

BAB I

PENDAHULUAN

1.1.Latar Belakang

Negara Indonesia sebagai negara maju saat ini terus melakukan pembangunan nasional. Tujuan dari pembangunan nasional yang berkesinambungan meliputi aspek ekonomi, politik, hukum, sosial dan budaya, serta pertahanan keamanan sebagaimana yang diatur pada Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 (selanjutnya disebut UUD NRI 1945). Pada dasarnya tujuan dari pembangunan nasional itu sendiri adalah meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat Indonesia secara adil dan merata, yang tentunya memerlukan sumber pembiayaan salah satunya dari sektor pajak¹.

Pajak merupakan salah satu bidang yang dapat dijadikan sebagai contoh kewajiban yang harus dilakukan secara adil dan merata oleh seluruh rakyat Indonesia yang telah ditentukan oleh peraturan perpajakan. Pajak adalah peralihan kekayaan dari pihak rakyat kepada kas negara untuk membiayai pengeluaran rutin dan “surplus” nya digunakan untuk public saving yang merupakan sumber utama untuk membiayai public investment².

Pada pembangunan nasional segala pembiayaan dari pembangunan nasional bersumber dari Anggaran Pendapatan Belanja Negara (APBN) dan produk hukum terbaru yang mengatur mengenai APBN adalah Undang-Undang No. 23 Tahun 2013 tentang Anggaran Pendapatan Belanja Negara. Pada pasal 1 angka 1 UU No. 23 Tahun 2013 tentang Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara menjelaskan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara disingkat menjadi APBN, adalah

¹ Prasetyo Dekryanto, *Tanggung Jawab Pengangkut Terhadap Penumpang Angkutan Plat Hitam*, Surabaya, 2013, h.1

² Rochmat Sumitro, *Asas dan Dasar Perpajakan*, Refika Aditama, Bandung, 2004, h.1

rencana keuangan tahunan pemerintah yang disetujui oleh Dewan Perwakilan Rakyat.

APBN sebagai wujud dari pengelolaan keuangan Negara ditetapkan setiap tahunnya dengan undang-undang dilaksanakan secara terbuka dan bertanggung jawab untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, yang mana sesuai dengan pasal 23 ayat (1) UUD 1945. Penerimaan perpajakan merupakan salah satu pemasukan bersih ke kas negara. Pada pasal 1 angka 3 UU No. 23 Tahun 2013 tentang Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara tahun 2014 dijelaskan bahwa penerimaan perpajakan adalah semua penerimaan Negara yang terdiri atas pendapatan pajak dalam negeri dan pendapatan pajak perdagangan internasional.

Anggaran belanja negara tahun 2014 telah ditetapkan sebesar Rp. 1.842,4 triliun yang terdiri dari pembelanjaan pemerintah pusat sebesar Rp. 1.249,9 triliun dan transfer ke daerah sebesar Rp. 592,5 triliun. Angka tersebut naik 6,74 persen atau Rp. 116,2 triliun dari APBN P 2013 yang sebesar 1.726,2 triliun. Belanja pemerintah pusat tahun 2014 sebesar Rp. 1.249,9 triliun ini meningkat 4,4 persen dibanding belanja pemerintah pusat tahun 2013 sebesar Rp. 1.196,8 triliun. Sementara itu, pendapatan negara disepakati Rp.1.667,1 triliun atau naik Rp.165,1 triliun (10,99 persen) dari APBN-P 2013. Dimana penerimaan dalam negeri sebesar Rp 1.665,7 triliun yaitu meliputi salah satunya dari sektor pajak.³

Pada anggaran yang telah ditetapkan oleh negara seperti diatas merupakan angka yang sangat tinggi. Oleh karena itu dalam memenuhi anggaran tersebut pemerintah membutuhkan pemasukan yang banyak. Dengan merencanakan anggaran maka pembangunan negara lebih tertata seperti yang telah diharapkan oleh pemerintah. Untuk mendapatkan pemasukan yang maksimal pemerintah

³ Fuad Rachmany, *Realisasi Pendapatan Pajak*, bisniskeuangan, www.kompas.com, diakses pada tanggal 6 Januari 2014

harus tegas dan mengawasi sistem yang dilakukan agar pelanggaran dapat diminimalisir.

