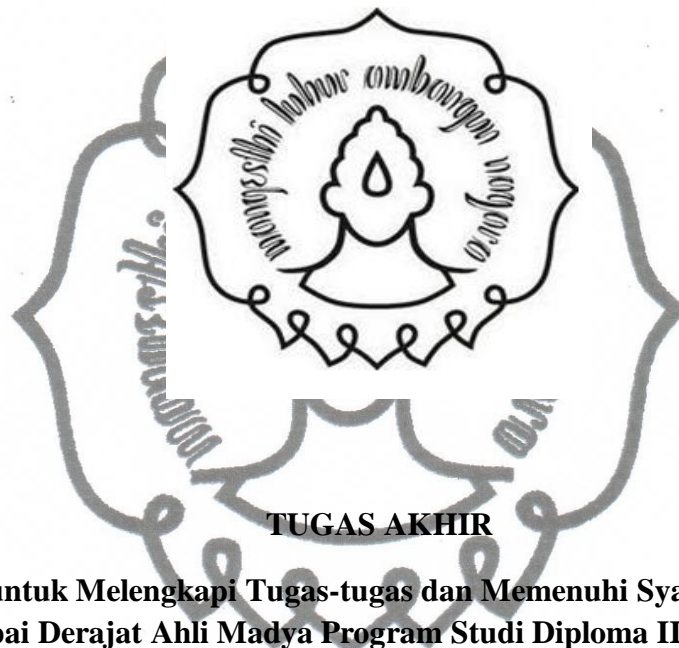


**ANALISIS *TAX AVOIDANCE* DAN *TAX EVASION* PADA TRANSAKSI  
PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN  
OLEH WAJIB PAJAK SEKTOR USAHA *REAL ESTATE*  
(STUDI KASUS PADA BADAN PENDAPATAN DAERAH KOTA BOGOR)**



**TUGAS AKHIR**

**Diajukan untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Memenuhi Syarat-syarat Guna  
Mencapai Derajat Ahli Madya Program Studi Diploma III Perpajakan  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Sebelas Maret Surakarta**

**Oleh:**

**MARIA CLAUDIA LESTARI SIBARANI**

**NIM. F3415045**

**PROGRAM STUDI DIPLOMA III PERPAJAKAN**

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS**

**UNIVERSITAS SEBELAS MARET**

**SURAKARTA**

**2018**

**ABSTRAK**

**ANALISIS *TAX AVOIDANCE* DAN *TAX EVASION* PADA TRANSAKSI  
PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN  
OLEH WAJIB PAJAK SEKTOR USAHA *REAL ESTATE*  
(STUDI KASUS PADA BADAN PENDAPATAN DAERAH KOTA BOGOR)**

**MARIA CLAUDIA LESTARI SIBARANI**

**NIM. F3415045**

Permasalahan penelitian ini terkait dengan bentuk-bentuk penghindaran pembayaran pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) yang dilakukan oleh pihak pengembang sektor *real estate* dan pihak konsumen. Hal ini diduga dipengaruhi oleh keinginan untuk membayar pajak sekecil mungkin.

Tujuan penelitian ini adalah untuk memperoleh pengetahuan dan pemahaman tentang bentuk penghindaran dan penggelapan pajak yang dilakukan secara legal dan ilegal berdasarkan perilaku dan penyebab pengembang sektor *real estate* serta konsumen di Badan Pendapatan Daerah Kota Bogor.

Untuk mengetahui bentuk-bentuk penghindaran dan penggelapan pajak secara legal dan ilegal oleh pihak pengembang sektor *real estate* dan konsumen, dilakukan dengan cara melihat bentuk pelanggaran yang telah terjadi selama tiga tahun terakhir yaitu Tahun 2015-2017 dan digolongkan menjadi bentuk tindakan penghindaran pajak dan penggelapan pajak secara legal dan ilegal.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa bentuk-bentuk penghindaran pajak yang dilakukan pihak pengembang sektor *real estate* dan konsumen setiap tahun terjadi kembali di tahun berikutnya seperti menggunakan surat kuasa jual, membeli property dengan nama berbeda. Sementara bentuk penggelapan pajak terkait dengan penurunan nilai transaksi jual beli dan merekayasa SSPD. Hal ini menunjukkan bahwa pelanggaran yang dilakukan pihak pengembang sektor *real estate* dan konsumen dianggap sebagai suatu pembenaran yang rasional terjadi.

**Kata Kunci:** Pajak BPHTB, Wajib Pajak, Penghindaran Pajak, Penggelapan Pajak.

**ABSTRACT**

**TAX AVOIDANCE AND TAX EVASION ANALYSIS IN TRANSACTION  
OF TRANSFER OF RIGHTS TO LAND AND BUILDING  
BY TAXPAYER TAX REAL ESTATE SECTOR  
(CASE STUDY ON REGIONAL INSTITUTE OF BOGOR CITY)**

**MARIA CLAUDIA LESTARI SIBARANI**

**NIM. F3415045**

*The problem of this research is related to the forms of avoidance of tax on Land Acquisition and / or Building Acquisition (BPHTB) by the developer of real estate sector and consumer side. This is allegedly influenced by the desire to pay taxes as small as possible.*

*The purpose of this study is to obtain knowledge and understanding about the forms of tax avoidance and tax evasion that is done legally and illegally based on the behavior and causes of developers of the real estate sector and consumers in Bogor City Income Board.*

*To know the forms of tax avoidance and tax evasion by legal and illegal developers of the real estate sector and consumers, done by looking at the form of violations that have occurred during the last three years of the Year 2015-2017 and classified into forms of tax avoidance and tax evasion in legal and illegal.*

*The results of this study indicate that the forms of tax avoidance by the developers of real estate and consumer sectors every year happen again in the next year such as using a power of attorney selling, buying property with different names. While the form of tax evasion related to the decline in the value of the sale and purchase transactions and engineered SSPD. This indicates that the violations committed by the developers of the real estate and consumer sectors are regarded as a rational justification.*

**Keywords:** Taxes BPHTB, Taxpayers, Tax Avoidance, Tax Evasion.


## HALAMAN PERSETUJUAN

Laporan Tugas Akhir dengan Judul:

**ANALISIS *TAX AVOIDANCE* DAN *TAX EVASION* PADA TRANSAKSI  
PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN OLEH WAJIB  
PAJAK SEKTOR USAHA *REAL ESTATE* (STUDI KASUS PADA BADAN  
PENDAPATAN DAERAH KOTA BOGOR)**

Surakarta, 21 Maret 2018

Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing



Trisninik Ratih Wulandari, SE., M.Si., Ak  
NIP. 1976040420140901



## HALAMAN PENGESAHAN

Laporan Tugas Akhir dengan Judul:

**ANALISIS *TAX AVOIDANCE* DAN *TAX EVASION* PADA TRANSAKSI  
PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN OLEH WAJIB  
PAJAK SEKTOR USAHA *REAL ESTATE* (STUDI KASUS PADA BADAN  
PENDAPATAN DAERAH KOTA BOGOR)**

Telah disahkan oleh Tim Penguji Tugas Akhir

Program Studi Diploma III Perpajakan

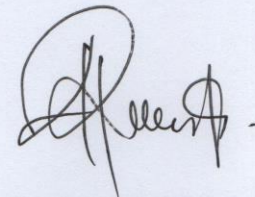
Fakultas Ekonomi dan Bisnis

Universitas Sebelas Maret Surakarta

Surakarta, 12 April 2018

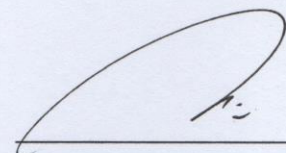
Tim Penguji Tugas Akhir

Arum Kusumaningdyah Adiati, SE., M.M., Ak  
NIP. 1979081020130201



(Penguji I)

Trisninik Ratih Wulandari, SE., M.Si., Ak  
NIP. 1976040420140901



(Pembimbing/Penguji II)

### SURAT PERNYATAAN TUGAS AKHIR

Yang bertanda tangan di bawah ini mahasiswa Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Sebelas Maret:

Nama : Maria Claudia Lestari Sibarani  
NIM : F34115045  
Program Studi : Diploma III Perpajakan  
Judul Tugas Akhir (TA) : Analisis *Tax Avoidance* dan *Tax Evasion* pada Transaksi Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan oleh Wajib Pajak Sektor Usaha *Real Estate* (Studi Kasus Pada Badan Pendapatan Daerah Kota Bogor)

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa Tugas Akhir yang saya buat ini adalah benar-benar merupakan hasil karya sendiri dan bukan merupakan hasil jiplakan/salinan/sanduran dari karya orang lain.

Apabila ternyata ditemukan kemudian hari terbukti pernyataan ini tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa penarikan Ijazah dan pencabutan gelar sarjananya.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Surakarta, Februari 2018



Maria Claudia Lestari Sibarani  
NIM. F3415045



## MOTTO

Kegunaan pendidikan adalah mengajarkan seseorang untuk berpikir dengan intensif dan kritis. Kecerdasan dan karakter itulah tujuan pendidikan sesungguhnya.

(Martin Luther King Jr.)

Otakmu adalah hartamu yang paling berharga.

(Ompu Cornelius Maringan Siahaan)

Hidup adalah perjuangan yang harus di hadapi.

(Rosalina Mariaty Siahaan)

Kejujuran yang paling baik adalah kejujuran yang berasal dari hati nurani.

(Togar Sibarani)

## HALAMAN PERSEMBAHAN

Dengan penuh bangga, karya ini kupersembahkan untuk:

Kedua orang tuaku, Papa dan Mama yang selalu memberikan kasih sayang,  
perhatian, motivasi, arahan, dukungan dan menyemangatiku selalu.

Kedua saudaraku Abang dan Adikku yang selalu ada untuk memberikan motivasi,  
dan dukungan dan apresiasi.

Ompu Boru Renata Gultom yang selalu mendukung kegiatan kuliah dan doa yang  
selalu menyertaiku.

Seluruh pejabat dan jajaran pada Badan Pendapatan Daerah Kota Bogor yang  
memberikan pengalaman baru bagiku.

Almamaterku.



## KATA PENGANTAR

Puji syukur dan terima kasih Kepada Allah Yang Maha Pengasih, atas segala limpahan berkat dan anugerah-Nya sehingga proses penyusunan Tugas Akhir, sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Ahli Madya dalam bidang perpajakan dapat diselesaikan sesuai dengan waktu yang ditentukan.

Tugas Akhir ini merupakan karya besar penulis dengan bimbingan semua orang yang ikut ambil bagian membantu penulis, sehingga dapat tersaji dalam satu kesatuan yang utuh untuk memperkaya pengetahuan mengenai bentuk penghindaran perpajakan yang dilakukan oleh Wajib Pajak. Untuk itu, penulis selayaknya menghaturkan terima kasih dan penghargaan sebesar-besarnya kepada semua pihak atas segala dukungan moral dan materil yang tak ternilai harganya.

Dalam kesempatan ini penulis sampaikan ucapan terima kasih kepada pihak-pihak yang membantu penyusunan laporan Tugas Akhir ini:

1. Prof. Dr. Ravik Karsidi, M.S., selaku Rektor Universitas Sebelas Maret Surakarta
2. Ibu Dr. Hunik Sawitri, M.Si., Ak., selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Sebelas Maret.
3. Bapak Drs. Hanung Triatmoko, M.Si., Ak., selaku Ketua Program Studi Diploma 3 Perpajakan dan selaku Dosen Pembimbing Lapangan saat magang.
4. Ibu Trisninik Ratih Wulandari, SE., M.Si., Ak., selaku Dosen Pembimbing Tugas Akhir yang memberikan arahan, masukan, dan petunjuk-petunjuk kepada penulis;
5. Ibu Arum Kusumaningdyah Adiati, SE., M.M., Ak., selaku Dosen Penguji Tugas Akhir yang memberikan arahan, masukan, dan petunjuk-petunjuk kepada penulis;
6. Bapak Ikhsan Ramdhani Rasjid, SE., selaku Pembimbing Institusi Mitra serta seluruh pihak Badan Pendapatan Daerah di Kota Bogor yang

memberikan kesempatan kepada penulis untuk memperoleh ilmu dan pengalaman yang baru.

7. Ayahanda, Dr. Drs. Togar Sibarani, M.Pd. dan Ibunda, Dra. Rosalina Mariaty Siahaan, orang tua tercinta yang selalu memberikan kasih sayang, nasihat, teladan dan motivasi.
8. Kakanda, Fransiskus Xaverius Enrico. Adinda, Gregorius Fernando yang membantu memberikan motivasi dan dukungan.
9. Semua pihak yang telah membantu namun tidak dapat disebutkan satu persatu.

Atas kebaikan hati dan budi mereka, penulis berdoa kiranya Tuhan Yang Maha Kuasa menganugraahkan kesehatan, kebaikan, kesejahteraan, dan keselamatan jiwa dan raga, semoga tetap setia mengabdikan pada panggilan tugas dan pekerjaan mereka masing-masing.

Akhirnya, guna penyempurnaan tugas akhir ini, penulis menyadari masih jauh dari sempurna. Untuk itu, penulis mengharapkan berbagai kritikan dan saran baik aspek akademik maupun non akademik sehingga tugas akhir ini semakin memenuhi kelayakan sebagai suatu karya ilmiah, dan menjadi suatu hasil karya akademik yang bermanfaat bagi almamater, masyarakat, pemerintah, bangsa dan negara.

Kiranya Tuhan Yang Maha Kuasa dan Maha Pengasih senantiasa melindungi, memberikan Anugerah dan Kasih-Nya kepada kita semua. Amin.

**Bogor, Februari 2018**

**Penulis,**

**MARIA CLAUDIA LESTARI SIBARANI**

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
ABSTRAK .....	ii
<i>ABSTRACT</i> .....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
HALAMAN PENGESAHAN .....	iv
SURAT PERNYATAAN TUGAS AKHIR .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
MOTTO.....	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	viii
KATA PENGANTAR .....	ix
DAFTAR ISI .....	xi
DAFTAR TABEL .....	xi
DAFTAR GAMBAR .....	xv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvi
 BAB I. PENDAHULUAN .....	 1
A. Gambaran Umum Perusahaan .....	1
1. Kegiatan Pokok Badan Pendapatan Daerah Kota Bogor.....	2
2. Visi dan Misi Badan Pendapatan Daerah Kota Bogor.....	2
3. Pelayanan Pajak Badan Pendapatan Daerah Kota Bogor. ....	4
4. Struktur Organisasi dan Uraian Tugas .....	4
5. Sumber Daya Manusia .....	18
B. Latar Belakang Masalah .....	19
C. Rumusan Masalah .....	23
D. Tujuan Penelitian .....	24



E. Manfaat Penelitian .....	25
<b>BAB II. TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>26</b>
A. Definisi Pajak.....	26
B. Kepatuhan Wajib Pajak .....	29
C. <i>Tax Avoidance</i> dan <i>Tax Evasion</i> .....	32
1. Definisi <i>Tax Avoidance</i> .....	32
2. Definisi <i>Tax Evasion</i> .....	33
3. Faktor Penyebab Wajib Pajak Melakukan Penghindaran Pajak Secara Ilegal ( <i>Tax Evasion</i> ) .....	33
4. Cara Mengurangi Penghindaran <i>Tax Evasion</i> .....	34
D. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah.....	35
1. Hak Milik .....	36
2. Hak Guna Usaha.....	36
3. Hak Guna Bangunan.....	36
4. Hak Pakai .....	37
E. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan .....	37
1. Pendahuluan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. ..	37
2. Subjek dan Objek BPHTB. ....	39
3. Cara dan Contoh Menghitung BPHTB .....	40
<b>BAB III. ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>44</b>

A. Pembahasan Masalah .....	44
1. Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, Proses Penandatanganan Akta Jual Beli dan Alur Penelitian Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) pada Badan Pendapatan Daerah Kota Bogor .....	44
2. <i>Tax Avoidance</i> .....	50
3. <i>Tax Evasion</i> .....	57
4. Faktor Penyebab dan Cara Mengatasinya .....	66
B. Temuan .....	74
1. Kelebihan .....	74
2. Kelemahan .....	75
BAB IV. PENUTUP .....	77
A. Kesimpulan .....	77
1. <i>Tax Avoidance</i> .....	77
2. <i>Tax Evasion</i> .....	78
B. Saran .....	80
1. Bagi Pihak Pemerintah (Direktorat Jenderal Pajak) .....	80
2. Bagi Pihak Badan Pendapatan Daerah Kota Bogor .....	82

## DAFTAR PUSTAKA

## LAMPIRAN

## DAFTAR TABEL

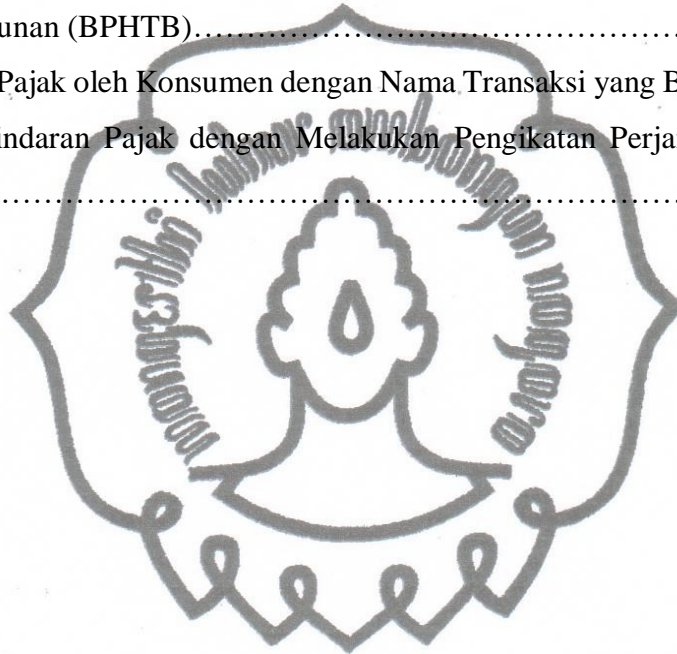
Tabel		Halaman
1.1	Jumlah Pegawai Badan Pendapatan Daerah Kota Bogor Berdasarkan Pangkat.....	18
1.2	Jumlah Pegawai Badan Pendapatan Daerah Kota Bogor Berdasarkan Pendidikan....	18
1.3	Target dan Realisasi Pendapatan Asli Daerah Kota Bogor Tahun 2015 Sampai Dengan Tahun 2017.....	21
3.1	Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB /m <sup>2</sup> Di 6 Kecamatan Kota Bogor (Dalam Rupiah).....	72





## DAFTAR GAMBAR

Gambar	Halaman
1.1 Struktur Organisasi Badan Pendapatan Daerah Kota Bogor.....	6
1.2 Struktur Organisasi Dinas Pendapatan Daerah Kota Bogor.....	7
3.1 Alur/Proses Wajib Pajak Sampai PPAT/Notaris Mendatangi Akta Jual Beli.....	48
3.2 Alur Penelitian Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB).....	49
3.3 Penghindaran Pajak oleh Konsumen dengan Nama Transaksi yang Berbeda.....	54
3.4 Skema Penghindaran Pajak dengan Melakukan Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB).....	57



## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1. Laporan Kegiatan Harian Peserta Magang
- Lampiran 2. Penilaian Kuliah Magang Kerja
- Lampiran 3. Daftar Pengajuan Pertanyaan
- Lampiran 4. Transkrip Wawancara
- Lampiran 5. Contoh Berkas Verifikasi BPHTB Sesuai PERDA Kota Bogor Nomor 3 Tahun 2011
- Lampiran 6. Contoh Surat Setoran Pajak Daerah Kota Bogor

