

**STUDI TENTANG PENERAPAN
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
DALAM PERALIHAN HAK KARENA JUAL BELI
DI KOTA SEMARANG**

SKRIPSI

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



Oleh :

TRI DARYANTI

NIM : 9871480

INTI SARI

Penelitian ini mengambil judul Studi Tentang Penerapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Dalam Peralihan Hak Karena Jual Beli di Kota Semarang dengan latar belakang peralihan hak karena jual beli berdasarkan UU No. 21/1997 jo UU No. 20/2000 tentang BPHTB adalah wajib membayar sebelum akta jual beli ditandatangani oleh PPAT. Penerapan BPHTB tersebut dirasakan memberatkan masyarakat dalam melaksanakan jual beli di hadapan PPAT. Kecenderungan tersebut mendorong masyarakat untuk melaksanakan jual beli secara adat dibawah tangan. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui pendapat masyarakat pembeli tanah tentang penerapan BPHTB dalam peralihan hak karena jual beli, dan untuk mengetahui kaitan penerapan BPHTB dengan peralihan hak karena jual beli dibawah tangan.

Jenis penelitian yang dipakai dalam penelitian ini adalah penelitian survei yang digunakan untuk maksud deskriptif. Daerah penelitian adalah Kota Semarang dengan pertimbangan bahwa transaksi jual beli tanah cukup tinggi pada daerah ini mengingat Kota Semarang merupakan pusat pemerintahan dan perekonomian di Provinsi Jawa Tengah. Populasi untuk mengetahui pendapat pembeli tanah terhadap penerapan BPHTB adalah masyarakat Kota Semarang yang membeli tanah sejak diterapkan BPHTB dan terkena BPHTB baik jual beli dihadapan PPAT maupun yang dilaksanakan dibawah tangan. Populasi untuk mengetahui kaitan penerapan BPHTB dengan peralihan hak karena jual beli dibawah tangan adalah jumlah peralihan hak karena jual beli dihadapan PPAT dan dibawah tangan dari Tahun 1995 sampai dengan 2001.

Teknik pengambilan sampel yang digunakan adalah *purposive area sampling*. Sampel untuk mengetahui pendapat pembeli tanah tentang BPHTB adalah pembeli tanah yang dipilih pada daerah sampel sebanyak 60 orang dengan pertimbangan bahwa pendapat pembeli tanah tentang BPHTB terwakili. Sampel untuk mengetahui kaitan penerapan BPHTB dengan peralihan hak karena jual beli dibawah tangan adalah jumlah jual beli dihadapan PPAT dan jual beli dibawah tangan pada daerah sampel dari Tahun 1995 sampai dengan Tahun 2001. Teknik pengumpulan data adalah dengan wawancara dan dokumentasi. Adapun teknik pengolahan data yang digunakan adalah data kuantitatif dan data kualitatif digabungkan dan dianalisa untuk kemudian ditarik suatu kesimpulan.

Berdasarkan penelitian diketahui bahwa 53 responden atau 88,33% berpendapat penerapan BPHTB memberatkan karena nilainya terlalu tinggi dan tujuh responden atau 11,67% berpendapat penerapan BPHTB tidak memberatkan karena lokasi tanah strategis, harga tanah terjangkau dan adanya kesadaran akan kewajiban membayar BPHTB serta penerapan BPHTB berkaitan dalam hal meningkatkan peralihan hak karena jual beli dibawah tangan.

DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBARAN JUDUL	i
LEMBARAN PENGESAHAN.....	ii
LEMBARAN MOTTO	iii
LEMBARAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
INTISARI	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Pembatasan Masalah	5
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	5
E. Sistematika Penulisan.....	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	8
A. Landasan Teori	8
1. Pendaftaran Tanah.....	8
2. Peralihan Hak Karena Jual Beli	15
3. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.....	17
B. Kerangka Pemikiran	26
C. Anggapan Dasar	27
BAB III METODE PENELITIAN	28
A. Pendekatan Penelitian	28
B. Daerah Penelitian	28
C. Variabel penelitian.....	28
D. Populasi dan Sampel.....	29
E. Jenis data	34
F. Teknik Pengumpulan Data	34