Berbicara mengenai pembangunan negara, tentunya dalam melakukan pembangunan nasional bergantung pada pendapatan negara. Pendapatan negara itu sendiri dapat kita golongkan menjadi 3 bagian, yakni penerimaan dalam negeri, penerimaan pembangunan, dan penerimaan insidental.⁴ Penerimaan pajak itu sendiri termasuk dalam penerimaan dalam negeri. Termasuk juga sektor pajak properti yang diperoleh dengan dipungut secara langsung. Penerimaan pajak properti merupakan bagian dari pajak langsung. Pada saat ini pajak properti menjadi peran penting dalam pemasukan kas negara. Banyak dilakukan pembangunan terhadap tempat tinggal masyarakat yang telah menjadi kebutuhan pokok dan tempat usaha untuk menjalankan perekonomian masyarakat.

Potensi pajak properti di Indonesia terus meningkat setiap tahunnya. Dilihat dari perkembangan bisnis properti di Indonesia yang sangat meningkat secara tajam yang dikerjakan oleh banyak developer. Pembangunan tersebut meliputi perumahan, apartemen dan lainnya sebagai kebutuhan pokok tempat tinggal masyarakat. Selain itu ada juga pembangunan ruko dan tempat usaha lainnya sebagai roda perekonomian. Tentunya banyak transaksi dan pembayaran pajak yang dilakukan atas jual-beli properti tersebut. Hal ini juga nantinya menjadi harapan agar tiap tahunnya pemasukan pajak properti meningkat tiap tahunnya. Karena ini merupakan potensi pemasukan pada kas negara yang akan membantu dalam anggaran negara terhadap pembangunannya. Dengan harapan tanpa adanya

⁴ Rochmat Sumitro, *Op.Cit.*, h.8

lagi kecurangan dalam pembayaran pajak. Berikut merupakan realisasi penerimaan pajak tahun lalu.

Realisasi penerimaan pajak secara keseluruhan pada tahun 2013 lalu mencapai Rp. 1.099,9 triliun per 31 Desember 2013. Jumlah itu mencapai 96 persen dari target sepanjang tahun lalu Rp. 1.139.32 triliun. Namun, penerimaan pajak tersebut masih didominasi oleh perusahaan besar dan dari sektor usaha kecil masih sangat rendah. Jadi, dapat diketahui salah satu penerimaan pajak sektor properti sangat rendah.⁵

Khususnya dalam jual-beli properti terdapat pajak properti. Bisnis jual-beli properti sangat diminati oleh sebagian besar masyarakat Indonesia yang lagi gencar melakukan pembangunan nasional. Properti sendiri dapat dibagi menjadi empat jenis yaitu, *real property*, *bussiness property*, *personal property* dan *financial interests*⁶. Terhadap pengertian tersebut maka kita dapat membedakan antara penguasaan fisik atas tanah dan atau bangunan di dalam hal ini disebut dengan real estat serta kepemilikan secara hukum atau penguasaan yuridis yang disebut *real property*.

Pajak properti sendiri merupakan iuran wajib dalam setiap transaksi jual-beli properti yang di pungut berdasarkan norma hukum. Dibawah ini merupakan jenis-jenis pajak properti yang di berlakukan kepada pembeli maupun penjual properti :

1. PBB (Pajak Bumi dan Bangunan)
2. BPHTB (bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan)
3. PPN (Pajak Pertambahan Nilai)
4. PPnBM (Pajak Penjualan Barang Mewah)

⁵Ilman Hadi S.H., *Jumlah Penerimaan Pajak 2013*, www.Pajak.go.id, diakses pada tanggal 8 Januari 2014

⁶Edi Wahyudi, *Pajak Properti*, www.eddiwahyudi.com, diakses pada tanggal 4 Maret 2014

5. Pajak Penghasilan (PPh)

Dalam transaksi jual-beli salah satunya terdapat pajak properti yang berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak(NJOP). Pada pasal 1 angka 3 Undang-Undang No. 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan menjelaskan nilai jual objek pajak (NJOP) yaitu harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual-beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana yang tidak ada transaksi jual-beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, nilai perolehan baru atau NJOP pengganti.

