

**”FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PENERIMAAN BEA  
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI KABUPATEN  
PINRANG PROVINSI SULAWESI SELATAN”**

**SKRIPSI**

**Diajukan sebagai salah satu syarat  
untuk memperoleh sebutan Sarjana Sains Terapan**



Oleh :

**ANDI ARDIANI**  
**NIM. 05142147**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
YOGYAKARTA  
2009**

## DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
INTISARI .....	v
DAFTAR ISI .....	vi
DAFTAR GAMBAR .....	viii
DAFTAR TABEL .....	ix
DAFTAR LAMPIRAN .....	x
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah .....	4
C. Pembatasan Masalah .....	4
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	4
1. Tujuan Penelitian .....	5
2. Kegunaan Penelitian .....	5
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN</b>	
<b>KERANGKA PEMIKIRAN .....</b>	<b>6</b>
A. Tinjauan Pustaka .....	6
1. Pajak .....	6
2. Hak Atas Tanah .....	8
3. Bea Perolehan Hak Atas Tanah	
dan Bangunan .....	12
B. Kerangka Pemikiran .....	29
C. Batasan Operasional .....	30
D. Hipotesis .....	31
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>33</b>
A. Metode Penelitian .....	33

	B. Lokasi Penelitian .....	33
	C. Populasi .....	33
	D. Jenis dan Sumber Data.....	34
	E. Teknik Pengumpulan Data .....	34
	F. Teknik Analisis Data.....	34
BAB	IV GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN .....	38
	A. Keadaan Fisik Wilayah .....	38
	B. Kependudukan .....	39
	C. Jumlah PPAT di Kabupaten Pinrang.....	42
BAB	V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	43
	A. Hasil Penelitian .....	43
	1. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penerimaan BPHTB di Kabupaten Pinrang .....	43
	2. Besarnya Pengaruh Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penerimaan BPHTB di Kabupaten Pinrang .....	44
	B. Pembahasan.....	53
	1. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penerimaan BPHTB di Kabupaten Pinrang .....	53
	2. Besarnya Pengaruh Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penerimaan BPHTB di Kabupaten Pinrang .....	60
BAB	VI PENUTUP .....	62
	A. Kesimpulan .....	62
	B. Saran .....	62

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Pajak merupakan sumber penerimaan negara yang perannya sangat penting bagi penyelenggaraan pemerintahan dan pelaksanaan pembangunan nasional. Disamping itu, pajak juga dapat digunakan sebagai indikator kesadaran kehidupan berbangsa dan bernegara. Dalam jangka panjang, pajak diharapkan mampu menjadi sumber utama penerimaan negara menggantikan peran sektor minyak dan gas bumi yang cadangannya diperkirakan semakin langka.

Untuk tetap dapat meningkatkan penerimaan negara dari sektor pajak, pemerintah berupaya menggali potensi pajak. Salah satunya diwujudkan dengan cara mencari dan menerapkan jenis pajak sesuai dengan kondisi bangsa Indonesia. Jenis pajak yang baru diterapkan di Indonesia seiring dengan penggalan potensi baru adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang mulai berlaku efektif sejak tahun 1998. BPHTB sebenarnya merupakan jenis pajak lama yang pernah dipungut pada masa pemerintahan penjajah, tetapi dihapus seiring dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Sekarang

BPHTB diberlakukan kembali karena dianggap sesuai dengan keadaan bangsa Indonesia dewasa ini (Siahaan, 2002:6-7).

