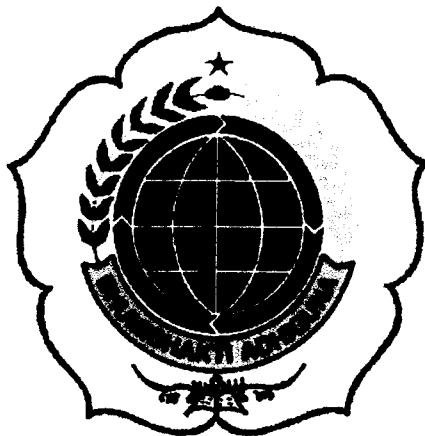


**KONTRIBUSI PENERIMAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH  
DAN BANGUNAN TERHADAP PENDAPATAN DAERAH KABUPATEN  
BOYOLALI PROVINSI JAWA TENGAH**

**SKRIPSI**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat untuk memperoleh  
Sebutan Sarjana Sains Terapan**



**OLEH :**

**JOKO SUSENO  
NIM. 02111925**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
YOGYAKARTA  
2007**

## INTISARI

Untuk menjamin terselenggaranya tertib pemerintahan di daerah ditetapkan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintah Daerah sebagai pengganti dari Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintah Daerah. Inti dari Undang-Undang tersebut adalah pembentukan daerah otonom yang bertujuan untuk mengatur dan menyelenggarakan pemerintahan di daerah, agar dapat menjamin perkembangan dan pembangunan daerah. Sumber pendapatan daerah terdiri atas pendapatan asli daerah, dana perimbangan dan lain-lain pendapatan daerah yang sah. Dana perimbangan merupakan sumber pembiayaan yang berasal dari dana bagi hasil, dana alokasi umum, dan dana alokasi khusus. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan bagi hasil pajak dan merupakan salah satu sumber pendapatan daerah.

Penelitian dilakukan dengan metode deskriptif. Data berupa uang penerimaan dari bea perolehan hak atas tanah dan bangunan tahun anggaran 2003 sampai dengan tahun anggaran 2006 dikelompokkan dan disajikan dalam bentuk tabel, kemudian dari tabel tersebut dijelaskan secara deskriptif dengan membandingkan antara penerimaan pendapatan daerah Kabupaten Boyolali dengan penerimaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Analisis yang digunakan untuk data hasil wawancara adalah deskriptif kualitatif, yaitu menganalisa data yang berupa informasi-informasi maupun pendapat-pendapat mengenai kendala-kendala yang dihadapi dan upaya yang ditempuh dalam pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, kemudian dipaparkan secara deskriptif.

Setelah dilakukan perhitungan realisasi penerimaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan selama empat tahun anggaran selalu melampaui target, dan ternyata penerimaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan memberikan kontribusi terhadap pendapatan daerah tahun anggaran 2003 sebesar Rp. 1.490.708.677,00 atau 0,43% dari jumlah pendapatan daerah sebesar Rp. 346.827.991.359,00, tahun anggaran 2004 sebesar Rp. 1.509.008.715,00 atau 0,39% dari jumlah pendapatan daerah sebesar Rp. 389.246.882.291,00, tahun anggaran 2005 sebesar Rp. 1.710.488.683,00 atau 0,42% dari jumlah pendapatan daerah sebesar Rp. 403.049.052.311,00, dan tahun anggaran 2006 sebesar Rp. 1.831.256.646,00 atau 0,43% dari jumlah pendapatan daerah sebesar Rp. 428.786.837.212,00.

Kendala dalam pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan antara lain adanya kesalahan masyarakat dalam menghitung besarnya pajak dan memberi peluang terjadinya manipulasi dalam menentukan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). Upaya yang dilakukan adalah mengadakan penyuluhan kepada masyarakat dan meningkatkan koordinasi dengan instansi terkait serta meminta peran aktif Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
HALAMAN MOTTO.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
INTISARI .....	vii
DAFTAR ISI .....	viii
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Penelitian.....	1
B. Perumusan Masalah .....	5
C. Pembatasan Masalah .....	5
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	6
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN ..</b>	<b>8</b>
A. Tinjauan Pustaka .....	8
B. Kerangka Pemikiran .....	15
C. Batasan Operasional .....	18
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>19</b>
A. Metode Yang Digunakan.....	19
B. Daerah Penelitian .....	19
C. Populasi .....	20
D. Jenis Data dan Sumber Data.....	20
E. Teknik Pengumpulan Data .....	21
F. Teknik Analisis Data .....	22

