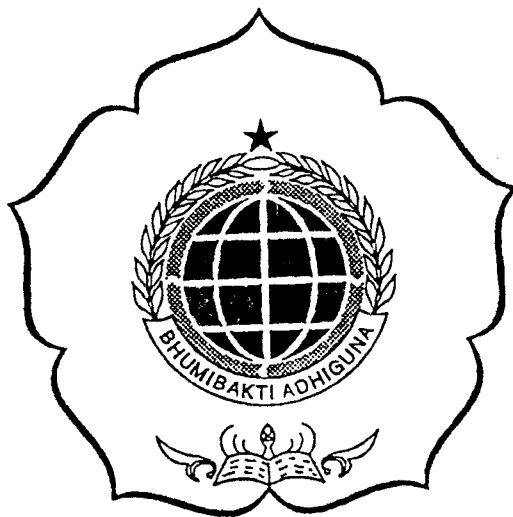


**STUDI DEVIASI HARGA TANAH YANG TERTERA
DI DALAM AKTA JUAL BELI PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH TERHADAP NILAI JUAL OBYEK
PAJAK DAN HARGA PASAR DI KECAMATAN PATI
KABUPATEN PATI PROPINSI JAWA TENGAH**

(Bulan Januari - Agustus 2000)

SKRIPSI

**Diajukan untuk Menempuh Ujian Diploma IV Pertanahan
Jurusan Perpetaan**



Oleh :

ANANTA SETYO CAHYONO

NIM : 9650961

INTISARI

Penelitian ini bertujuan mencari perbandingan mengenai harga yang tertera di dalam akta jual beli Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan harga Nilai Jual Obyek Pajak dan harga pasar (harga transaksi sesungguhnya). Hal tersebut didasari pengertian akta yang mengandung pengertian akta autentik yang mempunyai kekuatan hukum dan harga yang tertera di dalam akta Pejabat Pembuat Akta Tanah menjadi dasar dalam penghitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Pajak Penghasilan atas Penghasilan Penjualan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Metode yang digunakan adalah menggunakan penelitian deskriptif komparatif. Sample dari penelitian ini adalah menggunakan sample populasi. Populasi penelitian yang digunakan adalah keseluruhan akta jual beli wilayah Kecamatan Pati yang masuk Kantor Pertanahan Kabupaten Pati bulan Januari - Agustus tahun 2000 dengan harga jual beli di akta atau harga NJOP di atas Rp. 15 Juta rupiah. Akta yang masuk dan memenuhi kriteria tersebut ada 99 buah.

Setelah dilakukan analisis data maka frekuensi data menurut kategorisasi harga di bawah 30 juta rupiah maka di akta PPAT sejumlah 86 data, NJOP sejumlah 87 data, dan harga pasar sejumlah 17 data. Untuk harga antara 30 juta sampai 60 juta rupiah maka di akta sejumlah 9 data, NJOP sejumlah 8 data dan harga pasar sejumlah 62 data. Kemudian harga di atas 60 juta rupiah maka di akta sejumlah 4 data, NJOP 4 data dan harga pasar 20 data. Data pada harga di akta jual beli dan NJOP tersebut menunjukkan harga yang relatif sama pada semua kategori. Kemudian data pada harga di akta jual beli dengan harga pasar sangat berbeda secara signifikan pada semua kategori harga.

Deviasi dari harga tanah di akta jual beli terhadap harga NJOP tidak signifikan perbedaannya. Hal ini dapat dilihat dari t (t hitung) sebesar 1,97 dan t tabel pada taraf nyata 0,05 dan derajat bebas $(n-1)$, ternyata t hitung lebih kecil daripada t tabel dan menolak hipotesis H_1 ; $\delta \neq 0$ dan menerima hipotesis H_0 ; $\delta = 0$. Sehingga dapat dikatakan bahwa harga di dalam akta jual beli PPAT menggunakan harga NJOP sebagai patokannya. Deviasi dari harga tanah di akta jual beli terhadap harga pasar sangat signifikan yaitu diperoleh t

