

**STUDI DAMPAK PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH  
DAN BANGUNAN DALAM PERALIHAN HAK KARENA JUAL BELI  
DI KABUPATEN CILACAP PROVINSI JAWA TENGAH**

**SKRIPSI**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Sebutan  
Sarjana Sains Terapan**



**Disusun oleh :**

**ARI SUSANTO**  
**NIM. 9981510**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL**

## INTISARI

Pendaftaran tanah adalah upaya dalam rangka memberi kepastian hukum kepada pemilik tanah, untuk itu tanah-tanah tersebut harus didaftarkan di Kantor Pertanahan. Sejak diberlakukannya Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 jo. Undang-Undang No.20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) maka tanah-tanah yang perolehan hak atas tanahnya dengan jual beli dikenai pajak sebesar 5 persen dari Nilai Jual Objek Pajak dikurangi Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak. Pajak yang dikenakan kepada masyarakat pembeli tanah menurut penyusun mempunyai dampak terhadap proses kepemilikan tanah. Menurut Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 jo. Undang-Undang No.20 Tahun 2000 setiap perolehan hak atas tanah yang terjadi karena jual beli harus dibuatkan akta jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan sebelum ditandatangani akta tersebut pembeli harus sudah membayar pajak BPHTB. Maka masalah yang timbul adalah bagaimana tanggapan masyarakat pembeli tanah terhadap pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam peralihan hak karena jual beli? dan bagaimana dampak pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan terhadap peralihan hak atas tanah karena jual beli yang dilaksanakan dibawah tangan?

Metode penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif dengan pendekatan survey. Dalam pengumpulan data digunakan teknik wawancara terpimpin secara langsung dengan masyarakat pembeli tanah sebagai responden dan data yang berupa arsip diperoleh di Kantor Pertanahan maupun di kantor kelurahan. Setelah data terkumpul, data tersebut diolah dan dianalisa dengan menggunakan teknik deskriptif kuantitatif guna mengetahui tanggapan masyarakat pembeli tanah terhadap pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan serta dampak terhadap pengenaan BPHTB dengan peralihan hak atas tanah karena jual beli yang dilaksanakan dibawah tangan.

Setelah data diolah dengan metode deskriptif kuantitatif maka diketahui persentase tanggapan masyarakat mengenai pengenaan BPHTB dengan ketentuan apabila lebih dari 80 sampai dengan 100 persen termasuk dalam kategori memberatkan sedangkan kurang dari 80 persen dikategorikan tidak memberatkan. Dari hasil wawancara langsung dengan responden dilapangan diperoleh 40 orang responden atau 83,32 persen berpendapat bahwa pengenaan BPHTB merupakan kewajiban yang memberatkan dengan alasan pajak yang dibayarkan terlalu tinggi, dan sebanyak 8 orang responden atau 16,68 persen berpendapat bahwa pengenaan BPHTB tidak memberatkan. Sehingga dengan demikian pengenaan BPHTB merupakan kewajiban yang memberatkan. Sedangkan dampak pengenaan BPHTB terhadap peralihan hak karena jual beli dibawah tangan adalah bahwa pengenaan BPHTB meningkatkan peralihan hak karena jual beli dibawah tangan. Hal tersebut ditunjukkan dengan jumlah peralihan hak karena jual beli dibawah tangan.

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
MOTTO .....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
INTISARI .....	vi
DAFTAR ISI .....	vii
DAFTAR TABEL .....	x
DAFTAR LAMPIRAN .....	xi
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	3
C. Pembatasan Masalah .....	4
D. Pembatasan Penelitian .....	5
E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	5
1. Tujuan Penelitian .....	5
2. Kegunaan Penelitian .....	6
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>7</b>
A. Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.....	7
1. Dasar Hukum, Pengertian dan Tujuan .....	7
2. Obyek dan Subyek BPHTB.....	10
3. Tarif BPHTB .....	11
4. Waktu BPHTB Terutang .....	14
5. Tata Cara Pembayaran BPHTB .....	15
6. Sanksi .....	15