<b>BAB IV</b>	<b>GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN .....</b>	<b>24</b>
	<b>A. Keadaan Fisik Wilayah .....</b>	<b>24</b>
	<b>1. Letak Geografis dan Batas Administrasi .....</b>	<b>26</b>
	<b>2. Penggunaan Tanah .....</b>	<b>27</b>
	<b>B. Keadaan Penduduk Kabupaten Boyolali .....</b>	<b>29</b>
	<b>C. Keadaan Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali .....</b>	<b>29</b>
	<b>1. Kedudukan, Tugas dan Fungsi Kantor Pertanahan     Kabupaten Boyolali .....</b>	<b>31</b>
	<b>2. Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten     Boyolali .....</b>	<b>33</b>
	<b>3. Jumlah Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten     Boyolali .....</b>	<b>32</b>
	<b>D. Jumlah Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan .....</b>	<b>36</b>
<b>BAB V</b>	<b>HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>38</b>
	<b>A. Target dan Realisasi Pendapatan Daerah Kabupaten     Boyolali .....</b>	<b>38</b>
	<b>B. Perkembangan Pendapatan Daerah Kabupaten     Boyolali .....</b>	<b>42</b>
	<b>C. Target dan Realisasi Penerimaan Bea Perolehan Hak     Atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Boyolali Tahun     Anggaran 2003 sampai dengan Tahun Anggaran     2006 .....</b>	<b>43</b>
	<b>D. Kontribusi Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas     Tanah dan Bangunan Terhadap Bagi Hasil Pajak     Kabupaten Boyolali Tahun anggaran 2003 sampai     dengan Tahun Anggaran 2006 .....</b>	<b>45</b>
	<b>E. Kontribusi Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas     Tanah dan Bangunan Terhadap Pendapatan Daerah     Kabupaten Boyolali .....</b>	<b>46</b>

F. Kendala dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan .....	48
G. Upaya yang Ditempuh untuk Mengatasi Kendala dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.....	49
KESIMPULAN DAN SARAN .....	52
A. Kesimpulan .....	52
BAB VI B. Saran .....	53
DAFTAR PUSTAKA .....	54
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN .....	55
LAMPIRAN .....	56

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Penelitian**

Tanah mempunyai arti yang sangat penting bagi kehidupan manusia karena sebagian besar kehidupan manusia berlangsung di atas tanah. Tanah mempunyai kedudukan yang sangat strategis, karena disamping sebagai sumber daya, juga merupakan faktor produksi yang utama baik untuk pembangunan maupun pemenuhan kebutuhan hidup sehari-hari.

Sekarang ini bangsa Indonesia sedang giat-giatnya melaksanakan pembangunan nasional di segala bidang. Agar pembangunan nasional yang dilaksanakan bangsa Indonesia lebih terarah dan terencana dilaksanakam melalui tahap-tahap yang dikenal dengan Program Pembangunan Nasional Lima Tahun (PROPENAS) atau masa lalu lebih dikenal dengan sebutan Rencana Pembangunan Lima Tahun (REPELITA).

Meningkatnya pembangunan akan memerlukan dana yang semakin besar, sehingga sangat dirasakan perlu untuk meningkatkan dan mengoptimalkan sumber pendapatan negara maupun pendapatan daerah dari berbagai sektor. Tabungan nasional yang meliputi tabungan pemerintah dan masyarakat perlu ditingkatkan melalui peningkatan penerimaan negara, terutama berasal dari sumber non migas. Sehubungan dengan itu, sumber-sumber dana pembangunan yang ada perlu dikelola dan dikembangkan sebaik mungkin untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan pembangunan.

Penggalian sumber penerimaan dalam negeri terutama dari pajak perlu ditingkatkan untuk pembiayaan pembangunan dengan tetap memperhatikan peningkatan kemampuan pembiayaan oleh masyarakat dan dunia usaha. Sumber pendapatan lainnya yaitu dari penerimaan Negara bukan pajak melalui penerimaan dari departemen dan lembaga non departemen, dan dari bagian pemerintah atas laba usaha Negara.

Pembiayaan pelaksanaan kegiatan rutin maupun pembangunan dituangkan dalam suatu anggaran pendapatan dan belanja. Pada tingkat pusat dituangkan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) dan pada tingkat daerah dituangkan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD).

