



**TATA CARA PELAKSANAAN PENDAFTARAN, PERALIHAN JUAL BELI  
DAN LELANG, PEMBEBANAN HAK ATAS TANAH DAN TANGGUNGAN,  
ATAS BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN PADA  
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER**

*Procedures of Registration, Take Over, Imposition of Rights of Land and a Burden of  
Purchase Cost of Rights of Land and Property at Land Agency, Jember Regency*

**LAPORAN PRAKTEK KERJA NYATA**

oleh

**Trendy Arga P Putra  
NIM 090903101039**

**PROGRAM STUDI DIPLOMA III PERPAJAKAN  
JURUSAN ILMU ADMINISTRASI  
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK  
UNIVERSITAS JEMBER  
2013**



**TATA CARA PELAKSANAAN PENDAFTARAN, PERALIHAN JUAL BELI  
DAN LELANG, PEMBEBANAN HAK ATAS TANAH DAN TANGGUNGAN,  
ATAS BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN PADA  
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER**

*Procedures of Registration, Take Over, Imposition of Rights of Land and a Burden of  
Purchase Cost of Rights of Land and Property at Land Agency, Jember Regency*

**LAPORAN PRAKTEK KERJA NYATA**

diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Ahli Madya (A.Md)  
Program Studi Diploma III Perpajakan Jurusan Ilmu Administrasi  
Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik  
Universitas Jember

oleh

**Trendy Arga P Putra  
NIM 090903101039**

**PROGRAM STUDI DIPLOMA III PERPAJAKAN  
JURUSAN ILMU ADMINISTRASI  
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK  
UNIVERSITAS JEMBER  
2013**



**TATA CARA PELAKSANAAN PENDAFTARAN, PERALIHAN  
JUAL BELI DAN LELANG, PEMBEBANAN HAK ATAS TANAH  
DAN TANGGUNGAN, ATAS BEA PEROLEHAN HAK ATAS  
TANAH DAN BANGUNAN PADA KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN JEMBER**

*Procedures of Registration, Take Over, Imposition of Rights of Land and  
a Burden of Purchase Cost of Rights of Land and Property at Land  
Agency, Jember Regency*

**LAPORAN PRAKTEK KERJA NYATA**

Diajukan sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Ahli Madya (A.Md.)

Program Diploma III Perpajakan Jurusan Ilmu Administrasi

Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik

Universitas Jember

Oleh :

**Trendy Arga P Putra**

**NIM 090903101039**

**PROGRAM STUDI DIPLOMA III PERPAJAKAN  
JURUSAN ILMU ADMINISTRASI  
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK  
UNIVERSITAS JEMBER**

**2013**

## **PERSEMBAHAN**

Puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan karunia dan rahmat-Nya kepada penulis, sehingga Laporan Praktek Kerja Nyata ini dapat dipersembahkan untuk :

1. Kedua orang tua saya tercinta, Bapak Aminto Trisnotomo dan Ibu Siti Chalimah yang telah mendo'akan dan memberi kasih sayang serta pengorbanannya untuk putranya selama ini;
2. Keluarga besar saya khususnya buat kakak-kakak saya, Eva Farida Nurhayati, Isa Sanjaya Suryadharma dan Ira Noviana Endahwati yang telah memberikan semangat dan dukungan selama ini;
3. Guru-guruku sejak Taman Kanak-kanak sampai dengan Perguruan Tinggi yang telah memberikan ilmunya kepada saya;
4. Almamater Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember.

**MOTTO**

**“BUMIBHAKTI ADIGUNA”**

**Sumber : Badan Pertanahan Nasional**

## PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Trendy Arga P Putra

NIM : 090903101039

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah yang berjudul : *“TATA CARA PELAKSANAAN PENDAFTARAN, PERALIHAN JUAL BELI DAN LELANG, PEMBEBANAN HAK ATAS TANAH DAN TANGGUNGAN ATAS BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER”* adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali dalam substansi disebutkan sumbernya, dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapatkan sanksi akademik jika ternyata di kemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 28 Juni 2013

Yang menyatakan,

Trendy Arga P Putra

NIM : 090903101039

**UNIVERSITAS JEMBER**  
**FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK**  
**JUSRUSAN ILMU ADMINISTRASI**  
**PROGRAM STUDI DIPLOMA III PERPAJAKAN**

**PERSETUJUAN**

Telah disetujui Laporan Hasil Praktek Kerja Nyata Program Studi Diploma III Perpajakan Jurusan Ilmu Administrasi Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember :

Nama : Trendy Arga P Putra  
NIM : 090903101039  
Jurusan : Ilmu Administrasi  
Program Studi : Diploma III Perpajakan  
Judul :

“TATA CARA PELAKSANAAN PENDAFTARAN, PERALIHAN JUAL BELI DAN LELANG, PEMBEBANAN HAK ATAS TANAH DAN TANGGUNGAN ATAS BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER”