NJOP pada dasarnya merupakan nilai dari jumlah keseluruhan dari biaya bahan bangunan dan buruh bangunan serta nilai dari tanah itu sendiri. Tentunya NJOP yang terdahulu sangat rendah, dibandingkan dengan harga pasar saat ini sangat tinggi. Hal itu tentu membuat penerimaan negara dari sektor pajak properti berkurang, yang mana seharusnya pemerintah menerima pendapatan dari pajak sektor properti lebih dari pencapaian yang saat ini diperoleh. Seharusnya pembayaran pajak properti berdasarkan harga pasaran. Setiap macam pada pembayaran pajak sektor properti telah diatur oleh undang-undang maupun peraturan pemerintah yang terkait.

Pada tahun 2014 ini pemerintah provinsi DKI Jakarta salah satunya telah menaikkan persentase pajak properti antara 140% sampai dengan 200%. Wakil gubernur DKI Jakarta Basuki Tjahja menyatakan rencana kenaikan NJOP sebesar itu pada 2014 ini. Besaran NJOP yang tidak pernah meningkat selama empat tahun tidak sesuai dengan fakta bahwa harga pasar telah melonjak secara signifikan. Ia menilai bahwa NJOP yang ideal haruslah mendekati harga pasar. Namun, kenaikan dalam pemungutan pajak properti tersebut tergantung dari daerah masing-masing. Karena kebijakan mengenai pajak tetap berada di pemerintah terkait, untuk menunjang tujuan dari suatu otonomi daerah. Kenaikan pajak tersebut dilakukan salah satu

alasanya karena banyak developer yang melakukan kecurangan dalam pembayaran pajak dan melaporkan surat pemberitahuan pajak tidak sesuai dengan data yang sebenarnya⁷.

Dalam hal ini banyak terjadi kecurangan dalam pembayaran pajak. Hal ini terbukti dari banyak developer atau perusahaan pengembang yang melakukan kecurangan dalam pembayaran pajak properti. kecurangan pajak properti menjadi masalah berulang karena perangkat pengawasan masih kurang ketat. Pada sisi nilai transaksi properti, nilai acuan yang ada untuk properti hanya NJOP yang pada dasarnya digunakan untuk pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan(PBB). Harga NJOP bila disamakan dengan harga pasar akan memberatkan warga yang membayar PBB tiap tahunnya. Apalagi sejak tahun 2011, NJOP dikelola oleh pemerintah daerah dan direktur jenderal pajak tidak bisa mengintervensi penetapan NJOP tersebut. Karena kewenangan tersebut dilimpahkan ke daerah sejak berlakunya Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (selanjutnya disebut UU PDRB). Pada pasal 2 ayat (2) UU PDRB menyebutkan pajak bumi dan bangunan serta pajak bea perolehan hak atas bangunan termasuk jenis pajak kabupaten/kota.

Pada pembayaran PPh dan PPN transaksi properti oleh wajib pajak sering menggunakan angka dasar NJOP. Pada sisi lain notaris selaku Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) belum melaporkan harga transaksi dalam jual-beli yang sebenarnya. Seharusnya notaris selaku pejabat pembuat akta tanah atau PPAT berkewajiban melaporkan surat pemberitahuan atau SPT kepada kantor pajak

⁷Iwan Setiyawan, *Pengembang Properti Keberatan*, www.kompas.com, diakses pada tanggal 17 Januari 2014

dengan data yang nyata. Terkadang banyak pihak yang melaporkan surat pemberitahuan pajak tidak sesuai dengan fakta data yang semestinya.

Beranjak dari hal tersebut di atas kita melihat adanya kecurangan dengan menutupi keaslian harga transaksi yang jauh lebih tinggi dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang seharusnya dilaporkan kepada Direktur jenderal pajak.

Contohnya dalam akta jual-beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harga yang dituliskan adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) bukan harga transaksi jual-beli. Salah satu contoh nyata adanya penggelapan pajak yaitu, datang dari kasus simulator SIM (18/06/2013). Dimana ada penjualan rumah mewah oleh developer kepada terdakwa, seharga Rp 7,1 Miliar di Semarang. Namun, di akta notaris hanya tertulis sebesar Rp 940 juta atau ada selisih harga Rp 6,1 miliar. Atas transaksi tersebut ada potensi PPN (Pajak Pertambahan Nilai) yang harus disetor 10 persen dikali Rp 6,1 miliar atau Rp 610 juta dan PPh (Pajak Penghasilan) final sebesar 5 persen dikalikan Rp 6,1 miliar senilai Rp 300 juta. Jadi total kekurangan pajak senilai Rp 900 juta. Jika developer tersebut melakukan penjualan rumah mewah, kerugian negara menjadi puluhan miliar dari satu proyek perumahan.⁸

Berbicara mengenai pajak properti sebagai salah satu penerimaan negara hal ini tentunya sangat berpengaruh dalam pembangunan nasional. Apabila para developer ataupun perorangan melakukan penggelapan atau pengurangan pajak tentunya sangat berpengaruh terhadap pemasukan pajak itu sendiri khususnya akan merugikan negara dimana penerimaan negara akan berkurang.

