

**STUDI TENTANG PELAKSANAAN  
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN  
DI KABUPATEN JEMBER**

**SKRIPSI**



Oleh :

*Muliya Setyaningsih*

NIM. 960710101186

S

Asal		Klass
Terima	8/1/01	346.08
No.1	102 231 799	SET
	S.R.S.	S
		C.I

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2001**

**STUDI TENTANG PELAKSANAAN  
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN  
DI KABUPATEN JEMBER**

Oleh :

**MULIYA SETIYANINGSIH**

NIM : 960710101186

**PEMBIMBING**

**SUHARTATI S, S.H., M.Hum.**

NIP. 130 890 062

**PEMBANTU PEMBIMBING**

**R.A. RINI ANGGRAINI, S.H.**

NIP. 131 485 338

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN RI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM**

2001

## MOTTO

"Manusia bijaksana adalah mereka yang mencintai dan memuliakan Tuhan. Kebaikan manusia terletak pada pengetahuan dan perbuatan-perbuatannya, bukan terletak pada warna kulit, agama, suku atau kedudukan kerabat keluarga-Nya. Pengetahuan adalah terang sejati dari keagungan, tanpa mempertimbangkan siapa orangtuamu atau pun apa suku bangsamu".\*)

\*) Kahlil Gibran, 1999, Hikmah-hikmah Kehidupan, Bentang, Yogyakarta.

## PERSEMBAHAN

Skripsi ini kupersembahkan kepada :

1. Almamater yang kujunjung tinggi ;
2. **Ayahanda Slamet Trijogo dan Ibunda Harsini** tercinta, terima kasih atas kepercayaan, kesabaran, pengorbanan dan segalanya yang telah diberikan kepada Ananda ;
3. Keluarga besarku **Abang Afın, Mbak Wati, Mbak Utami, Mbak Ajeng, Mas Jupri** dan **adik semata wayangku Wulan**, terima kasih atas perhatian, pengertian, dan kesabarannya selama ini;
4. Seseorang yang akan selalu hadir dan mendampingi disepanjang perjalanan kehidupanku nanti.

## PERSETUJUAN

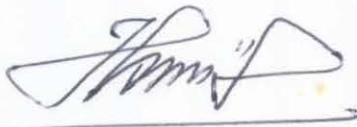
Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Rabu  
Tanggal : 28  
Bulan : Pebruari  
Tahun : 2001

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember.

### Panitia Penguji

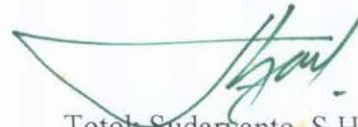
Ketua,



I Ketut Suandra, S.H.

NIP. 130 889 547

Sekretaris,



Totok Sudaryanto, S.H., M.S.

NIP. 131 120 332

### Anggota Panitia Penguji

1. Suhartati S, S.H., M.Hum.

NIP. 130 890 062

2. R.A. Rini Anggraini, S.H.

NIP. 131 485 338


## PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

STUDI TENTANG PELAKSANAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS  
TANAH DAN BANGUNAN DI KABUPATEN JEMBER

Oleh :

MULIYA SETIYANINGSIH

NIM. 960710101186

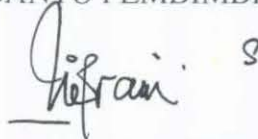
PEMBIMBING



SUHARTATI S., S.H., M.Hum

NIP. 130 890 062

PEMBANTU PEMBIMBING



R.A. RINI ANGGRAINI, S.H.

NIP. 131 485 338

Mengesahkan

DEPARTEMEN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN RI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

DEKAN,



  
SOEWONDHO, S.H., M.S.

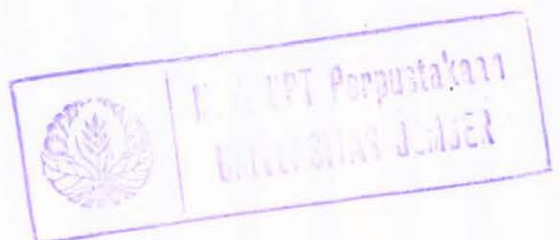
NIP. 130 879 632

## KATA PENGANTAR

Penyusun memanjatkan puji syukur Kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penyusun dapat menyelesaikan skripsi dengan judul "Studi Tentang Pelaksanaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Jember". Skripsi ini disusun guna melengkapi persyaratan dalam mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Sehubungan dengan telah diselesaikannya skripsi ini, maka penyusun menyampaikan rasa hormat dan terima kasih yang setinggi-tingginya kepada :