B. Kerangka Pemikiran .....	18
C. Hipotesis .....	21
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>22</b>
A. Metode Penelitian .....	22
B. Lokasi Penelitian .....	22
C. Variabel Penelitian .....	23
D. Populasi dan Sampel .....	24
E. Teknik Pengambilan Sampel .....	24
F. Jenis Data dan Sumber Data .....	27
G. Teknik Pengumpulan Data .....	28
H. Teknik Pengolahan Data .....	29
<b>BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN .....</b>	<b>31</b>
A. Keadaan Fisik .....	31
1. Letak Geografis dan Batas Wilayah Administrasi.....	31
2. Keadaan Iklim.....	31
3. Luas Wilayah Administrasi.....	32
4. Luas Penggunaan Tanah.....	32
B. Keadaan Sosial Ekonomi.....	33
C. Perhubungan.....	36
1. Jalan Raya.....	36
2. Telekomunikasi.....	36
D. Gambaran Daerah Penelitian .....	37
1. Kelurahan Gumilir.....	37
2. Kelurahan Sidanegara.....	38
3. Kelurahan Tambakreja.....	39
<b>BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>42</b>
A. Hasil Penelitian.....	42
1. Tanggapan Pembeli Tanah Yang Dikenai Bea Perolehan Hak Atas Dan Bangunan.....	42

2. Dampak Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan terhadap Meningkatnya Jual Beli di Bawah Tangan.....	55
B. Pembahasan.....	58
1. Tanggapan Pembeli Tanah Yang Dikenai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.....	58
2. Dampak Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan terhadap Meningkatnya Jual Beli di Bawah Tangan.....	61

**BAB VI PENUTUP** ..... 64

    A. Kesimpulan ..... 64

    B. Saran..... 66

DAFTAR PUSTAKA..... 68

LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

## BAB I PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Tanah adalah bagian dari permukaan bumi yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa. Disamping memenuhi kebutuhan dasar untuk papan dan lahan usaha, tanah juga merupakan *alat investasi* yang sangat menguntungkan serta bangunan juga memberikan manfaat ekonomi bagi pemiliknya. Baik tanah maupun bangunan akan memberikan keuntungan dan atau kedudukan sosial ekonomi yang lebih baik bagi orang pribadi atau badan dan yang memperoleh suatu hak atas tanahnya, sehingga wajar bila pemerintah mewajibkan membayar pajak berupa Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) kepada Negara.

Hubungan hukum antara seseorang dengan tanah dapat muncul setelah terjadi peristiwa atau perbuatan hukum yang antara lain berupa jual beli, hibah, warisan, tukar menukar dan sebagainya. Peralihan hak atas tanah karena jual beli merupakan perbuatan hukum atas tanah yang sering dilakukan oleh masyarakat. Minat masyarakat untuk melaksanakan jual beli antara lain dipengaruhi oleh lokasi tanah yang strategis, lokasi tanah yang prospektif dan harga tanah yang terjangkau. Minat tersebut juga dipengaruhi oleh daya beli masyarakat.

Dalam jual beli ada pihak-pihak yang tersangkut didalamnya yaitu pihak (calon) penjual sebagai pihak yang mempunyai tanah yang akan diperjualbelikan kepada pihak lain yang disebut pihak (calon) pembeli. Dalam perkembangannya masih

banyak masyarakat yang belum mengerti tata cara transaksi jual beli tanah termasuk didalamnya syarat-syarat dan biaya yang harus dikeluarkan untuk pengurusan peralihan hak karena jual beli.

Salah satu syarat permohonan pembuatan akta jual beli 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 Perubahan Atas Undang-undang No. 21 Tahun 1997.

Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ini sangat menarik untuk penyusun teliti, mengingat pajak yang dikenakan tinggi sangatlah memberatkan bagi masyarakat karena sebelum memproses peralihan hak atas tanah harus sudah membayar BPHTB.

Disisi lain peralihan hak karena jual beli mempunyai kepastian hukum, yang untuk itu harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan daftarkan pada Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran peralihan hak dilakukan agar dapat memberi jaminan kepastian hukum juga penting untuk kepentingan administrasi pertanahan. Tetapi setelah Undang-undang No. 21 Tahun 1997 jo. Undang-undang No. 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan diberlakukan masyarakat mempunyai beban tambahan ketika melaksanakan peralihan hak atas tanah secara formal (dilaksanakan dihadapan PPAT kemudian di Kantor Pertanahan). Beban tersebut dapat mendorong masyarakat

dapat merugikan pemegang hak (pembeli) karena lemahnya jaminan kepastian hukum atas peralihan hak yang telah dilaksanakan. Sedangkan bagi Pemerintah jual beli dibawah tangan akan menghambat upaya menciptakan tertib administrasi pertanahan.

Dengan latar belakang tersebut penyusun tertarik untuk mengadakan penelitian yang berjudul **“STUDI DAMPAK PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DALAM PERALIHAN HAK KARENA JUAL BELI DI KABUPATEN CILACAP PROVINSI JAWA TENGAH”**

### **3. Rumusan Masalah**

Pasal 19 UUPA mengamanatkan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria nomor 3 Tahun 1997. Salah satu kegiatan pendaftaran tanah adalah pendaftaran peralihan hak karena jual beli. Peralihan hak karena jual beli disyaratkan (secara administratif) dilakukan di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk kemudian didaftar di Kantor Pertanahan.