Dalam permasalahan ini pemungutan pajak di sektor pajak properti sudah diatur dalam Undang-Undang No. 42 Tahun 2009 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah, Undang-Undang No. 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan, Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

⁸Anandita Budi Suryana, *Tax Evasion Pajak Properti*, www.pajak.go.id, diakses pada tanggal 25 Juni 2013

Pada saat ini dalam pemungutan pajak properti harus berdasarkan harga transaksi jual beli bukan berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) lagi. Karena harga transaksi jual-beli properti dipasaran jauh lebih tinggi dari NJOP. Pada Nilai Jual Objek Pajak(NJOP) itu sendiri hanya menghitung harga tanah sesuai pasaran dan harga bangunan sesuai dengan bahan bangunan dan upah pekerja yang digunakan. Developer maupun perorangan telah membantah bahwa telah membayar pajak properti yang nilainya lebih tinggi yaitu sesuai dengan harga pasaran. Padahal kebanyakan developer hampir tidak melaporkan nilai transaksinya kepada pihak Direktur Jendral pajak. Penggunaan nilai NJOP untuk transaksi developer bukan karena ketidaktahuan aturan pajak. Namun, sebagai salah satu tindakan melanggar hukum untuk menyembunyikan nilai omset untuk penghindaran pajak (*Tax Evasion*).

Pengawasan yang lemah oleh direktur jendral pajak selaku pemungut pajak terhadap para developer dan adanya pejabat pembuat akta tanah (PPAT) yang kurang terbuka, dengan melakukan laporan kepada pihak Direktur Jendral pajak mengenai nilai transaksi jual-beli yang dilakukan oleh developer di rasa menjadi salah satu penyebab banyaknya kecurangan dalam pembayaran pajak.

Dilihat dari banyak terjadi kasus pada sektor pajak properti yang sangat memprihatinkan, karena pada saat ini negara Indonesia lagi pesatnya melakukan pembangunan. Oleh karena itu diperlukan pengawasan yang aktif terhadap pihak yang rawan melakukan pelanggaran ataupun kejahatan dalam perpajakan.

Berdasarkan hal tersebut di atas dapat ditarik sebuah kesimpulan bahwa penagihan pajak yang dilakukan oleh pihak yang berwenang yaitu pihak dari

Direktorat Jendral Pajak pelaksanaannya harus sesuai dengan prosedur yang ada dan lebih memperketat dalam penarikan pajak salah satunya ikut menghitung nilai yang harus dibayarkan oleh wajib pajak. Dengan harapan penarikan pajak sesuai dengan nilai transaksi, yang mana bila pemungutan pajak dibawah nilai transaksi, maka akan mengurangi pendapatan negara dari sektor pajak yang mana akan mengalami kerugian pada negara.

1.2.Rumusan Masalah

Skripsi ini berjudul “ **Penegakan Hukum atas Kerugian Negara dari Sektor Pajak Properti** “. Berdasarkan uraian-uraian latar belakang tersebut, selanjutnya dapat dibahas lebih lanjut rumusan masalah yang timbul, yaitu :

1. Apakah klasifikasi pemungutan pajak properti yang dapat mengakibatkan kerugian negara?
2. Bagaimana penegakan hukum terhadap pemungutan pajak properti yang dapat mengakibatkan kerugian negara?

1.3. Penjelasan Judul

Judul skripsi ini adalah “ **PENEGAKAN HUKUM ATAS KERUGIAN NEGARA DARI SEKTOR PAJAK PROPERTI** “. Dari judul diatas pengertian penegakan hukum itu sendiri yaitu proses dilakukannya upaya keadilan dalam pelaksanaan norma-norma hukum secara nyata sebagai pedoman pelaku dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara.