1. Ayahanda Slamet Trijogo dan Ibunda Harsini tercinta, terima kasih atas kepercayaan, kesabaran, pengorbanan dan segalanya yang telah diberikan kepada Ananda ;
2. Ibu Suhartati S, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing, yang dengan sabar telah memberikan motivasi, saran, koreksi dan bimbingan dalam penyusunan skripsi ini ;
3. Ibu R.A. Rini Anggraini, S.H., selaku Dosen Pembantu Pembimbing, yang telah banyak memberikan petunjuk dan bimbingannya sehingga skripsi ini dapat terselesaikan ;
4. Bapak I Ketut Suandra, S.H., selaku Ketua Penguji dan Bapak Totok Sudaryanto, S.H., M.S., selaku Sekretaris Penguji, dalam memberikan petunjuk, bimbingan dan penilaiannya sehingga skripsi ini dapat terselesaikan;
5. Bapak Zainur, selaku Kepala KP-PBB Jember beserta staf, atas bantuannya yang tak ternilai ;
6. Bapak Soewondho, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah banyak memberikan nasehat dan bimbingan studi ;
7. Bapak Ida Bagus Oka Ana, S.H., selaku Dosen Wali yang telah membimbing penyusun selama di bangku kuliah ;
8. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan bekal Ilmu Pengetahuan ;
9. Keluarga Besar Agustina Sri Widowati, atas rasa persaudaraannya ;



10. Keluarga Besar S. Multantyo, atas perhatian dan rasa kekeluargaannya ;
11. Saudara-saudaraku, Lisa, Dwi, Yolanda, Citra, Didy, Kemping, Mbah, Drenges, Memet, Roni, Rofiq, Bogenk, Hari, Afid, Kesra, terima kasih atas segalanya;
12. Adik-adikku, Tony, Siska, Yana, Mr. Pelo, Samson, Chiko, Eko, Samuel, Ivan, Anton, Jack, Joyo, Kukuh, Komang, dan Kru 2000, atas rasa kasih sayangnya ;
13. Dhany "Genter", yang telah banyak membantu dalam menyusun dan menyelesaikan skripsi saya ;
14. Teman dalam suka dan duka, Yesta dan Donny, terima kasih atas supportnya ;
15. Kru Jawa VI /76, atas rasa kekeluargaannya ;
16. Kru Belitung I/23, Mbak Dini, Mbak Farah, Mbak Mamiiek, Ratih, Yuli dan Eri, terima kasih atas kebersamaan yang kalian berikan ;
17. Bahana Justitia Fakultas Hukum Universitas Jember, kau selalu dalam ingatanku ;
18. Teman seperjuangan IMPA Akasia dan Janter ;
19. Semua sahabat-sahabat yang lain, atas segala perhatian dan bantuannya.

Penyusunan skripsi ini bertujuan untuk menambah referensi atau acuan bagi para pembaca yang ingin lebih mengetahui mengenai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, karena seperti kita ketahui sedikitnya literatur yang membahas mengenai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, sehingga semoga karya kecil ini dapat memberikan manfaat bagi para pembaca sekalian.

Akhir kata, penyusun mengucapkan terima kasih banyak atas perhatian dan koreksi dari para pembaca yang telah meluangkan waktu untuk membaca skripsi ini.

Jember, Pebruari 2001

Penyusun



## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PEMBIMBING.....	ii
HALAMAN MOTTO .....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	iv
HALAMAN PERSETUJUAN .....	v
HALAMAN PENGESAHAN .....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
DAFTAR ISI .....	ix
DAFTAR TABEL .....	xi
DAFTAR LAMPIRAN .....	xii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Batasan Pengertian Judul .....	2
1.3 Permasalahan.....	3
1.4 Tujuan dan Manfaat Penulisan .....	3
1.5 Metode Penulisan	
1.5.1 Pendekatan Masalah.....	4
1.5.2 Metode Pengumpulan Data .....	5
1.5.3 Metode Analisa Data .....	5
BAB II FAKTA, DASAR HUKUM DAN KERANGKA TEORI	
2.1 Fakta .....	6
2.2 Dasar Hukum .....	7
2.3 Kerangka Teori	
2.3.1 Pengertian Pajak .....	10
2.3.2 Penggolongan Pajak .....	12
2.3.3 Penggolongan Tarif Pajak .....	13

2.3.4 Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan .....	14
---	----

BAB III PEMBAHASAN

3.1 Pelaksanaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan di Kabupaten Jember ditinjau dari Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Jo Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 .....	18
3.2 Upaya Yang Dilakukan Pemerintah Daerah Jember Dalam Meningkatkan Penerimaan Pajak Negara Dari Sektor Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan .....	26

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

4.1 Kesimpulan .....	33
4.2 Saran .....	34

DAFTAR PUSTAKA

## DAFTAR TABEL

Tabel :

1. Jumlah Penerimaan Pajak dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Tahun 1999/2000.....	22
2. Jumlah Penerimaan Pajak dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Tahun 2000 .....	23
3. Jumlah Wajib Pajak dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Tahun 1999/2000 .....	24
4. Jumlah Wajib Pajak dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Tahun 2000 .....	24

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran :

1. Surat Konsultasi, pada Kantor Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Jember ;
2. Surat Konsultasi, pada Kantor Dipenda Kabupaten Jember ;
3. Laporan Pembentukan Basis Data Berstruktur SISMIOP s/d Tahun 2000 ;
4. Laporan Mingguan Penerimaan PBB dan BPHTB Tahun 1999 ;
5. Laporan Mingguan Penerimaan PBB dan BPHTB Tahun 2000 ;
6. Laporan Realisasi Penerimaan dan Tunggakan Pajak/Retribusi Bulan Maret s/d Tanggal 31 Tahun Anggaran 1999/2000 ;
7. Laporan Realisasi Penerimaan dan Tunggakan Pajak/Retribusi Bulan Desember Tahun 2000.

