

**ANALISIS PENENTUAN DASAR PENGENAAN  
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN  
BANGUNAN (BPHTB) ATAS JUAL BELI DI  
KABUPATEN KEDIRI**

**(Studi pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Kediri)**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk menempuh gelar sarjana  
pada Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya

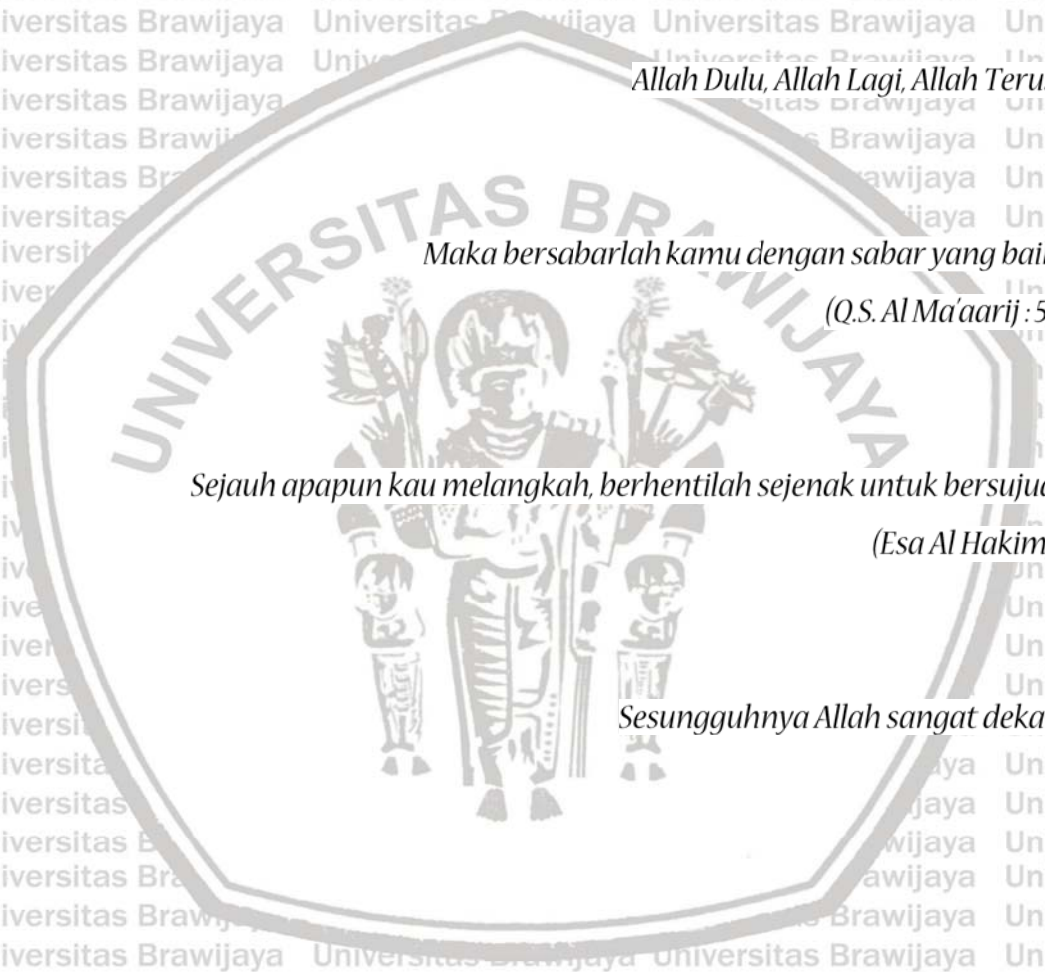
**GANESHA AL HAKIM KUNCORO  
NIM. 125030407111024**



**UNIVERSITAS BRAWIJAYA  
FAKULTAS ILMU ADMINISTRASI  
JURUSAN ADMINISTRASI BISNIS  
PROGRAM STUDI PERPAJAKAN**

**MALANG**

**2017**



*Allah Dulu, Allah Lagi, Allah Terus*

*Maka bersabarlah kamu dengan sabar yang baik  
(Q.S. Al Ma'aarij : 5)*

*Sejauh apapun kau melangkah, berhentilah sejenak untuk bersujud  
(Esa Al Hakim)*

*Sesungguhnya Allah sangat dekat*





**SAYA PERSEMBAHKAN KARYA INI  
KEPADA ORANG TUA SAYA  
SERTA SELURUH SAHABAT  
DAN KELUARGA SAYA**



## TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

**Judul** : Analisis Penentuan Dasar Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas Jual Beli di Kabupaten Kediri (Studi Pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Kediri).