derajat bebas (n-1) didapat t tabel 1,98. Ternyata t
 hitung lebih besar dari t tabel dan menerima hipotesis
 H_1 ; $\delta \neq 0$ dan menolak hipotesis H_0 ; $\delta = 0$. Selisih
 antara harga pasar dengan harga di akta adalah
 Rp. 4.743.000.000,00 - Rp. 2.023.621.000,00 =
 Rp. 2.620.379.000,00. Perbandingan harga keduanya adalah
 43,57 %. Selisih antara PPH yang dihitung menurut harga
 pasar dengan pendapatan pajak PPH Faktual (menurut
 kenyataan) yang diterima pemerintah Rp. 91.600.000 -
 Rp. 24.134.800,00 = Rp. 67.465.200,00. Perbandingannya
 adalah 26,35 %. Kemudian selisih BPHTB Yang dihitung
 menurut harga pasar dengan pendapatan BPHTB faktual
 Rp. 91.200.000,00 - Rp. 21.726.650,00 =
 Rp. 69.473.000,00. Perbandingan antara BPHTB faktual
 yang diterima pemerintah dengan BPHTB yang dihitung
 menggunakan harga pasar adalah 23,82 %.

DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Halaman Pengesahan.....	ii
Motto.....	iii
Persembahan.....	iv
Kata Pengantar.....	v
Intisari.....	vi
Daftar Isi	viii
Daftar Tabel.....	xi
Daftar Gambar.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Penelitian.....	1
B. Permasalahan.....	5
C. Batasan Masalah.....	6
D. Rumusan Masalah.....	8
E. Tujuan Penelitian dan Kegunaan Penelitian	8
1. Tujuan Penelitian.....	8
2. Kegunaan Penelitian.....	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN....	10
A. Telaah Pustaka.....	10
B. Kerangka Pemikiran.....	19

C. Hipotesis.....	20
BAB III METODE PENELITIAN.....	21
A. Sifat Penelitian.....	21
B. Daerah Penelitian.....	21
C. Populasi Sampel.....	22
D. Jenis dan Sumber Data.....	23
1. Data Primer.....	23
2. Data Sekunder.....	23
E. Teknik Pengumpulan Data.....	23
1. Observasi.....	24
2. Alat Pengumpul Data.....	24
F. Teknik Analisis Data.....	24
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH.....	29
A. Kondisi Geografis.....	29
B. Kondisi Perekonomian.....	31
C. Kondisi Sosial Budaya.....	33
D. Kondisi Demografis.....	35
BAB V ANALISIS DATA PENELITIAN.....	40
A. Analisis Data.....	42
1. Harga Tanah di Akta Jual Beli.....	42
2. Harga Tanah Menurut NJOP.....	43
3. Harga Pasar.....	43
4. Perbandingan Harga Tanah dan Pajak....	47

a. Harga Tanah di Akta Jual Beli dengan Harga Tanah menurut NJOP....	47
b. Harga Tanah di Akta Jual Beli dengan Harga Tanah Menurut Pasar...	47
c. Kategorisasi menurut harga tanah di akta, NJOP dan harga pasar.....	49
5. Perbandingan Harga Tanah, BPHTB dan PPH menurut PPAT yang mengeluarkan Akta Jual Beli.....	55
6. Analisis Uji t (test).....	58
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN.....	61
A. Kesimpulan.....	61
B. Saran.....	63
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Tanah merupakan benda yang mempunyai nilai ekonomi tinggi yang bersifat unik. Dikatakan unik karena bidang-bidang tanah mempunyai spesifikasi yang berbeda antara satu lokasi dengan lokasi yang lain. Menurut I made

Sandy (1995) tanah dapat dipandang sebagai:

1. "Hasil", kalau dilihat dari sudut barang tambang. Sebagai hasil penambangan, tanah dijual dan dibeli dalam ukuran berat (ton, Kg) dan dalam ukuran isi atau ukuran M3 seperti tanah urugan.
2. "Penghasil", kalau dilihat dari sudut tumbuhan dan tanaman, tanahlah yang "menghasilkan" sumber daya hutan. Tanah juga yang menghasilkan pelbagai jenis tanaman lainnya. Ukuran tanah sebagai "penghasil" ini bukan hanya subur atau tidak subur, melainkan juga ada ukuran lainnya. Misalnya tutupan batu yang menyebabkan tanah itu susah diolah, lereng terlalu terjal, atau letaknya terlalu tinggi, sehingga tanaman tidak sesuai dengan iklimnya.
3. "Tempat", di atas mana makhluk melaksanakan kehidupan. Sebagai tempat, atau ruang ("space") tanah itu diukur dengan ukuran luas (Ha, meter). Di samping itu juga tanah merupakan "tempat", di mana tersimpan semua jenis sumber daya tambang dan sumber daya air.

Dalam perkembangannya tanah merupakan barang modal yang mempunyai nilai ekonomi tinggi. Tanah menjadi komoditas yang menguntungkan untuk dikuasai. Para pemodal membeli tanah dalam luasan yang beratus-ratus hektar bahkan ada yang sampai ribuan hektar. Kebutuhan

manusia akan tempat tinggal meningkat seiring dengan perkembangan dan pertumbuhan penduduk. Peningkatan jual beli tanah berbanding lurus dengan pertumbuhan penduduk. Tanah dalam perkembangannya tidak hanya menjadi ruang tempat tinggal bagi manusia untuk menjalankan aktivitasnya tetapi juga menjadi suatu benda yang sangat layak dipertimbangkan sebagai salah satu pilihan portofolio unggulan yang menguntungkan. Hal ini didukung oleh kecenderungan nilai tukar rupiah yang semakin lemah dan tidak stabil terhadap nilai dollar Amerika. Ada kecenderungan bagi para pengusaha lebih suka memegang dollar Amerika daripada rupiah. Alternatif lain untuk investasi yang cukup aman dalam kondisi krisis sekarang ini adalah investasi dalam kepemilikan tanah.

Hukum perjanjian mengenal "azas konsensualitas" yang memberi arti "sepakat" atau "consensus". Berarti kedua belah pihak sama-sama sepakat untuk mengadakan suatu perjanjian jual-beli. Perjanjian tertulis itu atas kehendak atau kemauan bersama secara bilateral (timbang balik), yang berbentuk akte jual beli, harus dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang khusus ditunjuk, yakni PPAT.

Meningkatnya jual beli tanah memberi peluang kesempatan kerja bagi profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT merupakan pejabat Tata Usaha Negara yang

digaji. PPAT mendapatkan pendapatan dari biaya pelayanan yang telah diberikan kepada masyarakat berupa pembuatan akta-akta otentik mengenai tanah seperti akta jual beli, akta hibah, akta tukar menukar, akta pembagian hak bersama, akta hak tanggungan dan lain-lain pekerjaan yang berhubungan dengan pembuatan surat-surat otentik mengenai tanah.

Dalam perkembangannya kegiatan jual beli tanah menjadi obyek pajak. Baik itu bagi pembeli maupun bagi penjual. Untuk pembeli dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Untuk penjual dikenakan Pajak Penghasilan atas penjualan tanah dan bangunan. Besarnya BPHTB seperti yang diatur dalam UU nomor 21 Tahun 1997 adalah 5 % dengan batas Nilai Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NOPTKP) Rp. 30.000.000,00. Untuk transaksi di atas nilai tersebut maka nilai transaksi dikurangi dengan NOPTKP kemudian dikalikan 5 % hasilnya adalah pajak terutang yang harus dibayar pembeli. Menurut PP No. 48 Tahun 1994 jo PP No. 27 Tahun 1996 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan, akta jual beli tidak boleh ditandatangani oleh PPAT apabila pajak terutang ini belum dibayarkan kepada negara dengan bukti penyerahan pajak. Untuk Pajak penghasilan penghitungan NOPTKP nya

penjualan tersebut yang harus dibayar penjual kepada pemerintah.