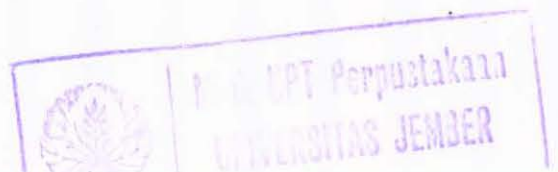
# BAB I PENDAHULUAN

## 1.1 Latar Belakang

Bagi Negara Republik Indonesia yang sedang meningkatkan pembangunan di segala bidang menuju masyarakat adil dan makmur, pajak merupakan salah satu sumber penerimaan Negara yang sangat penting bagi penyelenggaraan pemerintahan dan pelaksanaan pembangunan nasional sebagai pengamalan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Oleh karena itu, Undang-Undang 1945 menempatkan kewajiban perpajakan sebagai salah satu perwujudan kewajiban kenegaraan dan merupakan sarana peran serta dalam pembiayaan Negara dan pembangunan nasional guna tercapainya masyarakat adil, makmur dan sejahtera.

Sesuai dengan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang 1945, yang berbunyi : “Bumi, dan air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat “. Tanah sebagai bagian dari bumi yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa serta memiliki fungsi sosial, juga merupakan alat investasi yang menguntungkan. Di samping itu, bangunan juga memberi manfaat ekonomi bagi pemilknya. Oleh karena itu, bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, sudah sewajarnya menyerahkan sebagian manfaat ekonomi yang diperolehnya kepada Negara melalui pembayaran pajak, yang dalam hal ini adalah dalam bentuk Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Namun pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan menurut undang-undang yang telah diberlakukan telah pula memperhatikan aspek keadilan bagi masyarakat golongan ekonomi lemah dan masyarakat yang berpenghasilan rendah, yaitu dengan mengatur nilai perolehan hak atas tanah dan bangunan yang tidak dikenakan pajak.

Pada masa lalu diberlakukan Bea Balik Nama yang diatur di dalam Ordonansi Bea Balik Nama Staatsblad 1942 Nomor 291. Bea Balik Nama ini dipungut atas setiap perjanjian pemindahan hak atas harta tetap yang ada di wilayah Indonesia,



## DAFTAR PUSTAKA

- Brotodihajo, R. S. 1986. Pengantar Ilmu Hukum Pajak. Bandung : PT. Erseco.
- Fathullah, 2000. Menyikapi Pelaksanaan Otonomi Daerah. Media Indonesia. 17 Juli Jakarta.
- Fathullah. 2000. Otonomi Daerah dan Penguatan Hukum Masyarakat. Kompas.3 Juli. Jakarta.
- G, Sartan. 1980. Perpajakan. Semarang : Djambatan.
- Harsono. 1992. Hukum Tata Negara (Pemerintahan Lokal dari Masa ke Masa). Yogyakarta : Liberty.
- Hidayat, Syarif. 2000. Retorika Politik Gaya Lama (Ambivalensi Hubungan Keuangan Pusat-Daerah). Media Indonesia. 8 April. Jakarta.
- Malini, Himma. 1999. Pelaksanaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Madiun. Skripsi. Fakultas Hukum Universitas Jember.
- Perangin, Effendi. 1994. Hukum Agraria di Indonesia (Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum). Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.
- Soemitro, Rochmat. 1987. Pengantar Singkat Hukum Pajak. Bandung : PT. Eresco.
- , 1989. Pajak Bumi dan Bangunan. Bandung : PT. Eresco.
- , 1991. Pajak Ditinjau dari Segi Hukum. Bandung : PT. Ereseco.
- Soemitro, R. H. 1990. Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri. Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Anonim. 1990. Undang-Undang Pokok Agraria. Semarang : CV. Aneka Ilmu.
- Anonim. 1994. Himpunan Perubahan Undang-Undang Perpajakan. Jakarta : CV. Eka Jaya.

- Anonim. 1997. Himpunan Undang-Undang Perpajakan 1997. Jakarta : Berita Pajak.
- Anonim. 1998. Pedoman Penulisan Karya Ilmiah. Jember : Universitas Jember.
- Anonim. 1999. Lokakarya Regional Pelatihan Advokasi Otonomi Daerah dan Dialog Parlemen di 14 Wilayah Dati II Jawa Timur 1 Desember 1999.
- Anonim. 2000. Undang-Undang Perpajakan Tahun 2000, Bandung : Citra Umbara.
- Anonim. 2000. Otonomi Memang Bukan "Otomani" (Diskusi Panel Otonomi Daerah). Kompas. 10 April Jakarta.