**Disusun oleh** : Ganesha Al Hakim Kuncoro

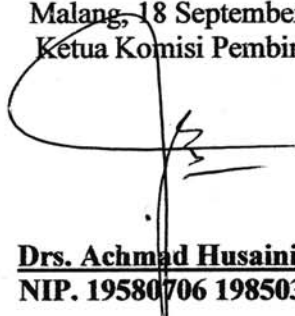
**NIM** : 125030407111024

**Fakultas** : Ilmu Administrasi

**Jurusan** : Ilmu Administrasi Bisnis

**Program Studi** : Perpajakan

Malang, 18 September 2017  
Ketua Komisi Pembimbing



**Drs. Achmad Husaini, MAB**  
**NIP. 19580706 198503 1 004**

## TANDA PENGESAHAN

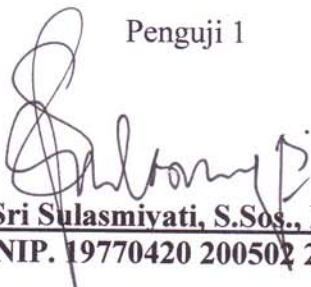
Telah dipertahankan di depan majelis penguji skripsi, Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya, pada :

Hari : Senin  
Tanggal : 18 September 2017  
Jam : 09.30  
Skripsi atas nama : Ganesha Al Hakim Kuncoro (125030407111024)  
Judul : Analisis Penentuan Dasar Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas Jual Beli di Kabupaten Kediri (Studi pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Kediri).

**Dan dinyatakan LULUS**

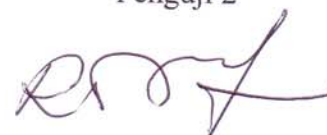
MAJELIS PENGUJI

Penguji 1



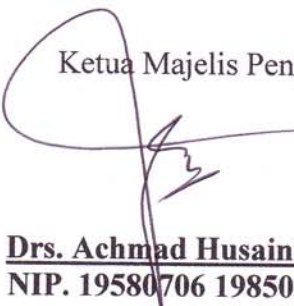
**Sri Sulasmiyati, S.Sos., MAP**  
**NIP. 19770420 200502 2 001**

Penguji 2



**Rizki Yudhi Dewantara, S.Sos., MPA**  
**NIP. 19770502 200212 1 003**

Ketua Majelis Penguji



**Drs. Achmad Husaini, MAB**  
**NIP. 19580706 198503 1 004**

## PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Saya menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa sepanjang pengetahuan saya, di dalam naskah skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang diajukan oleh pihak lain untuk mendapatkan karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebut dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata di dalam naskah skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur jiplakan, saya bersedia skripsi ini digugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh (S-1) dibatalkan serta diproses sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku (UU No. 20 Tahun 2003, Pasal 25 Ayat 2 dan Pasal 70).

Malang, Agustus 2017



Ganesha Al Hakim Kuncoro



## RINGKASAN

Ganesha Al Hakim Kuncoro. **Analisis Penentuan Dasar Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas Jual Beli di Kabupaten Kediri (Studi pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Kediri)**, Drs. Achmad Husaini, MAB., 108+xiv.

Berdasarkan pasal 88 Perda Kabupaten Kediri No. 1 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah menyatakan bahwa secara jelas dasar pengenaan BPHTB atas jual beli yakni harga transaksi. Berdasar data yang peneliti peroleh, pengenaan BPHTB oleh Bapenda menggunakan hasil survey yang mengacu pada harga pasar. Hal ini menyebabkan terjadinya perbedaan penggunaan dasar pengenaan yang digunakan masyarakat yakni harga transaksi atas pengakuan para pihak. Sehingga perbedaan tersebut menimbulkan keluhan-keluhan dari masyarakat atas penetapan yang dilakukan.