Namun demikian peralihan hak karena jual beli berdasarkan Undang-undang No. 21 Tahun 1997 jo. Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan diwajibkan membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebelum akta jual beli ditandatangani. Pembayaran biaya tersebut dapat menjadi beban bagi masyarakat ketika melaksanakan jual beli dihadapan PPAT. Hal ini mendorong masyarakat untuk melaksanakan jual beli secara



Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan, maka timbul pertanyaan, sebagai berikut :

1. Bagaimana tanggapan masyarakat pembeli tanah tentang pengenaan Bea Perolehan Atas Tanah dan Bangunan dalam Peralihan Hak karena jual beli ?
2. Bagaimana dampak pengenaan Bea Perolehan Atas Tanah dan Bangunan terhadap peralihan hak atas tanah karena jual beli yang dilaksanakan dibawah tangan ?

#### 1. Pembatasan Masalah

Salah satu kegiatan pendaftaran tanah adalah pendaftaran peralihan hak karena jual beli. Agar peralihan hak karena jual beli tersebut dapat memberi jaminan kepastian hukum kepada pembeli maka harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebelum akta tersebut ditandatangani pembeli diwajibkan membayar BPHTB. Setelah membayar BPHTB barulah akta ditandatangani oleh PPAT kemudian didaftarkan di kantor pertanahan. Besarnya pengenaan Bea Perolehan Atas Tanah adalah sebesar 5 persen dari Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) atau dapat dirumuskan :

$$\text{BPHTB} = 5\% \times (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP})$$

Nilai Perolehan Objek Pajak didasarkan pada transaksi jual beli atau Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dikali harga 1 (satu) meter persegi, dengan ketentuan jika harga

Keputusan Menteri Keuangan RI atas usulan dari Bupati dan rekomendasi dari Kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) setempat. Agar penyusun dalam membahas masalah tidak bias maka penyusun membuat batasan masalah yaitu pendaftaran peralihan hak karena jual beli yang dikenai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

#### **D. Pembatasan Penelitian**

Agar memungkinkan penyusun mengadakan penelitian lebih intensif, maka data yang diambil adalah wawancara langsung dengan masyarakat pembeli tanah yang dikenai BPHTB serta berada di kecamatan disekitar pusat kota Cilacap. Pengambilan data tersebut dibatasi pada kurun waktu 4 (empat) tahun terakhir yaitu dari 1 Juli 1998 sampai dengan Desember 2002. Sebagai pelengkap/komplemen data, juga diambil data sebelum diberlakukannya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan mulai tahun 1994 sampai dengan 1998.

#### **E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian :**

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

Berdasarkan judul penelitian di atas, maka penelitian ini bertujuan :

- a. Untuk mengetahui tanggapan masyarakat pembeli tanah terhadap pengenaan Bea Perolehan Atas Tanah dan Bangunan.
- b. Untuk mengetahui dampak pengenaan Bea Perolehan Atas Tanah dan Bangunan terhadap peralihan hak atas tanah karena jual beli yang dilaksanakan dibawah tangan.

## **2. Kegunaan Penelitian**

- a. Menambah pengetahuan penyusun terhadap tanggapan masyarakat pembeli tanah setelah diberlakukannya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam peralihan hak karena jual beli;
- b. Memberikan sumbangan pemikiran dan masukan yang bermanfaat bagi pemerintah baik pusat maupun daerah dalam rangka penetapan besarnya pajak sehingga masyarakat sadar akan kewajibannya dalam membayar pajak.

## **BAB VI**

### **P E N U T U P**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan dilapangan secara langsung dengan melakukan wawancara dengan responden maupun secara tidak langsung seperti arsip, warkah serta mempelajari peraturan perundang-undangan yang berlaku maka penyusun dapat menarik kesimpulan yaitu :

1. Tanggapan masyarakat pembeli tanah terhadap pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam peralihan hak karena jual beli adalah sebanyak 40 orang responden atau 83,32 persen berpendapat bahwa pengenaan BPHTB merupakan kewajiban yang memberatkan dengan alasan pajak yang dibayarkan terlalu tinggi, dan sebanyak 8 orang responden atau 16,68 persen berpendapat bahwa pengenaan BPHTB tidak memberatkan dengan alasan antara lain lokasi strategis dan kesadaran masyarakat akan kewajiban membayar pajak. Selain itu diperoleh juga data dari hasil wawancara langsung dengan responden bahwa sebagian besar responden atau sebanyak 38 orang (79,17%) tidak mengetahui adanya pengenaan BPHTB dan sebanyak 10 responden (20,83%) yang mengetahui adanya pengenaan BPHTB. Data tersebut menunjukkan sebagian besar responden tidak

mengetahui adanya pengenaan BPHTB setelah masyarakat memperoleh hak atas tanah. Beban tersebut dirasakan *memberatkan* masyarakat pembeli tanah karena setelah memperoleh hak atas tanah ada beban tambahan yang tidak diketahui/diadari sebelumnya. Dengan demikian pengenaan BPHTB telah *terbukti*, merupakan kewajiban yang memberatkan masyarakat.