Keuangan Negara adalah semua hak dan kewajiban negara yang dapat dinilai dengan uang, serta segala sesuatu baik berupa uang maupun berupa barang

yang dapat dijadikan milik negara berhubung hak dan kewajiban tersebut (Pada Pasal 1 angka 1 UU No. 17 tahun 2003 tentang Keuangan Negara). Jadi kerugian Negara adalah setiap orang yang dengan tujuan menguntungkan diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi, menyalahgunakan kewenangan, kesempatan atau sarana ada padanya karena jabatan atau kedudukan yang dapat merugikan keuangan negara atau perekonomian negara (Pasal 3 UU No. 31 tahun 1999 tentang Tindak Pidana Korupsi)

Pajak properti adalah pajak yang dibebankan kepada pemilik secara hukum atas tanah dan atau bangunan. Jadi Penegakan Hukum atas Kerugian Negara dari Sektor Pajak Properti merupakan proses upaya keadilan yang ditempuh oleh Pemerintah dalam rangka untuk meningkatkan penerimaan negara dari sektor pajak *property* guna meminimalisir penggelapan pajak dan penghindaran pajak yang dilakukan oleh beberapa pihak dalam transaksi properti khususnya subjek pajak atau wajib pajak sebagai pemilik sah secara hukum atas tanah dan bangunan, developer (perusahaan pengembang), Notaris/PPAT, dan pihak terkait.

1.4. Alasan Pemilihan Judul

Judul “ Penegakan Hukum atas Kerugian Negara dari Sektor Pajak Properti” dirasa tepat oleh penulis, karena arus globalisasi dan pertumbuhan jumlah penduduk Indonesia sendiri sekitar 240 juta jiwa yang mana membutuhkan tempat tinggal. Dengan bertambahnya penduduk setiap tahunnya tentu banyak pembangunan yang dilakukan oleh para developer ataupun perumahan yang dilakukan di daerah maupun di kota. Dengan adanya pembangunan yang

mengakibatkan timbulnya pajak properti terhadap objek pajak yaitu tanah dan bangunan yang memiliki nilai. Pada proses transaksi jual-beli properti ada beberapa macam pajak properti yang dikenakan kepada wajib pajak dan sering kali digelapkan dalam pembayarannya. Pada pembayaran pajak properti terdapat pajak Dalam proses penghitungannya yaitu dengan menggunakan nilai jual objek pajak (NJOP) bukan berdasarkan nilai transaksi. Dimana NJOP itu sendiri nilainya jauh lebih rendah daripada nilai transaksi. Nilai jual objek pajak itu sendiri hanya menghitung harga tanah sesuai dengan pasaran dan harga bangunan sesuai dengan bahan bangunan dan upah pekerja yang digunakan. Tentunya dengan adanya penggelapan pajak yang semestinya di bayar oleh developer dapat berdampak pada kerugian negara. Kerugian negara yang semestinya mendapat pemasukan dari sektor pajak properti berkurang akibat adanya permainan yang dilakukan oleh developer dalam penghitungan pajak di sektor pajak properti.

Pengawasan yang lemah oleh Direktur Jendral pajak terhadap para developer dan adanya pejabat pembuat akta tanah (PPAT) yang kurang terbuka, dengan melakukan laporan kepada pihak Direktur Jendral pajak mengenai nilai transaksi jual-beli yang dilakukan oleh developer di rasa menjadi salah satu penyebab banyaknya kecurangan dalam pembayaran pajak. Maka dari itu penegakan hukum dirasa perlu dilakukan terhadap pihak-pihak yang melakukan kecurangan dalam pembayaran pajak properti. Penegakan hukum yang tegas oleh aparaturnya tentu akan membuahkan hal positif. Secara perlahan perorangan maupun developer dapat berubah dengan lebih jujur dalam membayar pajak. Sehingga pemasukan pendapatan negara dari sektor pajak properti lebih

optimal lagi, dengan begitu akan tercipta warga Indonesia yang adil dan sejahtera. Pemasukan dari pendapatan negara sektor pajak properti yang pada akhirnya juga akan membantu dalam pembangunan nasional yaitu dari segi fasilitas umum maupun bantuan dari negara kepada masyarakat yang kurang mampu untuk meningkatkan kualitas hidup yang sejahtera.