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui dan menganalisis mekanisme penetapan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) BPHTB dalam hal jual beli sebagai dasar pengenaan BPHTB yang terutang sehingga nantinya dapat memberikan gambaran secara jelas terkait penetapan tersebut.

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Fokus penelitian ini adalah dasar hukum pemungutan BPHTB, proses pemungutan BPHTB atas jual beli, proses validasi BPHTB atas jual beli, penentuan wajar/tidak wajarnya transaksi, penentuan nilai perolehan sebagai dasar pengenaan BPHTB, hambatan-hambatan yang dialami. Metode analisis yang digunakan menggunakan metode yang dikembangkan oleh Miles dan Huberman yakni pengumpulan data, reduksi data, penyajian data, serta konklusi dan verifikasi.

Hasil dari penelitian ini adalah pemungutan dan penetapan dasar pengenaan BPHTB atas jual beli telah dilaksanakan Bapenda Kabupaten Kediri sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Penetapan hasil survey Bapenda sebagai dasar pengenaan BPHTB mengacu pada proses validasi sesuai Perbup Kabupaten Kediri No. 10 Tahun 2013 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan BPHTB Kabupaten Kediri. Secara tidak langsung peraturan tersebut menerangkan bahwa pengesahan/penetapan harga transaksi mendasarkan pada transaksi wajar. Transaksi wajar yakni harga umum yang berlaku di masyarakat, sehingga harga umum atas hasil survey yang digunakan Bapenda berbeda dengan harga transaksi yang digunakan masyarakat sebagai dasar pengenaan BPHTB terutangnya. Hal ini mengakibatkan timbulnya keluhan di masyarakat. Di lain sisi validasi ini tetap perlu dilakukan Bapenda untuk menghindari upaya penghindaran pajak yang dilakukan masyarakat.

Saran yang dapat peneliti berikan yakni hendaknya pemerintah menerbitkan peraturan mengenai bank data pasar atau zona nilai tanah sebagai dasar/data pembanding untuk menetapkan harga yang digunakan sebagai dasar pengenaannya. Selain itu hendaknya pemerintah menindak tegas pihak-pihak yang melakukan kecurangan sesuai peraturan perundangan yang berlaku.

**Kata Kunci : BPHTB, Penentuan, Dasar Pengenaan, NPOP.**



## SUMMARY

Ganesha Al Hakim Kuncoro. **Determination of Tax Base of Duty on Land and Building Right Acquisition (BPHTB) in Case Sale and Purchase in Kediri Regency (Study at Local Revenue Office Dristic of Kediri)**. Drs. Achmad Husaini, MAB 108+xiv.

Based on Article 88 of Regional Regulation of Kediri District (Perda Kabupaten Kediri No.1 Tahun 2011), on that statement clearly said that the tax base of BPHTB because of sale and purchase is transaction price. Based on data that researchers obtain, tax base of BPHTB that Local Revenue Office Distric of Kediri (Bapenda) used is field verification result that refer to market prices. This involve a differentiation between government and citizen abotu tax base in use. That difference raises the complaints by the citizen. Based on that case, researcher interested to doing the research.

The purpose of this research was to know and analyze the mechanism of determination of Acquisition Value of Taxable Object in case sale and purchase as tax tax base of BPHTB. So it could give a clear mecanism related to the determination of tax base of BPHTB.

Type of this research using qualitative research with descriptive approach. Main focus of this study was legal basis of BPHTB, BPHTB collection process in case sale and purchase, validation process, fair/unfair transactions, the determination of acquisition value as the tax base of BPHTB, obstacles experienced. Analysis method in this research using methods developed by Miles and Huberman such as data collection, data reduction, data presentation, and conclusion and verification.