BAB IV	GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN.....	38
	A. Keadaan Fisik Wilayah.....	38
	1. Letak Geografis dan Batas Wilayah Administrasi.....	38
	2. Iklim dan Topografi.....	38
	3. Luas Wilayah Administrasi.....	39
	B. Keadaan Sosial Ekonomi.....	40
	C. Kependudukan.....	41
	D. Gambaran Daerah Penelitian.....	44
	1. Kelurahan Lamper Tengah.....	44
	2. Kelurahan Kalipancur.....	45
	3. Kelurahan Pudak Payung.....	46
	4. Kondisi Peralihan Hak Karena Jual Beli Pada Kelurahan Lamper Tengah, Kalipancur dan Pudak Payung 1 Juli 1998- Desember 2001.....	47
BAB V	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	49
	A. Pendapat Pembeli Tanah Tentang Penerapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam Peralihan Hak Karena Jual Beli...	49
	B. Kaitan Penerapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dengan Peralihak Hak Karena Jual Beli Di Bawah Tangan	67
	C. Pembahasan Umum.....	73
	1. Pendapat Pembeli Tanah Tentang Penerapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam Peralihan Hak Karena Jual Beli.....	73
	2. Kaitan Penerapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dengan Peralihan Hak Karena Jual Beli Di Bawah Tangan.....	77
BAB VI	KESIMPULAN DAN SARAN.....	81
	A. Kesimpulan.....	81
	B. Saran.....	82
DAFTAR PUSTAKA	84
LAMPIRAN		
RIWAYAT HIDUP PENULIS		

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan benda yang memiliki sifat istimewa, karena tanah dapat ditinjau dari berbagai segi, yang antara lain dari segi fisik dan segi hukum. Dari segi fisik, tanah dapat dipandang sebagai bidang beserta ruang atasnya dan bawahnya dengan berbagai rupa bentuk permukaan dan penggunaannya. Dari segi hukum, keistimewaan tanah berkaitan dengan adanya hak penguasaan terhadap tanah tersebut, dimana antara penguasa tanah yang satu dengan penguasa tanah yang lain dapat berbeda cara memperoleh hak penguasaannya.

Luas tanah yang relatif tetap dapat menimbulkan permasalahan yang kompleks bagi kehidupan manusia. Pertambahan penduduk yang demikian pesat yang dibarengi dengan tingkat kebutuhan yang tinggi, secara umum tampak berkorelasi positif dengan timbulnya masalah dibidang pertanahan. Kepastian hukum atas tanah sangat penting untuk mengatasi masalah mengenai tanah. Masalah tersebut adalah menyangkut status tanah sebagai dasar dari keabsahan tanah yang dikuasai seseorang. Status tanah yang ada menyangkut hubungan hukum antara subyek (pemilik tanah) dan obyek (tanah) yang terjadi.

Hubungan hukum antara seseorang dan tanah dapat dimunculkan beberapa

sering dilakukan oleh masyarakat. Dalam jual beli ada pihak-pihak yang tersangkut didalamnya yaitu pihak (calon) penjual sebagai pihak yang mempunyai tanah yang akan diperjual belikan kepada pihak lain yang disebut sebagai (calon) pembeli yang berkeinginan memiliki, mempunyai tanah tertentu yang sesuai dengan hasratnya (Rashid,1987:17).

Dalam pembuatan Akta Jual Beli salah satu syaratnya adalah telah membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan berdasarkan Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 21 Tahun 1997.

Kewajiban membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah berkaitan dengan hak atas tanah yang diperoleh oleh pembeli tanah. Artinya bahwa disamping hak atas tanah sebagai hak untuk menggunakan tanah sesuai dengan kebutuhannya menurut peraturan perundangan yang berlaku, pemilik tanah juga dibatasi oleh kewajiban-kewajiban terhadap perolehan hak atas tanah tersebut. Salah satu kewajiban itu adalah membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ini menarik untuk penyusun teliti, mengingat jumlah nominalnya yang tinggi dan dijadikan sebagai salah satu syarat dalam proses peralihan hak. Dengan nilai nominal yang tinggi yaitu 5% dari Nilai Perolehan Obyek Pajak dikurangi Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak. Nilai nominal diatas tidaklah sedikit karena saat ini harga tanah semakin mahal.

Di sisi lain bahwa peralihan hak karena jual beli agar mempunyai kekuatan hukum yang penuh, maka harus dilakukan di hadapan PPAT dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran peralihan hak dilakukan disamping untuk menjamin kepastian hukum secara penuh, juga penting untuk ketertiban administrasi pertanahan. Ketertiban administrasi pertanahan tidak dapat terwujud tanpa kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan hak atas tanahnya pada Kantor Pertanahan.

Kewajiban membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dirasakan memberatkan masyarakat untuk melaksanakan peralihan hak atas tanah secara formal, yaitu dilaksanakan dihadapan PPAT dan kemudian didaftar di Kantor Pertanahan. Kecenderungan tersebut dapat mendorong masyarakat untuk melaksanakan peralihan hak karena jual beli secara adat yaitu di bawah tangan. Hal demikian dapat merugikan pemegang hak dalam hal ini pembeli tanah karena tidak ada jaminan kepastian hukum atas peralihan hak yang dilaksanakan di bawah tangan. Bagi pemerintah jual beli di bawah tangan akan menghambat upaya menciptakan ketertiban administrasi pertanahan.