1.5. Tujuan Penulisan

Tujuan dari penulisan skripsi ini adalah :

- a. Mampu memahami tata cara perpajakan baik dalam pemungutan dan penghitungan pada pajak properti secara benar sehingga tidak menyebabkan kerugian negara. Pada pemasukan pajak sangat berpengaruh terhadap penerimaan Negara yang nantinya pajak tersebut akan kembali ke masyarakat dalam bentuk fasilitas yang diberikan oleh pemerintah untuk menciptakan kesejahteraan rakyat yang berperan dalam pembangunan negara.
- b. Mampu memahami kinerja pemerintah ataupun pemungut pajak (*fiskus*) dalam penegakan hukum yang dilakukan secara pengawasan pajak properti terhadap pihak-pihak yang terlibat dalam penggelapan pajak properti. Pada dasarnya kembali pada proses dalam pembayaran pajak dimana wajib pajak dan orang ketiga dapat memahami ketentuan tata cara perpajakan dan mengikut peraturan perundang-undangan yang ada. Dengan demikian kesalahan dalam pembayaran pajak yang dilakukan dengan kesengajaan atau kealpaan dapat dihindari dengan pengawasan dari direktur jendral pajak.

1.6. Metode Penelitian

1.6.1 Pendekatan Masalah

Penulisan ini menggunakan metode yuridis normatif yaitu dilakukan dengan mendasarkan pada peraturan perundang-undangan khususnya yang berlaku peristiwa. Pendekatan masalah yang digunakan dalam skripsi ini adalah pendekatan kasus (*case approach*) yaitu dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah terjadi kekuatan yang tetap⁹. Pada skripsi ini membahas banyak terjadi kasus dalam bidang perpajakan khususnya pajak properti. Pendekatan terhadap konsep-konsep (*conceptual approach*) yaitu pendekatan yang beranjak dari pandangan dan doktrin yang berkembang didalam ilmu hukum¹⁰.

1.6.2 Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum yang digunakan dalam skripsi ini terdiri dari :

- a. Bahan hukum primer, yaitu berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hukum pajak khususnya pajak properti, pengaturan mengenai pajak yang dikenakan dalam pajak properti, antara lain :
 - Undang-undang No. 28 Tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah
 - Undang-Undang No. 32 Tahun 2004 tentang pemerintah daerah

⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2005 h.94

¹⁰ *Ibid*, h. 95

- Undang-Undang No. 16 Tahun 2009 tentang ketentuan umum dan tata cara perpajakan
 - Undang-undang No. 36 Tahun 2008 tentang pajak penghasilan
 - Undang-undang No. 42 Tahun 2009 tentang pajak pertambahan nilai dan pajak penjualan barang mewah
 - Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 71 Tahun 2008 tentang pajak penghasilan final
 - Undang-undang No. 19 Tahun 2013 tentang Anggaran Pendapatan Belanja Negara
 - Undang-Undang No. 20 tahun 2000 tentang Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan
- b. Bahan hukum sekunder yaitu, berupa buku, jurnal, makalah, majalah dan hasil penelitian.

1.6.3 Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum dalam penyusunan skripsi ini dilakukan dengan menggunakan 2 (dua) cara, yaitu :

- a. Membaca dan mencari buku-buku, artikel, jurnal, serta hasil penelitian terdahulu yang berkaitan dengan masalah perpajakan disektor pajak properti yang dilakukan oleh pihak-pihakd wajib pajak.
- b. Menelaah, menggabungkan dan membandingkan bahan hukum yang telah didapat dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berhubungan dengan permasalahan yang dibahas dalam skripsi ini.

1.6.4 Analisa Bahan Hukum

Metode analisis bahan hukum yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah metode deskriptif yaitu, dengan mengemukakan apa yang ada berdasarkan fakta empirik. Dalam penyusunan skripsi ini juga dilakukan penganalisaan bahan hukum dengan cara memperlihatkan pelaksanaan peraturan perundang-undangan yang terkait melalui pembahasan bahan-bahan hukum berupa berita atau artikel yang berasal dari majalah, koran, jurnal hukum, situs internet, dan media lainnya.

1.7. Pertanggungjawaban Sistematis

Pada penulisan skripsi nantinya akan dibagi menjadi 4 (empat) bab yang terdapat dua pembahasan dari rumusan permasalahan dan terdiri dari beberapa sub bab agar menjadi sistematis dan lebih mudah dipahami.

Bab pertama adalah bab pendahuluan, yang memuat pengantar mengenai permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini. Bagian pendahuluan terdiri dari Latar Belakang dan Rumusan Masalah, kemudian diikuti dengan Penjelasan Judul, Tujuan Penulisan Skripsi, Metode Penelitian dan Pertanggungjawaban Sistematis. Isi bab pendahuluan ini diharapkan dapat memberikan pemahaman mengenai permasalahan yang dibahas dalam skripsi ini. Dalam bab ini saya akan membahas masalah penghindaran pajak yang dilakukan oleh banyak orang yang ada di Indonesia. Fokus pembahasan yang kami angkat mengenai permasalahan pajak di sektor properti. Dimana penghindaran pajak atau *tax evasion* banyak dilakukan oleh perseorangan maupun deloper selaku badan hukum. Tentunya penghindaran pajak disektor properti ini sangat merugikan Negara yang saat ini

semakin gencar melakukan pembangunan selaku negara maju yang termasuk dalam deret tiga besar negara didunia yang perekonomiannya terbaik. Segala sesuatu yang membuat kerugian Negara amupun disektor ekonomi merupakan suatu tindak pidana.

Pada bab kedua skripsi ini membahas mengenai tata cara pemungutan pajak properti dengan peraturan dasar hukum yang berlaku. Jadi kita dapat mengetahui pembayaran pajak properti dengan benar dan dapat mengidentifikasi pembayaran pajak yang tidak sesuai dengan harga transaksi yang menyebabkan kerugian negara. Karena dimungkinkan banyak pelanggaran yang dilakukan oleh beberapa pihak dalam pembayaran pajak properti menggunakan dasar nilai jual objek pajak (NJOP) pada pembayaran pajak tertentu yang jauh dibawah harga transaksi jual-beli. Pelanggaran yang terjadi dalam pembayaran pajak properti melibatkan banyak pihak yang nanti akan dibahas lebih lanjut. Ditelaah dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pajak properti baik ketentuan dan tata cara perpajakan hingga dasar pengenaan pajak, pembahasan mengenai menentukan nilai harga pembayaran pajak properti yang akan dilakukan seperti pajak penghasilan, pajak pertambahan niali, bea perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, pajak bumi dan bangunan serta lainnya. Dan apakah penghindaran pajak termasuk kerugian negara.

Bab ketiga dalam skripsi ini membahas mengenai penegakan hukum terhadap pemungutan pajak properti yang mengakibatkan kerugian negara yang mana banyak terjadi penyimpangan maupun penggelapan dalam pembayaran pajak properti. Dalam permasalahan ini banyak pihak yang dimungkinkan terlibat,

jadi dengan adanya pembahasan ini diketahui tata cara yang dilakukan dalam melakukan pengawasan terhadap pemungutan sektor pajak properti. Disini peran pemerintah dan pihak-pihak yang berwenang seperti pemungut pajak (*Fiskus*) dalam melakukan penegakan keadilan sebagai aparat penegak hukum. Jadi dalam pembayaran pajak berikutnya wajib pajak dapat membayar secara jujur sesuai dengan ketentuan yang berlaku tanpa mengurangi jumlah pajak yang dibayarkan, sehingga pendapatan sektor pajak properti dapat meningkat untuk digunakan sebagai anggaran belanja negara dalam mengoptimalkan pembangunan negara. Demi pembangunan nasional yang lebih maju dan terciptanya kesejahteraan dan kedamaian bagi masyarakat. Juga untuk memberikan efek jera terhadap para developer maupun perorangan yang melakukan kecurangan dalam melakukan pembayaran pajak properti tersebut. Selanjutnya apabila pembayaran pajak yang sesuai dengan peraturan akan menciptakan masyarakat yang makmur dan sejahtera. Karena pemasukan dari sektor pajak properti itu sendiri sangat berperan penting terhadap pembangunan nasional termasuk fasilitas umum standar internasional.

Bab keempat merupakan bab terakhir dari skripsi ini yaitu bab penutup. Dalam bab ini akan diuraikan mengenai kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang telah dibahas dalam skripsi ini di bab-bab sebelumnya dan juga terdapat saran yang penulis berikan mengenai hubungannya pemungutan pajak properti yang tidak sesuai harga transaksi dengan kerugian negara dan penegakan hukum terhadap pemungutan pajak properti yang mengakibatkan

kerugian negara yang merupakan rumusan masalah dari skripsi ini. Dibab ini kesimpulan dan saran akan ditulis dari hasil pemikiran penulis sendiri.