Jember, 28 Juni 2013

Menyetujui,

Dosen Pembimbing

Dr. Sasongko, M.Si

NIP. 195704071986091001

## **PENGESAHAN**

Laporan Praktek Kerja Nyata berjudul “Tata Cara Pelaksanaan Pendaftaran, Peralihan Jual Beli dan Lelang, Pembebanan Hak Atas Tanah dan Tanggungan Atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember” telah diuji dan disahkan oleh Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember pada :

Hari/Tanggal : Jum’at, 28 Juni 2013

Tempat : Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik

Tim Penguji,

Ketua,

Sekretaris,

Drs. A. Kholiq A, M.Si

Dr. Sasongko, M. Si

NIP. 195607261989021001

NIP. 195704071986091001

Anggota,

Drs. Suhartono, MP

NIP. 196002141988031002

Mengesahkan

Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik

Universitas Jember

Prof. Dr. Hary Yuswadi, M.A

NIP. 1952072719811031003



## RINGKASAN

**Tata Cara Pelaksanaan Pendaftaran, Peralihan Jual Beli dan Lelang, Pembebanan Hak Atas Tanah dan Tanggungan, Atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember;** Trendy Arga P Putra, 090903101039; 2013 : 71 halaman; Program Studi Diploma III Perpajakan, Jurusan Ilmu Administrasi, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Jember.

Praktek Kerja Nyata ini dilaksanakan pada tanggal 18 Februari 2013 sampai dengan 18 Maret 2013. Tujuan Praktek Kerja Nyata sesuai dengan judul laporan penulis adalah untuk mengetahui dan memahami pelaksanaan administrasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan memperoleh gambaran secara nyata tentang Tata Cara Pelaksanaan Pendaftaran, Peralihan, Pembebanan Hak Atas Tanah dan Tanggungan, Atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan akan dilibatkan dalam proses dari pendaftaran, peralihan, pembebanan hak atas tanah dan tanggungan. Dimana dari berbagai proses ini akan ada ketentuan yang sesuai dengan Standar Prosedur Operasional Pengaturan. Dari dasar hukum dan berbagai persyaratan yang sudah ditetapkan.

Kantor Pertanahan Kabupaten Jember hanya dapat melakukan pendaftaran Hak atas Tanah atau pendaftaran peralihan Hak atas Tanah setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak, yakni SSB BPHTB yang menjadi syarat utama dalam pendaftaran.

(Dilaksanakan Dengan Surat Tugas Nomor: 659/UN25.1.2/SP/2013, Ilmu Administrasi, Program Studi Diploma III Perpajakan, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Jember)

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT atas segala rahmat dan karunianya, sehingga penulis dapat menyelesaikan laporan tugas akhir yang berjudul *Tata Cara Pelaksanaan Pendaftaran, Peralihan Jual Beli Dan Lelang, Pembebanan Hak Atas Tanah Dan Tanggungan Atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember*. Laporan Praktek Kerja Nyata ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Ahli Madya (A.Md.) pada Program Studi Diploma III Perpajakan Jurusan Ilmu Administrasi Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember.

Penulis menyadari sepenuhnya akan keterbatasan pengetahuan, kemampuan serta pengalaman yang dimiliki. Namun berkat do'a, dukungan, semangat serta bimbingan yang diberikan berbagai pihak, sehingga penulis dapat menyelesaikan laporan ini dengan sebaik-baiknya, oleh karena itu ingin disampaikan ucapan terima kasih kepada :

1. Prof. Dr. Hary Yuswadi, M.A., selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember;
2. Drs. Himawan Bayu Patriadi P.MA., Ph.D., M.Si., selaku Pembantu Dekan Bidang Akademik Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember;
3. Drs. Sasongko, M.Si., selaku Ketua Jurusan Ilmu Administrasi Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember;
4. Drs. Sugeng Iswanto, M.A., selaku Ketua Jurusan Program Studi Diploma III Perpajakan, Jurusan Ilmu Administrasi, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Jember ;
5. Ika Sisbintari S.Sos, M.AB selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah membimbing selama menjadi mahasiswa;

6. Seluruh Dosen dan Karyawan Program Studi Diploma III Perpajakan Jurusan Ilmu Administrasi Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember;
7. Agus Sri Budianto SH, selaku Kasubsi Peralihan Hak Pembebanan dan PPAT, Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dan Wahyudi SH selaku pembimbing selama Praktek Kerja Nyata beserta Staf Karyawan Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, yang telah menerima dan membantu penulis dalam melaksanakan Praktek Kerja Nyata;
8. Seluruh keluarga besar saya yang telah mendukung dan membantu penyelesaian Laporan Praktek Kerja nyata ini;
9. Semua teman-teman Diploma III Perpajakan angkatan 2009 terima kasih atas kebersamaannya selama ini, Farid “Boyke”, Sam David “Agustin”, Fadil “Mas Ganteng”, Ikbal “Pek”, Yanuar “Rambut Gorden”, Sulton “SPG Temulawak”, Erik “Genter” dan Sasmita “Nobita” semoga perjuangan kita berlanjut;
10. Untuk My lost Riska Emylia Maulida, you’re the best;
11. Almamater tercinta Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember.