The result of this research is, the BPHTB collection and determination of tax base BPHTB that held by Bapenda was in accordance to the prevailing regulations. Determination that holds by Bapenda using field verification results as acquisition value of BPHTB. It refers to the validation process that according to Distric Head Regulation of Kediri (Perbup No.10 Tahun 2013) about System and Procedure of BPHTB Collecting in Kediri District. Indirectly the regulation explains that the transaction price which be used as a tax base is based on a fair transaction. The fair transaction is prevailing market price. This Bapenda need to do to avoid tax evasion effort, but on the other side this raises some complaint from the community because BPHTB payment become higher than transaction price as an acquisition value of taxable object.

Recommendation that researcher could give is the government should publish a fair market price bank data or land value zone which include the information of fair market price and use it as a basis/comparison data to determine which one will be use for tax base in BPHTB. In addition, the government should take firm action against the parties that conduct fraud according to the prevailing laws and regulations.

**Keywords : Duty on Land and Building Right Acquisition, Tax Base. BPHTB.**





## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur Peneliti panjatkan kepada Allah *Azza wa Jalla*, tak terhingga nikmat serta taufik yang Ia limpahkan, sehingga Peneliti dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Penentuan Dasar Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas Jual Beli Sebagai Penentu Jumlah BPHTB Terutang di Kabupaten Kediri (Studi pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Kediri)”. Skripsi ini merupakan tugas akhir yang diajukan untuk memenuhi syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Perpajakan Pada Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya Malang. Peneliti menyadari bahwa penyusunan skripsi ini tidak akan terwujud tanpa adanya bantuan dan dorongan dari berbagai pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini Peneliti menyampaikan ucapan terima kasih kepada yang terhormat:

1. Bapak Prof. Dr. Bambang Supriyono, MS., selaku Dekan Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya beserta jajarannya.
2. Bapak Dr. Drs. Mochammad Al Musadieq, MBA., dan Bapak Mohammad Iqbal, S.Sos., M.IB., selaku Ketua dan Sekretaris Jurusan Administrasi Bisnis beserta jajarannya.
3. Bapak Drs. Kadarisman Hidayat, M.Si., dan Bapak Yuniadi Mayowan, S.Sos., MAB., selaku Ketua dan Sekretaris Program Studi Perpajakan beserta jajarannya.
4. Bapak Drs. Achmad Husaini, MAB selaku Komisi Pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan arahan dari awal hingga akhir penyusunan naskah



skripsi ini.

5. Segenap dosen dan staf Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya yang telah memberikan bantuan administrasi maupun pelayanan selama Peneliti menempuh pendidikan.

6. Ibu Mei Ekowati, S.H., M.H. selaku Kepala Seksi Pendataan dan Penetapan, Ibu Endang Sri Harini, Dra. M.M. selaku Kepala BPHTB, Bapak Dely Cahyono, S.H., M.Kn. selaku Notaris di Kabupaten Kediri, Bapak Moch. Samsul Siswanto selaku Kepala Desa Doko Kabupaten Kediri yang telah membimbing dan membantu Peneliti selama melakukan penelitian di lokasi penelitian.

7. Adik, Kakak, Ibu, dan juga ayah, yang selalu mengajarkan keteguhan, kesabaran, dan senantiasa memberikan motivasi dan dukungan penuh kepada Peneliti demi terselesainya penyusunan skripsi ini.

8. Seluruh sahabat dan keluarga FORKIM FIA UB yang telah memberikan ilmu, cerita, pengalaman, dan keluarga baru kepada peneliti selama pendidikan di FIA UB.

9. Seluruh sahabat Forkat FORKIM 2012 yang senantiasa memberikan makna ukhuwah dan perjuangan, serta cerita dan inspirasi kepada peneliti selama pendidikan di FIA UB.

10. Teman-teman LOF FIA UB, yang telah memberikan ilmu, cerita, dan pengalaman kepada peneliti selama menempuh pendidikan di FIA UB.

11. Keluarga Al Junda yang telah memberikan semangat dan keluarga baru kepada peneliti.



12. Teman-teman Perpajakan 2012, Pleton 6, Kelas D, Liqo dan Mentoring, Pino Pinua, S\_Fokus, FSLDK, KAMMI FIA, FIA Badminton Squad (FBS), dan Desa Binaan Forkim yang telah memberikan inspirasi dan pelajaran selama Peneliti di FIA UB.

13. Semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini yang tidak bisa disebutkan satu-persatu.

Demi kesempurnaan skripsi ini, saran dan kritik yang sifatnya membangun sangat Peneliti harapkan. Semoga karya skripsi ini bermanfaat dan dapat memberikan sumbangan yang berarti bagi pihak yang membutuhkan.

Malang, Agustus 2017

Peneliti





DAFTAR ISI

Halaman

<b>MOTTO.....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN.....</b>	<b>ii</b>
<b>TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI.....</b>	<b>iii</b>
<b>TANDA PENGESAHAN SKRIPSI.....</b>	<b>iv</b>
<b>PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI.....</b>	<b>v</b>
<b>RINGKASAN.....</b>	<b>vi</b>
<b>SUMMARY.....</b>	<b>vii</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR TABEL.....</b>	<b>xiv</b>
<b>BAB I      PENDAHULUAN</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Kontribusi Penelitian.....	8
E. Sistematika Pembahasan.....	9
<b>BAB II     TINJAUAN PUSTAKA</b>	<b>12</b>
A. Penelitian Terdahulu.....	12
B. Desentralisasi dan Otonomi Daerah.....	27
1. Desentralisasi.....	27
2. Desentralisasi Fiskal.....	27
3. Otonomi Daerah .....	28
4. Struktur Anggaran Daerah.....	29
C. Pajak Daerah.....	29
1. Kriteria Umum Pajak Daerah.....	30
2. Karakteristik Pajak Daerah.....	31
3. Asas dan Syarat Pemungutan Pajak.....	32
4. Hambatan Pemungutan Pajak.....	33
5. Jenis Pajak Daerah.....	33
6. Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah.....	35
D. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.....	36
1. Dasar Hukum BPHTB.....	36
2. Definisi BPHTB.....	37
3. Subjek BPHTB.....	38
4. Objek BPHTB.....	39
5. Dasar Pengenaan dan Tarif.....	40
6. Saat Terutang BPHTB.....	41
7. Tata Cara Pemungutan BPHTB.....	42
E. Penilaian Pajak.....	43