Untuk menjamin terselenggaranya tertib pemerintahan di daerah ditetapkan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintah Daerah sebagai pengganti dari Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintah Daerah. Inti dari Undang-Undang tersebut adalah pembentukan daerah otonom yang bertujuan untuk mengatur dan menyelenggarakan pemerintah di daerah, agar dapat menjamin perkembangan dan pembangunan daerah.

Pemerintah Daerah Kabupaten Boyolali memerlukan dana yang cukup besar dalam menjalankan otonomi daerah guna membiayai penyelenggaraan pembangunan dan pemerintahan. Sumber pembiayaan tersebut diutamakan dari pendapatan asli daerah dan juga berasal dari perimbangan keuangan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah

Pasal 157 Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 menyebutkan bahwa sumber pendapatan daerah terdiri atas pendapatan asli daerah, dana perimbangan dan lain-lain pendapatan daerah yang sah.

Dana perimbangan tersebut diatur tersendiri dalam Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 Tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dengan Pemerintah Daerah. Dalam undang-undang tersebut dinyatakan bahwa dana perimbangan merupakan sumber pembiayaan yang berasal dari dana bagi hasil, dana alokasi umum, dan dana alokasi khusus. Dana perimbangan tersebut tidak dapat dipisahkan satu sama lain, karena masing-masing jenis dana perimbangan tersebut saling mengisi dan melengkapi.

Dana bagi hasil bersumber dari pajak dan sumber daya alam. Dana bagi hasil yang bersumber dari pajak terdiri dari Pajak Bumi dan Bangunan, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Pajak Penghasilan (PPh) Pasal 21, Pasal 25 dan Pasal 29 wajib pajak orang pribadi dalam negeri. Dana perimbangan merupakan tantangan bagi jajaran pemerintah daerah bagaimana mengelolanya untuk memperlancar pembangunan daerah.

Dana perimbangan berupa bagi hasil pajak dari bidang pertanahan merupakan kebijakan fiskal pemerintah untuk memperoleh dana masyarakat dari kegiatan dibidang pertanahan. Pungutan pajak yang dikenakan pada masyarakat dari tanah berupa Pajak Bumi dan Bangunan, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan serta pajak penghasilan.



Pemerintah daerah mengharapkan penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Boyolali dapat memenuhi target yang ditetapkan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD). Dengan demikian penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) memberikan kontribusi ke kas daerah sesuai yang diharapkan.

Sebagai dasar hukum pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan kemudian diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Setiap kegiatan pendaftaran perolehan hak baru atas tanah atau pemindahan hak atas tanah harus disertakan Surat Tagihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (STBPHTB).

Berdasarkan Pasal 23 Undang-Undang 20 Tahun 2000 pembagian hasil penerimaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah dilakukan perimbangan 20% untuk pemerintah pusat dan 80% untuk pemerintah daerah yang bersangkutan. Bagian pemerintah pusat dibagikan kepada seluruh pemerintah kabupaten/kota secara merata. Bagian pemerintah daerah dibagi dengan imbalan 20% untuk pemerintah provinsi yang bersangkutan dan 80% untuk pemerintah kabupaten/kota yang bersangkutan.

Dari penjelasan di atas dapat dikatakan bahwa Kantor Pertanahan mempunyai peran dalam memberikan kontribusi terhadap pendapatan daerah. Atas dasar hal tersebut, penyusun tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul: **“KONTRIBUSI PENERIMAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN TERHADAP PENDAPATAN DAERAH KABUPATEN BOYOLALI PROVINSI JAWA TENGAH”**.

### **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka penyusun merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Seberapa besar kontribusi penerimaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan terhadap pendapatan daerah Kabupaten Boyolali?
2. Kendala-kendala apa yang dihadapi dan apa upaya yang ditempuh dalam pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Boyolali?

### **C. Pembatasan Masalah**

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

1. Data penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang diambil mengacu pada Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

2. Pendapatan daerah yang berhubungan dengan kegiatan pertanahan pada penerimaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.
3. Pendapatan daerah yang dimaksud mengacu pada Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintah Daerah.
4. Pendapatan daerah yang dimaksud , hanya dilaksanakan di Kabupaten Boyolali.
5. Pengambilan data dilakukan dalam empat tahun anggaran yaitu dari tahun 2003 sampai dengan tahun 2006 untuk mempermudah mengetahui perkembangan kontribusi penerimaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan terhadap pendapatan daerah Kabupaten Boyolali.