Berlakunya Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 mengenai otonomi daerah serta Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1999 tentang pembagian keuangan pusat dan daerah, BPHTB akan menjadi tumpuan keuangan daerah. Sebab pembagian BPHTB adalah 80 % akan diserahkan kepada daerah, dan 20 % bagian dari pemerintah pusat diserahkan kepada Kabupaten/Kotamadya. Pengelolaan BPHTB secara profesional oleh daerah sangat mutlak diperlukan, sehingga pemasukan dari pajak dapat optimal sebagai sumber untuk pembangunan daerah.

Menurut Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 BPHTB dikenakan menurut harga transaksi. Harga transaksi dalam pengertian adalah harga yang disepakati kedua belah pihak (penjual dan pembeli). Dalam aplikasinya banyak terjadi penyimpangan, dicontohkan apabila harga transaksi lebih rendah NJOP atau tidak diketahui maka yang digunakan adalah NJOP. Pengertian ini memberikan peluang kepada pihak-pihak untuk menggunakan NJOP sebagai dasar penghitungan BPHTB dan PPH. Padahal NJOP bukan merupakan nilai transaksi sebenarnya dan biasanya harga NJOP di bawah harga pasar.

Berdasar latar belakang tersebut, pada skripsi ini dilaksanakan penelitian dengan judul : " STUDI DEVIASI HARGA JUAL BELI TANAH YANG TERTERA DI DALAM AKTA JUAL BELI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH TERHADAP NILAI JUAL OBYEK PAJAK DAN HARGA PASAR DI KECAMATAN PATI KABUPATEN PATI PROPINSI JAWA TENGAH (Bulan Januari - Agustus 2000)".

B. Permasalahan

Dari uraian yang telah dijelaskan pada sub bab latar belakang bahwa tanah sebagai benda ekonomi yang menjadi tempat makhluk hidup untuk melaksanakan aktivitasnya. Dalam teori ekonomi suatu benda yang bersifat terbatas dan dibutuhkan oleh orang banyak akan menjadi barang ekonomi yang dapat dinilai dengan uang. Nilai suatu tanah ditentukan oleh faktor-faktor yang mendukungnya, seperti kemudahan akses ke jalan, jarak dengan pusat kota, fasilitas umum, listrik, air minum, telepon, keamanan, jalur hijau, dan lain lain.

Munculnya para spekulan tanah diakibatkan oleh adanya pilihan investasi yang menguntungkan dan aman dibandingkan sektor-sektor lain. Keadaan ini muncul karena adanya harapan bahwa hasil yang diperoleh dari pemanfaatan tanah di masa mendatang lebih baik daripada

yang mengalami perkembangan relatif cepat. Spekulasi tanah merupakan alternatif yang relatif aman misalnya dibandingkan dengan deposito atau saham. Investasi tanah bahkan seringkali mendatangkan "*rate on invesment*" (ROI) yang lebih tinggi bila dibandingkan dengan menabung uang di bank.

Seiring dengan peningkatan kebutuhan akan tanah, maka kegiatan jual beli tanah meningkat dengan pesat. Kegiatan jual beli tanah menjadi obyek pajak yang dibebankan kepada penjual dan pembeli. Untuk pembeli dikenakan BPHTB dan untuk penjual dikenakan PPH. Untuk melindungi rakyat yang miskin maka ditentukan Nilai Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NOPTKP) untuk BPHTB dan PPH. Menurut UU BPHTB pajak yang dikenakan adalah nilai transaksi. Nilai transaksi merupakan harga yang disepakati kedua belah pihak (harga pasar). Tetapi dalam penerapannya ada yang menggunakan NJOP. Dalam penelitian ini penyusun berusaha menghitung pemasukan pajak yang sebenarnya berdasarkan data lapangan yang sudah ada dan menghitung perbedaannya melalui uji t (Uji Beda).