Dengan latar belakang masalah tersebut maka penulis merasa tertarik untuk mengadakan penelitian yang berjudul ; Studi Tentang Penerapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Peralihan Hak Karena Jual Beli Di Kota Semarang.

B. Rumusan Masalah

Pasal 19 UUPA mengamanatkan kepada Pemerintah untuk menyelenggarakan

Agraria No. 3 Tahun 1997. Salah satu kegiatan pendaftaran tanah adalah pendaftaran peralihan hak karena jual beli. Peralihan hak karena jual beli di masyarakat ada dua cara yaitu jual beli secara adat atau di bawah tangan dan jual beli didepan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk kemudian didaftar di Kantor Pertanahan.

Peralihan hak karena jual beli berdasarkan Undang-Undang No.21 Tahun 1997 jo Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan adalah pembeli tanah wajib membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebelum akta jual beli ditandatangani.. Penerapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan tersebut dirasakan memberatkan masyarakat untuk melaksanakan jual beli didepan PPAT. Kecenderungan tersebut dapat mendorong masyarakat untuk melaksanakan jual beli secara adat di bawah tangan.

Atas dasar keadaan yang telah diuraikan diatas, maka penyusun merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana pendapat masyarakat pembeli tanah tentang penerapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam peralihan hak karena jual beli ?
2. Bagaimana kaitan penerapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dengan peralihan hak atas tanah karena jual beli yang dilaksanakan di bawah tangan?

C. Pembatasan Masalah

Agar memungkinkan penulis mengadakan penelitian lebih intensif dan tidak

pembandingan, juga diteliti permasalahan yang sama mulai tahun 1995 sampai dengan 1998 sebelum diberlakukannya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Beranjak dari perumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian ini adalah:

- a. Untuk mengetahui pendapat masyarakat pembeli tanah terhadap penerapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- b. Untuk mengetahui kaitan penerapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dengan peralihan hak karena jual beli yang dilaksanakan di bawah tangan.

2. Kegunaan Penelitian

- a. Diharapkan dapat mengembangkan dan menambah wawasan mengenai pendapat masyarakat pembeli tanah terhadap penerapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam peralihan hak karena jual beli.
- b. Diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dan masukan yang bermanfaat mengenai penerapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam peralihan hak karena jual beli sebagai pertimbangan untuk pengambilan kebijakan baik bagi Pemerintah Daerah maupun Pemerintah Pusat.

E. Sistematika Penulisan

Uraian dan bahasan dari penulisan ini dituangkan dalam enam bab yang terdiri

Bab I merupakan bab pendahuluan berisi tentang latar belakang masalah yang menjadi fokus penelitian, perumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab II berisi tinjauan pustaka, kerangka pemikiran, anggapan dasar dan batasan masalah. Tinjauan pustaka berisi uraian yang mengutamakan hasil kegiatan atas teori, konsep, kebijaksanaannya dan hasil penelitian terdahulu yang ada hubungannya dengan tujuan penelitian. Kerangka pemikiran berisi uraian tentang alur pikir penyusun yang dijadikan dasar penyusunan anggapan dasar secara serta alternatif pemecahan masalah. Batasan masalah berisi keterangan yang menjadi fokus penelitian.

Bab III merupakan uraian tentang metode penelitian yang terdiri dari jenis data, teknik pengumpulan data, dan teknik analisis data.

Bab IV berisi uraian tentang gambaran umum wilayah penelitian yang meliputi keadaan fisik daerah dan keadaan penduduk, sehingga dapat memberikan gambaran mengenai obyek penelitian dan masalah yang relevan dengan permasalahan dan analisis penelitian.

Bab V berisi uraian tentang hasil penelitian dan pembahasan, yang menggambarkan fakta objektif hasil temuan lapangan yang berkenaan dengan tujuan

Bab VI berisi tentang kesimpulan dan saran, dimana kesimpulan dirumuskan atas dasar hasil analisis pada Bab V dengan tetap merujuk pada bab-bab sebelumnya, khususnya pada kerangka pemikiran dan anggapan dasar.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan serta uraian pada bab-bab terdahulu, penulis menarik suatu kesimpulan yaitu:

1. Pendapat pembeli tanah tentang penerapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam peralihan hak karena jual beli adalah sebanyak 53 responden atau 88,33% berpendapat bahwa penerapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam peralihan hak karena jual beli adalah kewajiban yang memberatkan karena nilai nominalnya yang tinggi dan sebanyak tujuh orang responden atau 11,67% berpendapat bahwa penerapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tidak memberatkan dengan alasan lokasi tanah yang dibeli letaknya strategis, harga tanah terjangkau dan kesadaran akan kewajiban membayar BPHTB.
2. Kaitan penerapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dengan peralihan hak karena jual beli dibawah tangan adalah bahwa penerapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan meningkatkan peralihan hak karena jual beli dibawah tangan.