#### **D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

##### **1. Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui:

- a. Berapa besar kontribusi penerimaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan terhadap pendapatan daerah Kabupaten Boyolali;
- b. Kendala-kendala yang dihadapi dan upaya yang ditempuh dalam pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Boyolali.

##### **2. Kegunaan Penelitian**

Kegunaan Penelitian ini adalah:

- a. Dapat menambah dan memperdalam pengetahuan penyusun dalam melaksanakan tugas dibidang pertanahan

## **BAB VI**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan uraian dalam hasil penelitian dan pembahasan tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Realisasi penerimaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan selama empat tahun anggaran selalu melampaui target (lihat tabel 10), dan ternyata penerimaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan memberikan kontribusi terhadap pendapatan daerah tahun anggaran 2003 sebesar Rp. 1.490.708.677,00 atau 0,43% dari jumlah pendapatan daerah sebesar Rp. 346.827.991.359,00, tahun anggaran 2004 sebesar Rp.1.509.008.715,00 atau 0,39% dari jumlah pendapatan daerah sebesar Rp.389.246.882.291,00, tahun anggaran 2005 sebesar Rp.1.710.488.683,00 atau 0,42% dari jumlah pendapatan daerah sebesar Rp.403.049.052.311,00, tahun anggaran 2006 sebesar Rp.1.831.256.646,00 atau 0,43% dari jumlah pendapatan daerah sebesar Rp.428.786.837.212,00. Bila dilihat nilai nominal kontribusinya selalu mengalami peningkatan tetapi bila dilihat persentasenya relatif tetap. Kontribusi tersebut dapat dikatakan relatif kecil namun cukup berarti sebab penerimaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan hanyalah salah satu pos dari sekian banyak pos penerimaan pendapatan daerah.

2. Kendala dalam pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan antara lain terjadinya kesalahan masyarakat dalam menghitung besarnya pajak dan memberi peluang terjadinya manipulasi dalam menentukan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). Upaya yang dilakukan adalah mengadakan penyuluhan kepada masyarakat dan meningkatkan koordinasi dengan instansi terkait serta meminta peran aktif Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan

## **B. Saran**

Berdasarkan hasil penelitian ini maka penyusun memberikan saran sebagai berikut :

1. Meningkatkan sosialisasi kepada masyarakat mengenai Undang-Undang Noimor 20 Tahun 2000 dan Keputusan Keuangan RI Nomor : KEP-069/WPJ.10/BD.05/2005 tentang Penetapan besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) BPHTB di Kabupaten Boyolali dan Meningkatkan penyuluhan dan pengawasan terhadap aparat pelaksana antara lain yaitu PPAT, Camat dan Pejabat BPN sehubungan dengan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
2. Penyesuaian Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan (NJOPBB) setiap tahun sesuai kondisi dan perkembangan perekonomian masyarakat untuk mengurangi penyimpangan-penyimpangan dalam pemungutan BPHTB.

## DAFTAR PUSTAKA

- Anonim, (2003), Pedoman Penulisan Proposal Penelitian dan Skripsi Pada Sekolah Tinggi Pertanahan Yogyakarta.
- Arikunto, Suharsimi (1998), Prosedur Penelitian, Jakarta, PT. Rineka Cipta.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan (1999), Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka
- Kamaluddin, Rustain (1987) Beberapa Aspek Pembangunan Nasional Dan Pembangunan Daerah, Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, Jakarta.
- Kansil, C.S.T, (1991), Pokok-pokok Pemerintahan Daerah, dilengkapi dengan Pemerintah Desa dan Pembangunan Desa. Jakarta, Rineka Cipta.
- Nawawi, Hadari (1998) Metode Penelitian Bidang Sosial. Yogyakarta, Gadjah Mada University Press.
- Saragih, Juli Panglima, (2003), Desentralisasi Fiskal dan Keuangan Daerah Dalam Otonomi, Ghalia Indonesia, Jakarta

## **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

**Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-  
Pokok Agraria**

**Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah**

**Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 Tentang Perimbangan Keuangan  
Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintah Daerah**

**Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan atas Undang-  
Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah  
Dan Bangunan**

**Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 2005 Tentang  
Dana Perimbangan**

**Keputusan Menteri Keuangan RI. Nomor KEP-069/WPJ.10/BD.05/2005  
Tentang Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak  
Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Untuk Kabupaten  
Boyolali**

**Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI. Nomor 4 Tahun 2006  
Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan  
Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.**