Jember, 28 Juni 2013

Penulis

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL.....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN.....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN MOTO.....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN.....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN.....</b>	<b>v</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>vi</b>
<b>RINGKASAN.....</b>	<b>vii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN.....</b>	<b>xiv</b>
<b>BAB 1. PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
<b>1.1 Latar Belakang.....</b>	<b>1</b>
<b>1.2 Rumusan Masalah.....</b>	<b>3</b>
<b>1.3 Tujuan dan Manfaat Praktek Kerja Nyata.....</b>	<b>3</b>
1.3.1 Tujuan Praktek Kerja Nyata.....	4
1.3.2 Manfaat Praktek Kerja Nyata.....	4
<b>BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>5</b>
<b>2.1 Pengetahuan Umum tentang Pajak.....</b>	<b>5</b>
2.1.1 Definisi atau Pengertian Pajak.....	5
2.1.2 Ciri-ciri Pajak.....	5
2.1.3 Asas Pengenaan Pajak.....	6
2.1.4 Fungsi Pajak.....	8
2.1.5 Syarat Pemungutan Pajak.....	9
2.1.6 Sistem Pemungutan Pajak.....	12
2.1.7 Pengelompokan Pajak.....	14

2.1.8 Timbul dan Hapusnya Utang Pajak.....	15
<b>2.2 Pengetahuan Umum BPHTB.....</b>	<b>16</b>
2.2.1 Pengertian BPHTB.....	16
2.2.2 Dasar Hukum.....	16
2.2.3 Objek Pajak.....	17
2.2.4 Tidak termasuk Objek Pajak.....	18
2.2.5 Subjek Pajak.....	18
2.2.6 Dasar Pengenaan, NPOPTKP dan Tarif Pajak.....	19
2.2.7 Pengenaan BPHTB.....	21
2.2.8 Saat Terutangnya Pajak.....	21
<b>BAB 3. GAMBARAN UMUM INSTANSI.....</b>	<b>23</b>
<b>3.1 Sejarah Berdirinya Badan Pertanahan Nasional.....</b>	<b>23</b>
<b>3.2 Profil Singkat Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.....</b>	<b>25</b>
3.2.1 Visi dan Misi.....	25
3.2.2. Tugas dan Fungsi.....	26
<b>3.3 Struktur Organisasi.....</b>	<b>29</b>
3.3.1 Struktur Organisasi di Kantor Pertanahan Kab.Jember...	29
3.3.2 Deskripsi Jabatan.....	30
<b>BAB 4. HASIL PRAKTEK KERJA NYATA.....</b>	<b>41</b>
<b>4.1 Deskripsi Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata.....</b>	<b>41</b>
<b>4.2 Jangka Waktu, Objek dan Tempat PKN.....</b>	<b>43</b>
4.2.1 Jangka Waktu Praktek Kerja Nyata.....	43
4.2.2 Objek dan Tempat Praktek Kerja Nyata.....	43
<b>4.3 Hasil Kegiatan Praktek Kerja Nyata.....</b>	<b>44</b>
4.3.1 Pendaftaran Peralihan Hak Karena Jual Beli.....	48
4.3.2 Pendaftaran Hak Tanggungan.....	55
4.3.3 Pendaftaran Peralihan Hak Karena Lelang.....	62
4.3.4 Upaya BPN Meminimalisir Kecurangan.....	69

4.3.5 Penilaian terhadap Lembaga.....	69
<b>BAB 5. KESIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>70</b>
<b>5.1 Kesimpulan.....</b>	<b>70</b>
<b>5.2 Saran.....</b>	<b>71</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	

## **DAFTAR GAMBAR**

### Gambar

- 1) Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kab. Jember
- 2) Pelaksanaan Kegiatan Hak Karena Jual Beli (Bagan Alir)
- 3) Pelaksanaan Kegiatan Hak Tanggungan (Bagan Alir)
- 4) Pelaksanaan Kegiatan Hak Karena Lelang (Bagan Alir)

## **DAFTAR LAMPIRAN**

### Lampiran

1. Surat Permohonan Tempat Praktek Kerja Nyata (PKN)
2. Surat Persetujuan Tempat Praktek Kerja Nyata (PKN)
3. Surat Tugas Praktek Kerja Nyata (PKN)
4. Daftar Hadir Praktek Kerja Nyata (PKN)
5. Daftar Kegiatan Praktek Kerja Nyata (PKN)
6. Surat Keterangan NJOP
7. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT)
8. Surat Setor Pajak Daerah (SSPD)
9. Surat Setor Pajak (SSP)
10. Surat Keterangan NJOP
11. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT)
12. Surat Setor Pajak Daerah (SSPD)
13. Surat Setor Pajak (SSP)
14. Undang-Undang No.20 Tahun 2000 tentang BPHTB
15. Daftar Kegiatan Konsultasi/Bimbingan Laporan/Tugas Akhir PKN
16. Peraturan Daerah Jember No. 11 Tahun 2011 tentang BPHTB
17. Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002
18. Ordonansi Balik-Nama Staatsblad 1834 Nomor 27
19. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
20. Daftar Nilai Hasil Praktek Kerja Nyata (PKN)