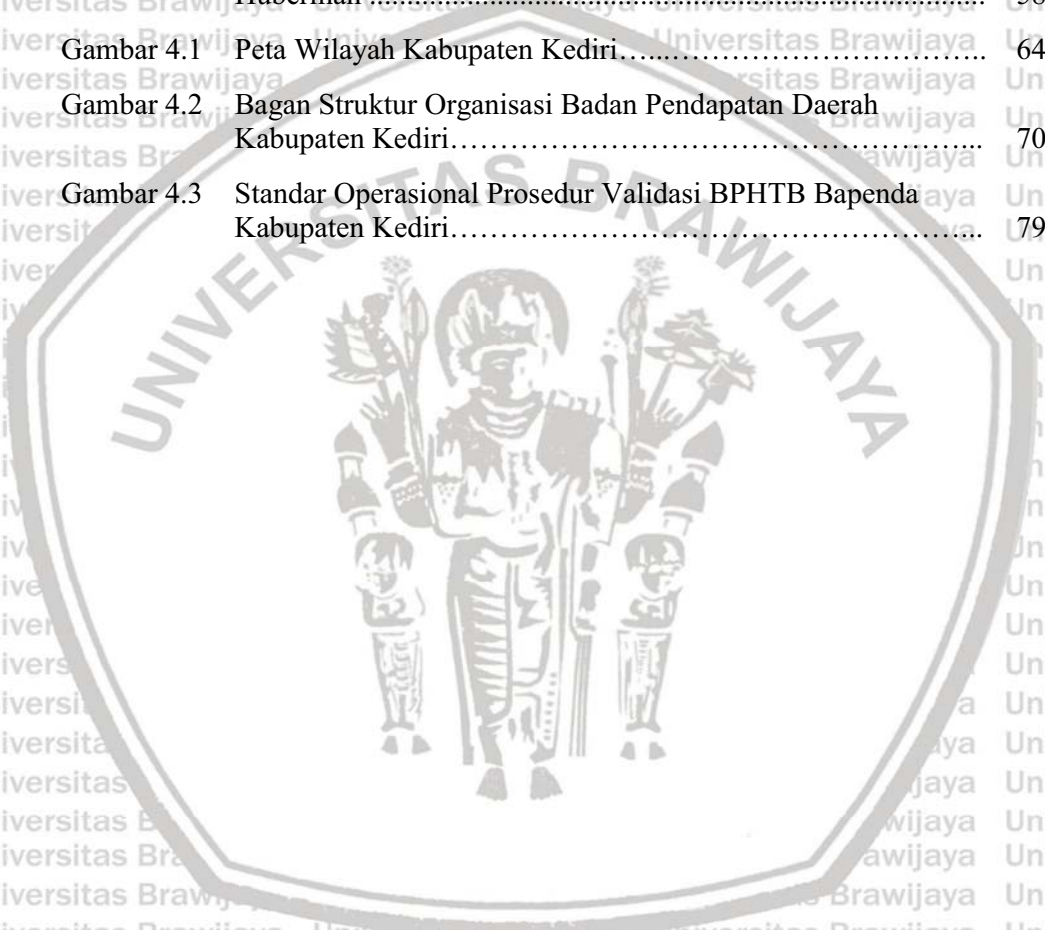


1. Nilai, Harga, dan Biaya.....	43
2. Komponen Pembentuk Nilai.....	45
3. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Nilai.....	46
4. Prinsip Penilaian.....	48
F. Kerangka Pemikiran.....	50
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b>	<b>51</b>
A. Jenis Penelitian.....	51
B. Fokus Penelitian.....	52
C. Lokasi dan Situs Penelitian.....	52
D. Sumber dan Jenis Data.....	53
E. Teknik Pengumpulan Data.....	55
F. Instrumen Penelitian.....	56
G. Pengolahan dan Analisis Data.....	57
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN</b>	<b>60</b>
A. Gambaran Umum.....	60
1. Gambaran Umum Kabupaten Kediri.....	60
2. Gambaran Umum Bapenda Kabupaten Kediri.....	63
3. Struktur Organisasi dan Tugas Pokok dan Fungsi.....	65
B. Penyajian Data.....	72
1. Penentuan Dasar Pengenaan BPHTB atas Jual Beli di Kabupaten Kediri.....	72
a. Penentuan Dasar Pengenaan BPHTB atas Jual Beli oleh Bapenda Kabupaten Kediri.....	72
b. Pengajuan BPHTB atas Jual Beli oleh Masyarakat....	80
C. Analisis Data.....	84
1. Analisis Penentuan Dasar Pengenaan BPHTB atas Jual Beli di Kabupaten Kediri.....	84
a. Analisis Penentuan Dasar Pengenaan BPHTB atas Jual Beli oleh Bapenda Kabupaten Kediri.....	84
b. Analisis Pengajuan BPHTB atas Jual Beli oleh Masyarakat.....	88
D. Pembahasan.....	90
1. Penetapan Dasar Pengenaan BPHTB atas Jual Beli di Kabupaten Kediri.....	90
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN</b>	<b>97</b>
A. Kesimpulan.....	97
B. Saran.....	98
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	<b>99</b>
<b>LAMPIRAN</b>	<b>103</b>



DAFTAR GAMBAR

Judul Gambar	Halaman
Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran.....	50
Gambar 3.1 Komponen Analisis data ( <i>interactive model</i> ) Miles dan Huberman .....	58
Gambar 4.1 Peta Wilayah Kabupaten Kediri.....	64
Gambar 4.2 Bagan Struktur Organisasi Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Kediri.....	70
Gambar 4.3 Standar Operasional Prosedur Validasi BPHTB Bapenda Kabupaten Kediri.....	79







DAFTAR TABEL

Tabel	Halaman
Tabel 2.1. Penelitian Terdahulu.....	18
Tabel 2.2. Persamaan dan Perbedaan Penelitian Terdahulu.....	25
Tabel 4.1. Jumlah penduduk Kabupaten Kediri Tahun 2011-2013.....	68