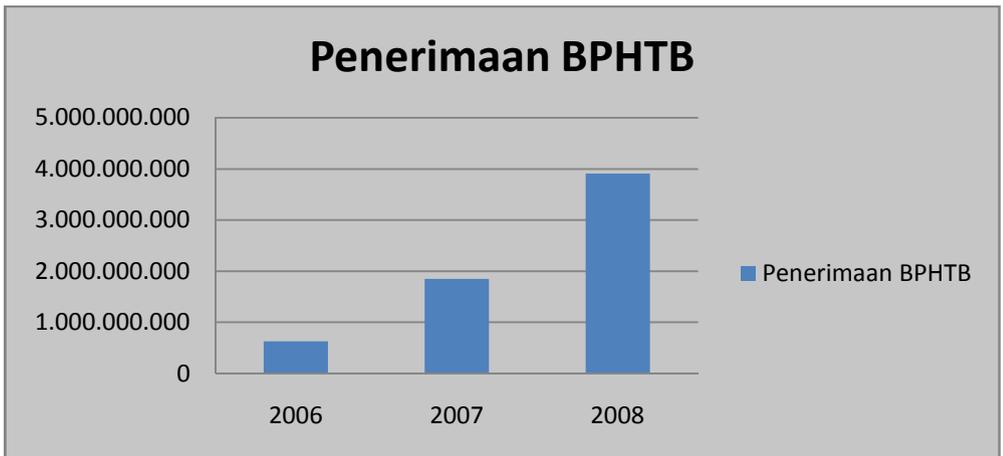
Dasar hukum pengenaan BPHTB adalah Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Undang-Undang tersebut kemudian disempurnakan dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Penerimaan BPHTB dapat digunakan sebagai salah satu sumber peningkatan pendapatan daerah. Hal ini dinyatakan dalam penjelasan umum Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, bahwa hasil penerimaan BPHTB merupakan penerimaan negara yang sebagian besar diserahkan kepada pemerintah daerah. Hal ini untuk meningkatkan pendapatan daerah guna membiayai penyelenggaraan pemerintahan daerah dan dalam rangka memantapkan otonomi daerah.

Sebagai pajak yang masih baru diterapkan di Indonesia tentunya sangat dibutuhkan usaha untuk memahami dan mempelajari BPHTB agar setiap pihak yang berkepentingan dengan BPHTB dapat melaksanakan hak dan kewajiban perpajakannya sesuai dengan ketentuan yang ada pada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, sehingga tujuan untuk dapat meningkatkan penerimaan negara dari sektor pajak khususnya BPHTB terpenuhi dan tentunya dapat

mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi besarnya penerimaan BPHTB.

Penerimaan BPHTB di Kabupaten Pinrang dari tahun ke tahun mengalami peningkatan. Hal ini dapat dilihat pada Gambar 1 di bawah ini:



(Sumber: Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Pinrang)

Gambar 1: Grafik Penerimaan BPHTB Kabupaten Pinrang Tahun 2006 – 2008

Berdasarkan Gambar 1 di atas dapat diketahui bahwa penerimaan BPHTB di Kabupaten Pinrang mempunyai potensi yang sangat besar terhadap pendapatan asli daerah. Guna lebih mengetahui dan memahami lebih lanjut tentang tingkat penerimaan BPHTB di Kabupaten Pinrang, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **”Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Pinrang Provinsi Sulawesi Selatan”**.

## **B. Perumusan Masalah**

Atas dasar keadaan yang telah diuraikan tersebut, penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Faktor-faktor apakah yang mempengaruhi besarnya penerimaan BPHTB di Kabupaten Pinrang?
2. Seberapa besar pengaruh faktor-faktor tersebut terhadap besarnya penerimaan BPHTB di Kabupaten Pinrang?

## **C. Pembatasan Masalah**

Mengingat luasnya masalah dalam penelitian ini, maka penulis perlu membatasi ruang lingkup penelitian sebagai berikut:

1. Penelitian ini mempunyai dasar pemikiran untuk menguji hipotesis dari berbagai variabel yang diduga mempengaruhi potensi penerimaan BPHTB di Kabupaten Pinrang. Variabel-variabel tersebut adalah jumlah transaksi jual beli yang menjadi objek BPHTB dan jumlah pemecahan yang diikuti dengan pemindahan hak
2. Data yang diteliti adalah data yang dikumpulkan dari laporan bulanan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Laporan Bulanan Penyelesaian Kegiatan Pertanahan dari Bulan Januari 2008 sampai dengan Desember 2008 di Kantor Pertanahan Kabupaten Pinrang.

## **D. Tujuan dan Kegunaan penelitian**

### **1. Tujuan penelitian**

Berdasarkan dari perumusan masalah, maka penelitian ini bertujuan untuk:

- a. Mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi besarnya penerimaan BPHTB di Kabupaten Pinrang;
- b. Mengetahui besarnya pengaruh faktor-faktor tersebut terhadap besarnya penerimaan BPHTB di Kabupaten Pinrang.