C. Batasan Masalah

Dalam penelitian ini diberikan batasan ruang lingkup masalah supaya pembahasan penelitian ini terfo

kus pada masalah yang dituju. Ruang lingkup permasalahan dalam penelitian ini yaitu :

1. Penelitian dan pembahasan mengenai deviasi dari harga jual beli yang tertera dalam akta PPAT dengan NJOP dan harga pasar. Sehingga diketahui berapa selisih dan perbandingan antara harga di akta jual beli dengan harga NJOP Kemudian harga di akta jual beli dengan harga pasar;
2. Akta jual beli PPAT yang diteliti adalah akta yang masuk ke Kantor Pertanahan Kabupaten Pati selama 8 bulan terakhir yang berasal dari jual beli di Wilayah Kecamatan Pati dengan batas harga di akta dan NJOP sama atau lebih besar dari Rp. 15.000.000,00;
3. NJOP yang diteliti adalah NJOP tahun terakhir yang dijadikan lampiran dalam permohonan balik nama sertipikat tanah;
4. Harga pasar adalah harga transaksi yang terjadi akibat kekuatan hukum ekonomi / pasar. Harga ini merupakan harga transaksi yang diperoleh dengan melalui survei lapangan dengan wawancara langsung kepada penjual dan pembeli atau melalui pihak-pihak lain yang dapat diakui kebenarannya;

yang tertulis dalam akta jual beli yang telah ditandatangani penjual, pembeli, saksi serta PPAT.

D. Rumusan Masalah

Dari permasalahan tersebut diatas penyusun merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Berapa besar beda harga tanah yang tertera di dalam akta PPAT terhadap harga Nilai Jual Obyek Pajak?
2. Berapa besar beda harga tanah yang tertera di dalam akta PPAT terhadap harga pasar?
3. Berapa besar perbedaan pendapatan Pemerintah Daerah dari BPHTB dan PPH yang faktual diterima terhadap harga pasar?

E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan Penelitian ini adalah untuk mengetahui:

- a. Besar perbedaan harga jual beli tanah yang tertera di akta Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap NJOP;
- b. Besar Perbedaan harga jual beli tanah yang tertera didalam akta Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap harga pasar.
- c. Besar pemasukan kepada negara atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan serta Pajak Penghasilan atas penjualan hak atas tanah dan bangunan

yang seharusnya diperoleh negara.

2. Kegunaan Penelitian

Kegunaan Penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Menambah wacana terhadap masalah pertanahan;
- b. Sebagai bahan kajian ilmu pertanahan;
- c. Sebagai kajian ilmu perpajakan;
- d. Memberikan sumbangan pemikiran bagi pemerintah untuk melakukan koordinasi lintas sektoral antara BPN dan Kantor Pajak untuk melakukan pengawasan sehingga penghasilan atas BPHTB dan PPH dapat ditingkatkan.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan penyajian data dan analisis data pada bab-bab sebelumnya dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut.

1. PPAT menggunakan harga NJOP sebagai acuan di dalam aktanya dari pada harga pasar. Hal ini dapat dilihat pada analisis data mengenai perbandingan antara harga di akta jual beli dengan NJOP diperoleh t (t hitung) sebesar 1,97 dan t tabel pada taraf nyata 0,05 dan derajat bebas $(n-1)$ sebesar 1,98. Ternyata t hitung lebih kecil daripada t tabel. Berarti perbedaan harga antara harga tanah di akta jual beli dengan harga NJOP tidak signifikan. Kemudian antara harga tanah di akta jual beli dengan harga pasar diperoleh t hitung 9,11 pada taraf nyata 0,05 dengan derajat bebas $(n-1)$ didapat nilai t tabel 1,98. Perbandingan keduanya menunjukkan bahwa t hitung lebih besar daripada t tabel, berarti terdapat perbedaan yang signifikan. Sehingga dari hasil ini menunjukkan bahwa harga yang tertera di akta PPAT menggunakan harga NJOP.

2. Selisih antara harga tanah di akta jual beli dengan harga NJOP adalah Rp. 363.329.580,00 lebih banyak NJOP dan perbandingannya adalah 82,05 %. Selisih harga tanah di akta jual beli dengan harga pasar adalah Rp. 2.719.379.000,00 dan perbandingannya 42,66 %
3. Selisih pemasukan dari PPH faktual yang diterima pemerintah dengan PPH yang dihitung menggunakan harga pasar adalah Rp. 67.465.200,00 dengan perbandingan 26,35 %. Selisih pemasukan antara BPHTB faktual yang diterima pemerintah dengan BPHTB yang dihitung menggunakan harga pasar adalah Rp. 69.473.350,00 dengan perbandingan 23,82 %.
4. Frekuensi harga di bawah 30 juta menurut akta dibanding harga NJOP adalah 99,85 %. Kemudian dibandingkan dengan harga pasar adalah 506 %. Frekuensi harga Rp. 30 juta - Rp. 60 juta menurut akta dibandingkan dengan harga NJOP adalah 112,50 %. Kemudian dibandingkan dengan harga pasar adalah 15 %. Frekuensi harga tanah di atas Rp. 60 juta menurut akta dibandingkan dengan harga NJOP adalah 100 %. Kemudian dibandingkan

B. Saran

1. Perlunya koordinasi antara kantor PBB, Pelayan Pajak, BPN dan PPAT yang lebih baik. Hal ini dapat dilakukan bila ada satu sistem administrasi yang baik antara PBB, Kantor Pajak dan BPN. Sehingga dalam sistem administrasi pendaftaran tanah, BPHTB dan PPH dapat melakukan kontrol silang oleh masing-masing instansi. Hal ini sangat mempermudah pengawasan terhadap PPAT maupun terhadap para pemohon sertipikat.
2. Pembinaan PPAT oleh BPN lebih intensif. Kelengkapan berkas permohonan balik nama dari PPAT agar diperhatikan.
3. Angka 30 juta bagi NOPTKP-BPHTB dan 60 juta bagi NOPTKP-PPH masih sangat memberatkan masyarakat kecil terutama di kota-kota besar. Karena harga tanah cenderung naik sehingga perlu penetapan NOPTKP yang dapat melindungi masyarakat kecil.

DAFTAR PUSTAKA

1. Arikunto Suharsini, (1995), Manajemen Penelitian, Rineka Cipta, Jakarta.
2. Arikunto, Suharsini, (1998), Prosedur Penelitian, Rineka Cipta, Jakarta
3. Biro Hukum dan Hubungan Masyarakat Badan Pertanahan Nasional (1998), Himpunan Peraturan Perundangan-undangan tahun 1996-1998, Jakarta.
4. Hadi, Sutrisno, (2000), Statistik Jilid 2, Andi Yogyakarta,
5. Harsono, Boedi, (1997), Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria dan Pelaksanaannya, Djambatan Jakarta
6. Kerjasama Pusat Penelitian Dan Pengembangan Badan Pertanahan Nasional dengan Penelitian dan Pengembangan Ekonomi Fakultas Ekonomi Universitas Gadjah Mada (1993/1994), Penelitian Harga Tanah dan Harga Dasar Tanah, Yogyakarta
7. Nazir, Moh, (1983), Metode Penelitian, Ghalia Indonesia Jakarta.
8. Salindeho, John (1993). Masalah Tanah Dalam Pembangunan, Sinar Grafika Jakarta.
9. Sandy, I Made (1995), Tanah Muka Bumi, PT Indograph Bakti-FMIPA-UI Jakarta.
10. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (1996), Pedoman Penulisan Skripsi, Yogyakarta.
11. Singarimbun, Masri dan Effendi, Sofyan (1989), Metode Penelitian Survei, LP3ES, Jakarta
12. Surakhmad, Winarno, (1989), Pengantar Penelitian Ilmiah Dasar Metode Teknik, Transito, Bandung.
13. Suweken, Putu, Statistiska Terapan, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta 1996.