faklta Hukum Universitas Hasanuddin Makassar 2025

Sedangkan penulis membahas mengenai Penelitian ini membahas mengenai pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) oleh Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Bengkulu dalam kaitannya dengan peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bengkulu Nomor 1 Tahun 2024. BPHTB sebagai salah satu instrumen pajak daerah memiliki peran strategis dalam memperkuat kemandirian fiskal daerah, namun dalam praktiknya sering menghadapi kendala, baik dari aspek administrasi, kepatuhan wajib pajak, maupun efektivitas pengawasan. Permasalahan tersebut dapat berdampak pada optimalisasi penerimaan PAD yang menjadi sumber pembiayaan pembangunan daerah. Persamaan penelitian terdahulu dengan penulis ialah sama-sama membahas pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap pendapatan asli daerah.

F. Metode Penelitian

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

a. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan jenis penelitian lapangan (*field research*), yaitu objek penelitian langsung pada Badan Pendapatan Daerah Kota Bengkulu, dengan menggunakan pendekatan kualitatif, penelitian kualitatif merupakan salah satu prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa ucapan dari orang-orang yang diamati.¹⁸ Semua data yang telah berhasil digali dan dikumpulkan bersumber dari lapangan yaitu dari pihak-pihak terkait dengan Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bengkulu Nomor 1 Tahun 2024 Perspektif *Iqtishodiyah*.

¹⁸ Basrowi dan Swandi, *Memahami Penelitian*,... h. 1

b. Pendekatan Penelitian

Untuk memecahkan isu hukum dalam pendekatan -penelitian hukum memerlukan pendekatan tertentu sebagai dasar pijakan untuk menyusun dan Marzuki argumen yang tepat. Menurut Peter Mahmud pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum adalah sebagai berikut¹⁹

Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*), digunakan untuk mencari dan menemukan konsistensi dan kesesuaian perumusan sanksi pidana terhadap subjek hukum yang melanggar. Dengan pendekatan ini nanti akan terlihat apakah sanksi pidana yang berat dapat mempengaruhi penegakan hukum itu efektif atau tidak.²⁰

Pendekatan Historis (*Historical Approach*), pendekatan ini digunakan karena secara historis hukum pidana maupun undang-undang secara

¹⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*,... h 133

²⁰ John Kenedi, *Kebijakan Hukum Pidana (Penal Policy) Dalam Sistem Penegakan Hukum di Indonesia*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017), h. 34

nasional dengan berbagai bentuk sanksi yang diformulasi dan diterapkan ternyata tingkat kejahatan masih tinggi.

Pendekatan Kasus (*case approach*), maksudnya adalah fakta rimina digunakan sebagai alasan bahwa penelitian ini berusaha untuk menemukan fenomena kejahatan guna membuat rekomendasi untuk merumuskan kebijakan 24riminal dalam undang-undang atau KUHP yang akan datang (*Ius constituendum*).

Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*), digunakan atas alasan bahwa penelitian ini mempunyai kaitan erat dengan doktrin-doktrin dan pandangan dalam ilmu hukum mengenai formulasi kebijakan hukum pidana (*penala policy*) dalam menanggulangi kejahatan. Secara sosiologis bertujuan untuk menemukan pengertian-pengertian, teoriteori atau asas-asas yang menjadi argumentasi dalam perdebatan dalam menanggulangi kejahatan.

Pendekatan filosofis (*philosophical approach*), digunakan untuk mengkaji kriminalisasi suatu perbuatan, apakah sudah sesuai dengan nilai-nilai budaya bangsa Indonesia yang mendasarkan diri pada asas keseimbangan antara kepentingan sosial dan individual berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Adapun pendekatan penelitian yang digunakan penulis dalam penelitian yang dilakukan dari beberapa-as adalah pendekatan Perundang-undangan. Pendekatan ini *(Statute Approach)* Undangan-dilakukan dengan cara mengkaji peraturan Perundang-Undangan yang berhubungan dengan (isu hukum) permasalahan yang sedang dihadapi. Pendekatan kan dengan Undangan ini contohnya dilaku-Perundang Undang Dasar -memahami kesesuaian antara Undang Undang -Undang, atau antara Undang-dengan Undang .Undang yang lain-yang satu dengan Undang²¹