B. Saran

Berdasarkan fakta-fakta yang dijumpai dilapangan dan bertolak dari hasil penelitian dan pembahasan tersebut diatas, maka penulis dapat memberikan saran sebagai berikut:

1. Diharapkan adanya penyuluhan atau sosialisasi perundang-undangan perpajakan khususnya tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan pada masyarakat sehingga masyarakat semakin menyadari arti penting pajak bagi pembangunan. Hak atas tanah bagi masyarakat memberikan manfaat mendatangkan kemakmuran bagi pemegang/pemilik hak atas tanah sehingga sangatlah wajar apabila dibebankan kewajiban memberikan sebagian kemakmuran yang diperoleh kepada negara melalui pajak.
2. Diharapkan adanya penetapan kebijakan perpajakan yang aspiratif, artinya masyarakat diajak ikut berperan serta dalam menentukan kebijakan perpajakan, serta meminta saran dan pendapat masyarakat.
3. Diharapkan adanya peningkatan hubungan yang harmonis dan saling keterbukaan antara pemerintah dengan masyarakat wajib pajak.
4. Diharapkan adanya pembinaan kepada aparat untuk memahami peraturan perpajakan.
5. Diharapkan adanya upaya peninjauan oleh pemerintah terhadap Undang-Undang No.20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan untuk

- a. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dapat dibayar sesudah akta jual beli ditandatangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah karena pada saat itulah pembeli tanah menjadi wajib pajak bukan sebelum akta jual beli ditandatangani, karena hak atas tanah belum beralih berarti pembeli tanah belum dinyatakan sebagai wajib pajak.
 - b. Berdasarkan pada laporan dari PPAT tentang pembuatan akta, Direktorat Jenderal Pajak dapat memantau pembayaran BPHTB oleh pembeli tanah dan menentukan tenggang waktu pembayaran pajak serta apabila terjadi pelanggaran dapat dikenakan sanksi.
 - c. Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dapat dicicil sehingga dapat meringankan beban pembeli tanah.
6. Diharapkan adanya penyuluhan kepada masyarakat bahwa peralihan hak karena jual beli dibawah tangan tidak mendapat jaminan kepastian hukum, sehingga jual beli yang dilaksanakan dibawah tangan hendaknya dilanjutkan dengan jual beli dihadapan PPAT dan kemudian didaftar di Kantor Pertanahan setempat.

DAFTAR PUSTAKA

- AF, Djonifar, 2000, *Penundaan Pajak Penghasilan dan Pengurangan BPHTB, Bhumibhakti No.20/2000.*
- Al Rashid, Harun, 1987, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah.*
- Anonim, 1996, *Pedoman Penulisan Skripsi Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.*
- Anonim, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.*
- Anonim, Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 tentang *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.*
- Anonim, Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang *Perubahan Undang-undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.*
- Anonim, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah.*
- Anonim, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang *Pelaksanaan PP No.24/1997 tentang Pendaftaran Tanah.*
- Anonim, Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor:KEP-251/PJ/2000 Tanggal 15 Agustus 2000 tentang *Tata Cara Penetapan Besarnya Nilai Jual Obyek Pajak Tidak Kena Pajak Sebagai Dasar Penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan.*
- Anonim, Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 518/KMK.04/2000 Tanggal 14 Desember 2000 tentang *Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.*
- Anonim, Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 519/KMK.04/2000 Tanggal 14 Desember 2000 tentang *Tata Cara Pembagian Hasil Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Antara Pemerintah Pusat Dan Daerah.*
- Anonim, Keputusan Menteri Keuangan No. 1186/WPJ.08/BD.05/2000 tentang

- Harsono, Boedi, 1997, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan Jakarta..
- Harsono, Boedi, 2000, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Djambatan Jakarta
- Singarimbun, Masri dan Effendi, Sofyan, Ed, 1995, *Metode Penelitian Survai*. LP3ES, Jakarta
- Walijatun, Djoko, 2001, *Konsep Dasar Pemikiran Sumber Keuangan di Daerah*, Bulletin Sandi Edisi XV/Maret/2001.