2. Adanya dampak pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan terhadap peningkatan peralihan hak karena jual beli dibawah tangan. Hal tersebut dapat kita lihat beberapa alasan masyarakat (diluar responden dalam penelitian) sebanyak 25 orang antara lain :
  - a. Menghindari pengenaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang dirasakan memberatkan disamping pembeli harus membayar harga tanah yang tinggi. Masyarakat yang berpendapat demikian sebanyak 5 orang atau 20 persen.
  - b. Ada unsur kesengajaan dari masyarakat pembeli tanah tidak membayar pajak karena beranggapan tanahnya suatu saat akan dijual lagi atau dengan kata lain untuk investasi. Masyarakat yang berpendapat demikian sebanyak 8 orang atau 32 persen.
  - c. Masyarakat secara ekonomi tidak mampu membayar BPHTB sebanyak 12 orang atau 48 persen.

Dari hasil wawancara dengan masyarakat diluar responden penelitian diatas menunjukkan bahwa yang terbanyak sebesar 48 persen atau 12 orang beralasan karena keadaan ekonomi sehingga tidak mampu membayar pajak BPHTB yang tinggi. Selain itu diperoleh juga data peralihan hak atas tanah karena jual beli dibawah tangan yang bersumber dari kantor kelurahan sample. Hasil pengumpulan data menunjukkan peningkatan setelah adanya pengenaaan Bea Perolehan Hak Atas dan Bangunan (untuk lebih jelasnya lihat tabel 13 hal 56). Hal tersebut membuktikan hipotesis atau dugaan sementara bahwa pengenaaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan *terbukti* mempunyai dampak terhadap meningkatnya jual beli dibawah tangan.

## B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian dilapangan serta hasil analisa penyusun maka berikut ini merupakan saran-saran yang bersifat menghimbau kepada masyarakat sebagai wajib pajak antara lain sebagai berikut :

1. Sebelum undang-undang diberlakukan hendaknya dilakukan sosialisasi terlebih dahulu agar masyarakat mengetahui secara benar mengenai aturan pembayaran pajak.
2. Masyarakat hendaknya mempertimbangkan kembali apabila membeli tanah dengan cara jual beli dibawah tangan karena mempunyai kepastian hukum.

3. Masyarakat hendaknya menyadari pentingnya membayar pajak sebab pajak merupakan sumber pemasukan negara yang berguna untuk pembangunan nasional guna peningkatan kesejahteraan masyarakat.

## DAFTAR PUSTAKA

- Rashid, Harun, 1987, *Sekilas Tentang Jual Beli*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- rikunto, Suharsimi, 1998, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta
- arsono, Boedi, 1999, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- arsono, Boedi, 2000, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan Jakarta.
- ndriati, Etty, 2001, *Menulis Karya Ilmiah*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta
- azir, Moh, 1983, *Metode Penelitian*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- ngarimbun, Masri dan Effendi, Sofyan, Ed, 1995, *Metode Penelitian Survai*, LP3ES, Jakarta
- isman, Husaini dan Setiadi Akbar, 2001, *Metode Penelitian Sosial*, Bumi Aksara, Jakarta
- Peraturan Perundang-undangan :
- \_\_\_\_\_, Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*.
- \_\_\_\_\_, Undang-Undang No.21 Tahun 1997 tentang *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*
- \_\_\_\_\_, Undang-Undang No.20 Tahun 2000 tentang *Perubahan Undang-undang No.21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*.
- \_\_\_\_\_, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah*.



- \_\_\_\_\_, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 *tentang Pelaksanaan PP No.24/1997 tentang Pendaftaran Tanah.*
- \_\_\_\_\_, Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor:KEP-251/PJ/2000 Tanggal 15 Agustus 2000 *tentang Tata Cara Penetapan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak Sebagai Dasar Penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan.*
- \_\_\_\_\_, Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 518/KMK.04/2000 Tanggal 14 Desember 2000 *tentang Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.*
- \_\_\_\_\_, 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.*
- \_\_\_\_\_, Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 1129/WPJ.08/BD.05/2000 *Tentang Penetapan Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Cilacap.*