²¹ „...mukuHitianlenPe ,ikuzarM dumahM eterP ٢٤ h

Undangan adalah Pendekatan Perundangan pendekatan yang dilakukan dengan menganalisis undangan dan -ran perundangsemua ketentuan peraturan yang berhubungan dengan isu hukum yang akan diteliti. Pendekatan perbandingan adalah pendekatan yang dilakukan dengan cara melakukan peraturan yang -perbandingan terhadap peraturan isu yang -berhubungan dengan tema/masalah dan isu dihadapi yang telah di undangan dan telah .mempunyai kekuatan hukum tetap

2. Waktu dan Lokasi Penelitian

Waktu Pelaksanaan dalam Penelitian ini diperkirakan akan berlangsung selama 1 bulan dan dilakukan di Badan Pendapatan Daerah Kota Bengkulu, alasan mengapa penulis mengambil lokasi penelitian ini karena sesuai dengan obsrvasi awal, Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bengkulu Nomor 1 Tahun 2024

Perspektif *Iqtishodiyah*, masih kurang maksimal dalam pelaksanaan pemungutan bea ha katas tanah dan bangunan. Karena inilah penulis mengambil daerah ini sebagai lokasi atau tempat penelitian.

3. Informan Penelitian

Informan adalah orang yang memberikan informasi tentang keadaan yang terjadi pada permasalahan yang akan diteliti.²² Pemilihan informan dalam penelitian ini menggunakan teknik *purposive sampling*, yakni pengambilan informan secara tidak acak, tetapi melalui pertimbangan dan kriteria yang ditentukan sendiri oleh peneliti sehingga layak dijadikan informan dalam penelitian ini yang berjudul Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bengkulu Nomor 1 Tahun 2024 Perspektif *Iqtishodiyah*. Informan yang akan peneliti wawancara adalah:

²² Lexy J Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Rosdakarya, cet: XVII, 2002), h. 90

Tabel 1.2

No	Instansi/Masyarakat	Jabatan	Alasan
1	Badan Pendapatan Daerah	Kepala dan staf Badan Pendapatan Daerah	Pejabat struktural yang memimpin, mengarahkan, dan bertanggung jawab penuh terhadap pelaksanaan kebijakan pemungutan pajak daerah, termasuk BPHTB. Dalam kerangka birokrasi, ia menjadi decision maker yang menginterpretasikan Perda Nomor 1 Tahun 2024 dalam praktik teknis. Kepala Bapenda memiliki otoritas formal untuk menjelaskan mekanisme, kendala, capaian, dan strategi pemungutan BPHTB. Data dan pandangan dari pejabat ini lebih sah secara akademik karena berasal dari sumber yang memiliki kewenangan langsung. Walaupun teknis operasional sering dijalankan oleh pejabat struktural di bawahnya (seperti Kabid atau

			Kasi), Kepala Bapenda yang menentukan arah strategis, misalnya dalam penyusunan target PAD, evaluasi capaian, dan koordinasi dengan wali kota/DPRD.
2	Masyarakat	3 Orang Masyarkay yang melakukan pembayaran BPHTB	Masyarakat sebagai Subjek Pajak (Wajib Pajak). Pemungutan BPHTB langsung menyasar masyarakat yang memperoleh hak atas tanah/bangunan. Karena itu, masyarakat adalah pihak yang merasakan dampak langsung dari kebijakan pemungutan ini baik dari sisi beban pajak, kemudahan prosedur, maupun kepatuhan hukum. Mengukur Kepatuhan dan Kesadaran Pajak atau pungutan hanya sah jika masyarakat paham tujuan, adil, dan untuk kemaslahatan. Meneliti masyarakat bisa mengungkap apakah mereka sudah memahami dasar hukum Perda No. 1 Tahun 2024, serta

			apakah mereka menilai pungutan ini adil atau memberatkan.
--	--	--	---

4. Sumber dan Teknik Pengumpulan Data

a. Sumber Bahan Hukum

Sumber-sumber penelitian hukum dapat dibedakan menjadi dua sumber yaitu penelitian yang berupa bahan-bahan hukum primer dan bahan-bahan hukum sekunder.²³ Jenis bahan hukum dapat dibedakan menjadi 3 (tiga), yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Dalam penelitian ini, sumber bahan hukum terdiri atas:

1) Data Primer

Data primer adalah data yang diambil dari sumber pertama yang diperoleh melalui wawancara terhadap informan yang ditemui dilapangan. Dalam hal ini, berupa data dan informasi hasil wawancara dengan pihak

²³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2005), h. 181

yang bersangkutan dengan penelitian penulis. Data primer diperoleh dari informan melalui wawancara yang diharapkan informan tersebut dapat memberikan data serta informasi yang jelas dan akurat tentang Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bengkulu Nomor 1 Tahun 2024 Perspektif *Iqtishodiyah*.

2) Data Sekunder

Bahan hukum sekunder yang utama adalah buku teks berisi mengenai buku teks karena buku teks berisi prinsip dasar ilmu hukum dan pandangan-prinsip pandangan klasik para sarjana yang mempunyai kualifikasi tinggi²⁴. Dalam penelitian ini bahan hukum sekunder yang digunakan meliputi

(1) buku ilmiah dibidang hukum-Buku

²⁴ ١٨٢هـ.*Penelitian Hukum* ,Peter Mahmud Marzuki

(2) .Jurnal ilmiah

(3) kel ilmiahArti

3) Data Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap :bahan hukum primer dan sekunder, yaitu

(1) Kamus Besar Bahasa Indonesia dan Kamus .kumhu

(2) situs di Internet seperti ensiklopedia, -Situs gan Tema yang berkaitan den wikipedia dan .Penelitian yang dikaji

b. Teknik Pengumpulan Data

Dalam Penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data dokumentasi, wawancara dan dokumrntasi.

1) Observasi

Observasi, yaitu proses pengambilan data dalam penelitian di mana peneliti dengan

mengamati kondisi yang berkaitan dengan objek penelitian.

2) Wawancara

Metode wawancara digunakan untuk memperoleh informasi tentang hal-hal yang tidak diperoleh lewat pengamatan. Wawancara adalah teknik tanya jawab secara langsung mengenai masalah Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bengkulu Nomor 1 Tahun 2024 Perspektif *Iqtishodiyah*, (*interviewer*) yang memberikan pertanyaan dan yang diwawancarai (*interviewee*) sebagai pemberi jawaban atas pertanyaan itu.²⁵ Peneliti dengan informan yang dilakukan secara terbuka berdasarkan pedoman yang telah diusulkan sebelumnya. Penulis membuat

²⁵ Basrowi dan Swandi, *Memahami Penelitian Kualitatif*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2008), h. 127

pedoman wawancara yang berisi pertanyaan-pertanyaan dan tersusun dalam *interview guide*.

Para informan dipilih dengan sengaja, yaitu mereka yang diperkirakan mampu memberikan jawaban lengkap sesuai dengan penelitian ini.

3) Dokumentasi

Dokumen berupa studi kepustakaan yakni mencari, menelusuri, mengumpulkan, dan mencatat data tertulis mengenai keterangan ilmiah dari buku-buku, jurnal-jurnal dan dokumen yang berisikan peraturan, hukum, pendapat-pendapat, teori-teori dari para ahli yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan.²⁶ Dokumentasi dalam penelitian ini tentang Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah

²⁶ Bambang Suggono, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016), h. 184

Dan Bangunan Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bengkulu Nomor 1 Tahun 2024 Perspektif *Iqtishodiyah*.

5. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah menguraikan data dalam bentuk kalimat yang tersusun secara sistematis, jelas dan terperinci yang kemudian diinterpretasikan untuk memperoleh suatu kesimpulan.²⁷ Analisis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif dengan menggunakan metode penalaran berfikir secara deduktif yaitu menguraikan hal-hal yang bersifat umum kemudian menarik suatu kesimpulan yang bersifat khusus sesuai dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini.

²⁷ Djam'an Satori, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Alfabeta, Cetakan ke-7, 2017, h. 97

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam penyusunan skripsi ini penulis akan menguraikan secara umum setiap bab yang meliputi beberapa sub bab yaitu sebagai berikut:

Bab I. Pendahuluan yang terdiri dari Latar Belakang, Rumusan Masalah, Batasan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Penelitian Terdahulu, Landasan Teori, Metode Penelitian dan Sistematika Penelitian. Hal ini merupakan dasar untuk menyusun bab-bab berikutnya, agar yang satu dengan yang lain saling terkait dan sistematis.

Bab II. Bab ini mencakup, Teori Pajak, Teori Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, Teori *Iqtishodiyah*.

Bab III. Bab ini akan membahas Gambaran Umum Objek Penelitian.

Bab IV. Bab ini membahas tentang inti dari pembahasan dan hasil dari penelitian. Penulis akan menguraikan secara sistematis tentang Pelaksanaan

Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bengkulu Nomor 1 Tahun 2024 Perspektif *Iqtishodiyah*.

Bab V. Dalam Bab ini penulis membuat Kesimpulan dan Saran.