### **2. Kegunaan Penelitian**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat:

- a. Memberikan informasi mengenai faktor-faktor dalam penerimaan BPHTB yang dapat dimanfaatkan oleh instansi yang terkait sebagai bahan pertimbangan dalam menentukan kebijakan selanjutnya.
- b. Menambah dan mengembangkan wawasan di bidang pertanahan, khususnya pelaksanaan penerimaan BPHTB.

## **BAB VI**

### **PENUTUP**

#### **A. KESIMPULAN**

Secara keseluruhan hasil penelitian ini dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Faktor-faktor yang mempengaruhi besarnya penerimaan BPHTB Kabupaten Pinrang adalah jual beli dan pemecahan sertifikat
2. Pengaruh variabel jual beli dan pemecahan bidang yang diikuti dengan pemindahan hak terhadap penerimaan BPHTB adalah sebagai berikut:
  - a. Variabel jual beli yang menjadi obyek BPHTB diperoleh nilai  $t$  sebesar 9.045, artinya variabel jual beli berpengaruh positif terhadap penerimaan BPHTB. Semakin banyak kegiatan transaksi jual beli maka akan semakin meningkatkan penerimaan BPHTB.
  - b. variabel pemecahan bidang yang diikuti dengan pemindahan hak diperoleh nilai  $t$  sebesar -4.406, artinya variabel pemecahan sertifikat berpengaruh negatif terhadap penerimaan BPHTB. Semakin banyak kegiatan pemecahan maka penerimaan BPHTB akan berkurang.

## **B. SARAN**

1. Pemerintah setempat perlu mengintensifkan kegiatan sosialisasi tentang BPHTB kepada masyarakat umum sehingga masyarakat sebagai wajib pajak mempunyai kesadaran dalam membayar pajak bukan sebaliknya menghindari pajak.
2. Berdasarkan hasil analisis regresi ditemukan bahwa semua variabel berpengaruh secara signifikan terhadap penerimaan BPHTB. Implikasinya variabel-variabel tersebut harus diawasi oleh pihak-pihak yang terkait, sehingga BPHTB dapat menghasilkan penerimaan yang cukup besar bagi pembiayaan pembangunan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Aminah., (2006), Studi Tentang Peningkatan Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kecamatan Alok Kabupaten Sikka. Skripsi (tidak dipublikasikan), Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Badan Pusat Statistik Kabupaten Pinrang (2008), Kabupaten Pinrang Dalam Angka Tahun 2008, Pinrang.
- Brotodihardjo, R, S., (1991), Pengantar Singkat Hukum Pajak. PT. Rajawali Persada, Jakarta.
- Harsono, B., (2005), Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Djambatan, Jakarta.
- Hasan, M, I., (2002), Pokok-pokok Materi Metodologi Penelitian dan Aplikasinya. Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Kartasapoetra, G., dkk. (1989). Pajak Bumi dan Bangunan: Prosedur dan Pelaksanaannya. Bina Aksara. Jakarta.
- Perangin, E., (1991). Hukum Agraria di Indonesia. Rajawali Pers, Jakarta.
- Pratisto, A., (2009), Statistik Menjadi Mudah Dengan SPSS 17. PT. Elex Media Komputindo. Jakarta.
- Pudyatmoko, S., (2002), Pengantar Ilmu Hukum Pajak. Andi Offset, Yogyakarta.
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. (2003). Pedoman Penulisan Proposal Penelitian dan Skripsi pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. Yogyakarta.
- Siahaan, M, P., (2002), Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek. PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta.
- Soedijono, R., (1992), Ekonomi Makro: Pengantar Analisis Pendapatan Nasional. Penerbit Liberty, Yogyakarta.

## **DAFTAR PERATURAN**

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- 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 Nomor 111 Tahun 2000 Tentang Pengenaan Bea perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan karena Waris dan Hibah Wasiat.
- Peraturan Pemerintah Nomor 112 Tahun 2000 Tentang Pengenaan Bea perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan karena Hak Pengelolaan.
- Peraturan Pemerintah Nomor 113 Tahun 2000 Tentang Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan.