

PERBEDAAN ANTARA TANGGAL DI DALAM AKTA DAN
TANGGAL DI DALAM SURAT SETORAN BPHTB
DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 20
TAHUN 2000 TENTANG BEA PEROLEHAN
HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

TESIS

Diajukan untuk memenuhi syarat guna Memperoleh Gelar
Magister Kenotariatan

Oleh :
Listyawati, S.H.
NPM : 0606007951



UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI, 2008

PERBEDAAN ANTARA TANGGAL DI DALAM AKTA DAN
TANGGAL DI DALAM SURAT SETORAN BPHTB
DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 20
TAHUN 2000 TENTANG BEA PEROLEHAN
HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

TESIS

*Diajukan untuk memenuhi syarat guna Memperoleh Gelar
Magister Kenotariatan*

Oleh :
Listyawati, S.H.
NPM : 0606007951



UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI, 2008

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Listyawati, S.II

NPM : 0606007951

Tanda Tangan : 

Tanggal : 22 Jul. 2008

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : Listyawati, S.H.
NPM : 0606007951
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : Perbedaan Antara Tanggal Di Dalam Akta Dan Tanggal Di Dalam Surat Setoran Bphtb Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Ibu Arikanti Natakusumah, S.H. (.....)

Penguji : Ibu Farida Prihatini, S.H., M.H., CN (.....)

Penguji : Ibu Darwani Sidi Bakaroeeddin, S.H. (.....)

Ditetapkan di : Depok, Universitas Indonesia

Tanggal : 22 Juli 2008

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Listyawati, S.H.
NPM : 0606007951
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Tesis

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Non eksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :

"Perbedaan Antara Tanggal Di Dalam Akta Dan Tanggal Di Dalam Surat Setoran Bphtb Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan"

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non eksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok, Universitas Indonesia
Pada tanggal: 22 Juli 2008

Yang menyatakan,



(Listyawati, S.H.)

KATA PENGANTAR

Puji Syukur kepada Tuhan Yesus Kristus atas segala berkat, rahmat dan anugerah serta pertolongan-Nya yang telah memberikan pertolongan sehingga penulis dapat menyusun dan menyelesaikan Tesis ini.

Keinginan untuk mengetahui lebih mendalam tentang tugas dan tanggung jawab P PAT terutama dalam hal p enerapannya dalam praktik membuat penulis tertarik untuk memilih judul **“PERBEDAAN ANTARA TANGGAL DI DALAM AKTA DAN TANGGAL DI DALAM SURAT SETORAN BPHTB DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2000 TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN”**.

Penulisan Tesis ini merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Penulis menyadari bahwa Tesis ini masih banyak kekurangannya dan jauh dari sempurna, oleh karena itu penulis dengan senang hati akan menerima kritik dan saran untuk memperbaiki Tesis ini.

Selesainya penulisan tesis ini bukan semata-mata karena usaha dari penulis saja, melainkan berkat bantuan dan doa dari banyak pihak yang secara langsung maupun tidak langsung telah memberi bantuan ataupun dukungan bagi penulis. Oleh karena itu, dengan segala rasa hormat dan ketulusan hati, penulis ingin mengucapkan terimakasih yang tak terhingga kepada :

1. Ibu Arikanti Natakusumah, S.H., selaku pembimbing Tesis, yang telah meluangkan banyak waktu untuk memberikan bimbingan Tesis dengan sabar, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini dengan baik.
2. Bapak Prof. Hikmahanto Juwana, S.H.,LL.M.,Ph.D., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Indonesia beserta jajarannya.

3. Ibu Farida Prihatini, S.H., M.H., CN., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, dan Ibu Theodora Yuni Shah Putri, S.H., M.H., yang telah memberikan ijin kepada penulisan Tesis kepada penulis.
4. Seluruh Dosen Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, yang telah memberikan kuliah kepada penulis.
5. Papa Teddy dan Mama Melita yang telah memberikan motivasi kepada penulis untuk menyelesaikan Tesis ini.
6. Wijaya Karyadi, Agus Suryadi Wijaya dan Jimmy Wijaya yang telah menjadi adik-adik terbaik dan terkompak selama ini.
7. Yudhi Huang, Richard Murdani A.S, Wilyanto, Reinaldy Rianto, Irda Dewi Puspita, Ronny, Hendro, Leni, Dona Sujanto, Lexyndo Hakim, Checilia Yuliarta, Frans Elipus Mulyawan, J. Bilal Tadjoedin, Alexander Wijaya, Adinda Siregar, Marlianti, Sugih Haryati, Bapak Hendra Kurniawan, Edi Suryajaya, selaku para sahabat penulis yang telah menjadi sahabat yang baik selama penulis kuliah pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
8. Bapak Drs. Gunawan Djajaputra, S.H., M.H., atas data- data yang diberikan guna terselesaikannya penulisan Tesis ini.
9. Ivon Kristina Sjahleindra atas semangat dan doa-doa nya kepada penulis.
10. Rekan-rekan lain yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah memberikan bantuan kepada penulis.

Penulis mohon maaf apabila terdapat kesalahan dalam penulisan nama- nama tersebut diatas.

Akhir kata penulis berharap agar Tesis ini dapat memberikan manfaat kepada Alumni Universitas Indonesia dan para pembaca.

Depok, 2008

Penulis

ABSTRAK

Nama : Listyawati, S.II.
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : Perbedaan Antara Tanggal Di Dalam Akta Dan Tanggal Di Dalam Surat Setoran Bphtb Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

Dengan diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, peranan pejabat umum tanah ini semakin eksis dalam hukum tanah di Indonesia. Untuk membuktikan adanya perbuatan hukum peralihan hak atas tanah kecuali pemindahan hak melalui lelang, sebagaimana dikehendaki dalam UUPA harus dibuktikan dengan akta otentik yang dibuat oleh PPAT. Sebagai salah satu pejabat yang berwenang untuk membuat akta peralihan hak atas tanah dan bangunan, PPAT tunduk pada ketentuan Pasal 24 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang BPHTB. Namun dalam praktik masih ditemukan adanya penyimpangan terhadap ketentuan tersebut, ditandatangani mendahului kewajiban pembayaran BPHTB. Salah satu contohnya adalah kasus jual beli tanah yang dilakukan oleh Tuan Reza Sulaiman Sundjaja selaku kuasa sah dari Tuan Rangga Sumargo dengan Nona Ariana Widjaja telah merugikan PPAT yang membuat akta tersebut. Faktor ketidaktahuan atau pula kecerobohan dalam jangka waktu pembayaran BPHTB, menyebabkan PPAT tersebut dikenai sanksi administratif yang tidak sedikit jumlahnya. Mengenai akta yang dibuat oleh PPAT yang dikenai sanksi tersebut tidak menjadi batal atau dengan kata lain tetap sah dimata hukum. Hal ini dikarenakan akta tersebut tetap telah memenuhi syarat formal maupun material. Hanya saja amatlah disayangkan apabila didalam suatu transaksi jual beli yang kita lakukan menyebabkan orang lain yang menanggung kerugiannya. Di dalam praktek, hal seperti ini dapat saja menimpa siapapun. Oleh karena itu seorang PPAT sebagai pejabat memeriksa lebih teliti dokumen yang diperlukan atau menawarkan membayarkan sendiri setoran BPHTB ke kantor cabang Bank yang ditunjuk oleh pemerintah yang diwajibkan tersebut, agar tidak terulang kasus yang serupa.

Kata kunci :

PPAT, BPHTB, Sanksi Administrasi

DAFTAR ISI

	Halaman
KATA PENGANTAR	i
ABSTRAK	v
DAFTAR ISI	vi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Pokok Permasalahan	5
C. Metode Penelitian	6
D. Sistematika Penulisan	8
BAB II LANDASAN TEORI DAN ANALISIS	
A. Landasan Teori	10
1. Fungsi Tanah	10
2. Pengertian Pemindahan Hak Atas Tanah	15
3. Pengertian Akta	17
4. Macam-Macam Akta	19
5. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	22
6. Penerbitan Sertifikat	26
7. BPHTB	31

B. Analisa Permasalahan.....	39
1. Faktor-Faktor Apa Yang Menyebabkan Terjadinya Perbedaan Tanggal Di Dalam Akta Dan Tanggal Di Dalam Surat Setoran BPHTB	39
2. Dampak Yang Ditimbulkan Bagi PPAT Dan Para Pihak Yang Menandatangani Akta Jual Beli	40
3. Keabsahan Akta Jual Beli Yang Ditandatangani Sebelum Dikeluarkannya Surat BPHTB menurut Undang-Undang	44
BAB III PENUTUP	
A. Kesimpulan	47
B. Saran	48
DAFTAR PUSTAKA	50
LAMPIRAN	53

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Bertolak dari tujuan pembangunan nasional untuk mewujudkan kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia, maka perumahan merupakan salah satu unsur pokok kesejahteraan rakyat disamping pangan dan sandang. Perumahan mempunyai arti penting bagi kehidupan seseorang, tidak hanya dalam fungsinya sebagai tempat tinggal melainkan juga sebagai sarana dalam hidup berkeluarga, bermasyarakat dan bernegara. Oleh karena itu pembangunan perumahan harus berlandaskan suatu pola pemukiman yang menyeluruh dalam kesatuan sistem yang utuh antara fisik rumah-rumah, prasarana lingkungan dan fasilitas sosial. Jadi, perumahan hakekatnya adalah pengejawantahan dari manusia yang menempatnya, sedangkan fungsi rumah adalah sebagai tempat hunian yang sehat dalam suatu lingkungan pemukiman yang tertata baik dan rapi.

Tanah memiliki arti penting bagi manusia karena tidak dapat dipisahkan dari kehidupan manusia. Manusia akan hidup senang serba berkecukupan apabila mereka dapat menggunakan tanah yang dikuasai atau dimilikinya sesuai dengan hukum yang berlaku, dan manusia akan hidup tenteram dan damai apabila mereka dapat menggunakan hak-hak dan

kewajibannya sesuai dengan batas-batas tertentu dalam hukum yang berlaku yang mengatur kehidupan manusia di semua kalangan masyarakat.¹

Indonesia merupakan sebuah Negara yang terdiri dari berbagai suku bangsa dengan latar belakang budaya berbeda yang menyatukan diri dalam suatu wadah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Dikaitkan dengan isu pertanahan, perbedaan karakteristik dan latar belakang budaya tersebut menyebabkan beragamnya pola-pola pemilikan, penguasaan dan penggunaan tanah yang ada dan berkembang antara daerah yang satu dengan yang lain.

Manusia hidup di atas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah. Sejarah perkembangan atau kehancurannya ditentukan pula oleh tanah, masalah tanah dapat menimbulkan sengketa dan peperangan yang dahsyat karena manusia-manusia atau sesuatu bangsa ingin menguasai tanah orang/bangsa lain karena sumber-sumber alam yang terkandung di dalamnya. Manusia akan hidup senang dan berkecukupan kalau mereka dapat menggunakan tanah yang dikuasai atau dimilikinya sesuai dengan hukum alam yang berlaku, dan manusia akan dapat hidup tenteram dan damai kalau mereka dapat menggunakan hak-hak dan kewajiban-kewajibannya sesuai dengan batas-batas tertentu dalam hukum yang berlaku yang mengatur kehidupan manusia itu dalam bermasyarakat.

Untuk itu maka tanah dapat dikatakan sebagai komoditas pemenuhan kebutuhan hidup yang harus dimiliki agar hidup lebih sejahtera. Secara psikologis manusia, terutama sebuah keluarga tidak akan merasa tenang

¹ Rusmadi Murad, *Administrasi Pertanahan*, (Jakarta:

sebelum memiliki tanah dan bangunan. Oleh karena itu dapat dikatakan bahwa tanah begitu berharga bagi kehidupan manusia dan manusia akan selalu berupaya untuk mendapatkannya. Selain tanah, bangunan juga merupakan suatu hal yang penting bagi kehidupan manusia. Karena bangunan yang berbentuk rumah tinggal memberikan manfaat bagi pemiliknya dengan melindunginya dari panas dan hujan, serta tempat beraktivitas.

Salah satu cara untuk memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan adalah melalui pemindahan hak. Sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria yang menjadi landasan hukum tanah di Indonesia yaitu dengan peralihan hak yang dapat terjadi dua hal yaitu beralih dan dialihkan. Yang dimaksud beralih yaitu suatu peralihan hak yang dikarenakan seseorang yang mempunyai suatu hak meninggal dunia sehingga haknya itu dengan sendirinya beralih kepada para ahli warisnya. Sedangkan peralihan hak dilakukan dengan sengaja agar hak tersebut terlepas dari pemegangnya yang semula dan menjadi hak pihak lain.²

Di dalam perolehan hak atas tanah dan bangunan terjadi karena adanya peralihan hak atas tanah dan bangunan. Salah satu yang paling umum dan sering dilakukan oleh banyak orang adalah melalui perbuatan hukum jual beli karena selain prosesnya mudah juga tidak memerlukan prosedur yang berbelit-belit.

Jurnal Hukum Bisnis Volume 10, 2000), hal. 49.

² Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2005), hal 79.

Dalam Pasal 2 Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dinyatakan sebagai berikut: Yang menjadi obyek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Jadi dalam melakukan jual beli hak atas tanah dan atau bangunan akan dipungut Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan suatu pajak yang dikenakan atas perolehan hak. Apabila dikaitkan dengan salah satu fungsi pajak sebagai alat pemasukan dan penerimaan bagi negara maka suatu keharusan bagi setiap warga negara untuk membayarnya sebagai sumber pembiayaan penyelenggaraan pemerintah dan pembangunan daerah.

Pelunasan BPHTB merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi oleh setiap orang yang ingin memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan dimana Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat wajib pajak telah menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (untuk selanjutnya disebut BPHTB).

Di dalam Pada Pasal 9 Ayat 1 point a Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 21 tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan berisi tentang saat terutang pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yaitu sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.

Pasal 9 Ayat 1 point a Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tersebut mengandung pengertian bahwa Pejabat Pembuat akta Tanah dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah apabila pihak wajib pajak telah menyerahkan bukti pembayaran berupa Surat Setoran BPHTB, serta pihak pembeli telah melakukan pelunasan pembayaran jual beli tanah tersebut pada tanggal yang sama dengan penyerahan bukti surat BPHTB. Akan tetapi di dalam prakteknya Pejabat Pembuat Akta Tanah yang wilayah kerjanya di Tangerang dipermasalahkan aktanya, karena tanggal akta jual beli berbeda tanggalnya dengan tanggal pembayaran Surat Setoran Bea (SSB) dan Surat Setoran Pajak (SSP).

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka penulis tertarik meneliti dalam suatu bentuk penulisan yang berjudul **“Perbedaan Antara Tanggal Di Dalam Akta Dan Tanggal Di Dalam Surat Setoran BPHTB Di Tinjau Dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)”**.

B. Pokok Permasalahan

Berdasarkan latar belakang tersebut maka permasalahannya adalah:

1. Apakah faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya perbedaan tanggal di dalam akta dan tanggal di dalam surat setoran BPHTB?
2. Bagaimana dampak yang ditimbulkan bagi PPAT dan para pihak yang menandatangani akta jual beli tersebut?

3. Bagaimanakah keabsahan akta jual beli yang ditandatangani sebelum dikeluarkannya surat BPHTB menurut Undang-Undang?

C. Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam penulisan tesis ini menggunakan metode penelitian hukum deskriptif analitis, yaitu dengan jalan melakukan penelaahan terhadap bahan-bahan dari data sekunder yaitu Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, UU No. 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dilakukan dengan penjabaran atau analisis melalui penalaran deduktif.

Metode pendekatan yang digunakan di penelitian ini adalah pengkajian ilmu pengetahuan hukum dari aspek teoretis dan dogmatik dengan menyesuaikannya pada masing-masing karakter objek kajian. Oleh karena itu pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan dari sudut hukum perdata yaitu mengenai perbedaan antara tanggal pembayaran SSP dan SSB dengan tanggal penandatanganan akta.

Penelitian ini berguna sebagai sarana pencapaian tujuan agar tidak terjadi hal yang bias dalam melaksanakan penelitian. Oleh sebab itu perlu pula ditentukan spesifikasi penelitian ini sebagai penelitian hukum normatif, yaitu suatu spesifikasi penelitian hukum yang mempergunakan sumber data sekunder sebagai data utama dalam penelitian dengan melihat taraf sinkronisasi hukum dihubungkan dengan ketentuan perundang-undangan dan

teori-teori hukum serta praktik dari perbedaan¹ antara tanggal pembayaran SSP dan SSB dengan tanggal penandatanganan akta.

Data apapun yang hendak dikumpulkan untuk kepentingan suatu penelitian, maka data-data tersebut mesti diperoleh melalui tahapan-tahapan penelitian, gunanya adalah untuk kepentingan perolehan validitas data sehingga memungkinkan justifikasi hasil penelitian yang betul-betul objektif dan dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah.³

Agar memperoleh data yang akurat, maka peneliti menggunakan tahap penelitian berdasarkan Penelitian Kepustakaan dimana dalam penelitian kepustakaan dibagi menjadi :

1. Bahan hukum primer yaitu: bahan hukum yang mengikat, terdiri dari peraturan perundang-undangan. Dalam penulisan ini penulis menggunakan :
 - a. Kitab Undang-undang Hukum Perdata
 - b. Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
 - c. Undang-undang No. 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
 - d. Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

³ Moh. Nazir, *Metode Penelitian*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, Jakarta, 1988), Hlm. 211.

2. Bahan hukum sekunder, seperti misalnya, Undang-undang, buku-buku, hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum, artikel dari surat kabar dan internet;
3. Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan-bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus hukum;

D. Sistematika Penulisan

Dalam penulisan ini penulis membaginya dalam tiga bab dan beberapa sub bab, yaitu sebagai berikut:

Bab I : Pendahuluan

Dalam bab ini dijelaskan tentang latar belakang, pokok permasalahan, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II : Landasan Teori Dan Analisis

Dalam bab ini berisi dibagi menjadi 2 (dua) bagian yaitu:

a. Landasan Teori,

Berisi mengenai hak atas tanah, pengertian akta, macam-macam akta, pengertian akta otentik, pengertian PPAT, penerbitan sertifikat dan Pengertian BPHTB.

b. Analisa Permasalahan.

Menguraikan mengenai faktor-faktor apa yang menyebabkan terjadinya perbedaan tanggal di dalam akta dan

tanggal di dalam surat setoran BPITB, dampak yang ditimbulkan bagi PPAT dan para pihak yang menandatangani akta jual beli tersebut dan mengenai keabsahan akta jual beli yang ditandatangani sebelum dikeluarkannya surat BPITB menurut Undang-Undang.

Bab III : Penutup

Dalam bab ini, penulis akan memberikan kesimpulan dari hasil penelitian yang diperoleh dan akan memberikan saran yang berkaitan dengan masalah yang dibahas.

BAB II

LANDASAN TEORI DAN ANALISIS

A. Landasan Teori

1. Fungsi Tanah

Tanah diakui sebagai salah satu modal utama dalam pembangunan, menuju terbentuknya masyarakat adil makmur, sehingga perlu menciptakan keadaan yang menguntungkan dan serasi bagi kegiatan-kegiatan pembangunan, sekaligus terselenggaranya tertib penguasaan dan penggunaan tanah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam hukum pendaftaran tanah, kata tanah dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yaitu hak sebagian tertentu bumi yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Dalam Pasal 4 Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria wewenang penggunaan sebagian tertentu permukaan bumi diperluas lagi hingga meliputi tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya. Tubuh bumi dan air serta ruang yang dimaksudkan itu bukan kepunyaan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Arti tanah yang sebenarnya adalah permukaan bumi. Dalam kamus besar Bahasa Indonesia arti tanah adalah:⁴

1. Permukaan bumi atau lapisan yang ada diatas sekali
2. Keadaan bumi di suatu tempat
3. Permukaan bumi yang diberi batas
4. bahan-bahan dari bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal, dan sebagainya).

Secara umum tanah digunakan/berfungsi sebagai wadah yaitu sebagai tempat mendirikan dan membangun suatu serta sebagai faktor produksi bagi penyelenggaraan pertanian dalam arti luas. Fungsi tanah sebagai wadah misalnya untuk saluran faktor produksi yaitu tanah digunakan untuk persawahan, perkebunan, peternakan dan pertambangan.

Pasal 2 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Undang-undang Pokok Agraria diatur bahwa bumi (tanah) dikuasai tertinggi oleh Negara. Dengan demikian dapat dimaksudkan adalah negara bukan sebagai pemilik atas tanah di negara Indonesia namun hanya menguasai oleh karenanya berwenang untuk:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi.
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum mengenai bumi.

⁴ Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta : Balai Pustaka, 1995), hal. 1000

Hak menguasai dari Negara ini adalah untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat atau masyarakat Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil, dan makmur. Dalam Pasal 4 UUPA diatur bahwa atas dasar menguasai dari Negara akan menentukan adanya macam-macam hak atas tanah yang dapat dipunyai oleh orang-orang dan badan-badan hukum. Menurut Budi Harsono, bahwa badan-badan hukum disebut tersendiri karena adanya hak atas tanah yang pada dasarnya tidak dapat dipunyai oleh badan hukum yaitu hak milik menurut Pasal 21 Ayat (2). Orang-orang dapat mempunyai hak-hak itu baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain.⁵

Dari hal-hal diatas jelas bahwa hak-hak atas tanah yang dipunyai oleh perseorangan atas tanah tetap diakui dalam hukum Agraria saat ini sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan umum. Hal ini jelas diatur dalam Pasal 6 UUPA yang menyatakan: "semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial".

Permohonan hak atas tanah dilakukan terhadap:

1. Tanah Negara, yaitu tanah yang langsung dikuasai oleh negara
2. Tanah Hak Pengelolaan yaitu menyediakan tanah (bagian-bagiannya) bagi keperluan pihak lain.

⁵ Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 1999), hal. 171.

3. Tanah Hak Milik, yaitu tanah hak yang dapat digunakan sendiri oleh pemiliknya atau digunakan oleh pihak lain, atau dipindahkan haknya kepada orang lain.
4. tanah hak lainnya yaitu HGU, HGB atau hak pakai.

Sebelum mengajukan permohonan hak, pemohon harus menguasai tanah yang dimohon dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik yang dimiliki. Data yuridis adalah bukti-bukti atau dokumen penguasaan tanah, sedangkan data teknis adalah Surat Ukur dan Surat Keterangan Pendaftaran Atas Tanah (SKPT) atas tanah dimaksud. Permohonan hak yang diterima oleh Kantor Pertanahan diproses antara lain dengan penelitian ke lapangan oleh Panitia Pemeriksa Tanah (Panitia A atau B), kemudian apabila telah memenuhi syarat maka sesuai kewenangannya dan diterbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak atas Tanah. Pemohon mendaftarkan haknya untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah setelah membayar uang pemasukan ke Kas Negara dan atau BPHTB jika dinyatakan dalam surat keputusan tersebut. Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran Surat Keterangan (SK) pemberian hak untuk memperoleh sertifikat tanda bukti hak adalah⁶:

1. Surat permohonan pendaftaran;
2. Surat pengantar SK Pemberian Hak;
3. SK Pemberian Hak untuk keperluan pendaftaran;

⁶ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Surabaya :Arkola Surabaya, 2003), hal. 164

4. Bukti pelunasan uang pemasukan atau BPHTB apabila dipersyaratkan;
dan
5. Identitas pemohon.

Peralihan hak atas tanah dan bangunan berkaitan dengan dua aspek yaitu pihak yang mengalihkan dan pihak yang menerima peralihan hak. Kedua belah pihak dihadapkan pada ketentuan, hak dan kewajiban sehubungan dengan peralihan hak tersebut. Pihak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan dapat berupa orang/pribadi maupun badan yang sesuai dengan ketentuan Undang-Undang yang berlaku dapat memiliki suatu hak atas tanah dan bangunan.

Peralihan hak atas tanah dan bangunan sangat berkaitan dengan hukum dan ditandai oleh adanya bukti. Bukti ini dapat berupa akta jual beli, hibah, fatwa waris, surat keputusan pemberian hak atas tanah dan bangunan. Peralihan hak harus dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang yaitu PPAT untuk selanjutnya didaftarkan kepada kantor pertanahan setempat untuk memperoleh sertifikat hak. Dengan demikian hak atas tanah dan bangunan secara sah ada pada pihak yang memperoleh hak tersebut dan dapat dipertahankan terhadap semua pihak. Sebagai perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah akibat jual beli, maka menurut Pasal 26 UUPA jo Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah maka jual beli tersebut hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai

pejabat yang berwenang membuat akta perpindahan hak, mengesahkan tanda tangan para pihak dan menjamin kepastian tanggal penandatanganan sebagai upaya melegalisasikan setiap tindakan yang merubah hak-hak atas tanah dan selanjutnya berkewajiban untuk mendaftarkan akta yang dibuatnya tersebut pada kantor pertanahan untuk diproses balik nama atas tanah tersebut. Sehingga PPAT mempunyai fungsi dalam satu keseluruhan proses pendaftaran tanah sebagaimana dituangkan dalam PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT.

2. Pengertian Pemindahan Hak Atas Tanah

Pemindahan hak adalah perbuatan hukum yang tujuannya untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain (penerima hak). Dalam UUPA dan peraturan lainnya, antara lain PP No. 24 Tahun 1997-perbuatan hukum pemindahan hak disebut Peralihan Hak.⁷

"Peralihan Hak" dirumuskan dalam pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu disebutkan bahwa "Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain". Peralihan yang dimaksud adalah peralihan hak karena hukum dan karena adanya pewarisan. Peralihan hak karena perbuatan hukum pemindahan hak, antara lain, jual beli tanah, yaitu perbuatan hukum memindahkan Hak Milik dari penjual kepada pembeli. Bentuk pemindahan hak tidak hanya jual beli tanah, dapat pula dalam bentuk

⁷ Sunaryo Basuki, "Mata Kuliah Hukum Agraria", *Diktat*, Oktober 2006

hibah, tukar menukar, pemasukan harta dalam perusahaan (*inbreng*), hibah wasiat, dll.

"Peralihan Hak" berarti bahwa peralihan hak karena pewarisan menurut hukum (berdasarkan Hukum Waris yang berlaku) atau peralihan hak dalam arti pemindahan hak, yang sifatnya "tunai" menurut Hukum Adat (tidak tertulis). Dibawah ini dijelaskan salah satu bentuk pemindahan hak yang digunakan sehari-hari, yaitu jual beli tanah.

Pengertian hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan.⁸ Oleh karena itu dalam Ayat (2) dinyatakan, bahwa hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan, yang disebut "tanah", tetapi juga tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya.

Hak atas tanah hanya meliputi suatu bidang tanah, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi. Tetapi wewenang menggunakan yang bersumber pada hak tersebut diperluas hingga meliputi juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawah tanah dan air serta

⁸ Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia : Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, (Jakarta : Rajawali Pers, 1991), Hal. 145

ruang yang ada di atasnya.⁹ Tubuh bumi dan air serta ruang yang dimaksudkan itu bukan kepunyaan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Untuk mengetahui hak atas tanah maka sekiranya terlebih dahulu diketahui persoalan yang menyangkut pengertian hak atas tanah.

Pengertian tanah berarti suatu permukaan bumi (tanah) yang dapat juga diartikan sebagai ruang. Wewenang yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah adalah untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan Negara dan Bangsa atau kepentingan umum.¹⁰

3. Pengertian Akta

Akta ialah suatu tulisan yang semata-mata dibuat untuk membuktikan sesuatu hal atau peristiwa, karenanya suatu akta harus selalu ditandatangani.¹¹ Sifat dari akta itu sendiri ada yang bersifat otentik ada juga yang bersifat di bawah tangan.

Istilah atau perkataan “Akta” yang dalam bahasa Belanda disebut “Acte”/”Akta” dan yang dalam bahasa Inggris disebut “Act”/”Deed”, pada umumnya mempunyai dua arti, yaitu:¹²

⁹ *Ibid*, hal. 89

¹⁰ Remmy Syahdeini, *Aspek-aspek Hukum Hak Pakai Atas Tanah Negara Sebagai Objek Jaminan*, (Jakarta : Jurnal Hukum Bisnis Volume 10, 2000), hal. 89

¹¹ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata* (Jakarta: PT Intermasa, 2004), hal. 178.

¹² Victor M. Sitomorang dan Cormentyna Sitanggang, *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil di Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 1991), hal. 50.

- a. Perbuatan atau perbuatan hukum, dalam arti luas dan
- b. Sebagai suatu tulisan yang dibuat untuk digunakan/dipakai sebagai bukti perbuatan hukum tersebut, yaitu berupa tulisan yang ditujukan pada pembuktian sesuatu.

A. Pitlo, mengartikan akta itu sebagai berikut: "Suatu surat yang ditandatangani, diperbuat untuk di pakai sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu diperbuat."¹³

Apabila hak atas tanah dipunyai oleh seseorang atau badan hukum, maka hak atas tanah tersebut harus didaftarkan di kantor pendaftaran tanah setempat guna memperoleh alat bukti yang bersifat otentik. Akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan atau pembebanan hak yang bersangkutan.

Dengan memperoleh suatu Akta dapat diwujudkan berupa alat bukti tertulis yang lengkap, jelas dan mudah diketahui ketentuan-ketentuannya serta yang dilaksanakan secara konsisten oleh para pelaksanaan, peradilan, dan masyarakat sendiri. Pada umumnya yang digunakan untuk menjamin kepastian hukum dibidang pertanahan. Dengan demikian akta jual beli tersebut berfungsi sebagai :

1. Membuktikan telah terjadi jual beli dan akta tersebut ditandatangani oleh penjual, pembeli, saksi-saksi dan PPAT.

¹³ A. Pitlo, *Pembuktian dan Daluarsa*, terj. M. Isa Arif (Jakarta: Intermase, 1978), hal. 52.

2. Merupakan syarat agar jual beli tersebut dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan (Kabupaten/Kota).

4. Macam-Macam Akta

Macam-macam surat akta dapat dibagi menjadi dua yaitu¹⁴ :

a. Surat Akta Resmi (*Authentiek*)

Surat akta resmi adalah surat-surat akta yang dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum yang menurut undang-undang ditugaskan untuk membuat surat-surat akta tersebut.

Pejabat umum yang dimaksud itu ialah notaris, hakim, jurusita pada suatu Pengadilan, Pegawai Pencatatan Sipil (*Ambtenaar Burgerlijke Stand*) dan sebagainya. Dengan demikian, suatu akta notaris, suatu surat putusan hakim, suatu proses verbal yang dibuat oleh seorang jurusita.

Akta yang bersifat otentik adalah suatu akta yang diperbuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa akan membuatnya, mewujudkan bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapatkan hak daripadanya, yaitu tentang segala hal, yang tersebut dalam surat itu dan juga tentang yang tercantum dalam surat otentik tersebut sebagai pemberitahuan

¹⁴ *Ibid*, hal 178-179.

saja, tetapi yang disebut kemudian hanya sekedar yang diberitahukan dan langsung berhubungan dengan pokok dalam suatu akta.

Menurut pendapat umum yang dianut, pada setiap akta otentik, dengan demikian juga pada akta notaris, dibedakan 3 kekuatan pembuktian yaitu :¹⁵

1. Kekuatan Pembuktian Lahiriah

Dengan kekuatan pembuktian lahiriah dimaksudkan kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta autentik. Kemampuan ini menurut Pasal 1875 KHUPerdata tidak dapat diberikan kepada akta yang dibuat di bawah tangan; akta yang dibuat di bawah tangan baru berlaku sah, yakni sebagai yang benar-benar berasal dari orang, terhadap siapa akta itu dipergunakan, apabila yang menandatangani mengakui kebenaran dari tanda tangannya itu atau apabila itu dengan cara yang sah menurut hukum dapat dianggap sebagai telah diakui oleh yang bersangkutan.

2. Kekuatan Pembuktian formal

Kekuatan pembuktian formal ini oleh akta otentik dibuktikan, bahwa pejabat yang bersangkutan telah menyatakan dalam tulisan tersebut, sebagaimana yang tercantum dalam akta dan selain dari itu kebenaran dari apa yang diuraikan oleh pejabat

¹⁵ Rusmadi Murad, *Administrasi Pertanahan* (Jakarta: Jurnal Hukum Bisnis Volume 10, 2000), hal. 89.

di dalam akta sebagai yang dilakukan dan disaksikan di dalam menjalankan jabatannya.

3. Kekuatan Pembuktian Material

Kekuatan pembuktian material tidak hanya terletak pada kenyataan saja, bahwa adanya dinyatakan sesuatu yang dibuktikan oleh akta itu, akan tetapi juga dari isi dari akta dianggap dibuktikan sebagai yang benar terhadap setiap orang, yang menyuruh membuat akta itu sebagai tanda bukti terhadap dirinya.

b. Surat/Akta Dibawah Tangan (*Onderhands*)

Akta yang tidak dibuat oleh atau dengan perantaraan seorang pejabat umum. Misalnya surat perjanjian jual beli atau sewa menyewa yang dibuat sendiri dan ditandatangani sendiri oleh kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian itu. Jika pihak yang menandatangani surat perjanjian itu mengakui atau tidak menyangkal tanda tangannya, yang berarti ia mengakui atau tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis dalam surat perjanjian itu, maka akta di bawah tangan tersebut memperoleh suatu kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta resmi.¹⁶ Akan tetapi jika tanda tangan itu disangkal maka pihak yang mengajukan surat perjanjian tersebut diwajibkan untuk membuktikan kebenaran penandatanganan atau isi akta tersebut. Ini adalah suatu hal

¹⁶ *Ibid*, hal. 94

yang sebaliknya dari apa yang berlaku terhadap suatu akta resmi. Barangsiapa menyangkal tanda tangannya pada suatu akta resmi, diwajibkan membuktikan bahwa tanda tangan itu palsu, dengan kata lain, pejabat umum (notaris) yang membuat akta tersebut telah melakukan pemalsuan surat.

5. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

a. Pengertian PPAT

Menurut ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 diharuskan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah dibuktikan dengan akta pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (sekarang Menteri Dalam Negeri) Pejabat itu adalah Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT).

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, yakni akta pemindahan dan akta pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan. Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh Instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.¹⁷

¹⁷ A.P. Parlindungan, *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akte Tanah*, (Bandung: Alumni, 1978), hal. 469.

b. Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT

PPAT merupakan pejabat umum yang ditunjuk oleh pemerintah untuk melakukan tugas pokoknya didalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya pembuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran yang diakibatkan oleh perbuatan hukum.¹⁸

Di dalam pelaksanaannya tugas pokok seorang PPAT yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dimana seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta PPAT yang bersifat otentik mengenai semua perbuatan hukum yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah dan Hak atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.

Akta PPAT merupakan akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu. Pembuktian hukum tersebut tertuang di dalam pembuatannya yaitu sebuah akta yang berguna sebagai pembuktian bagi suatu perbuatan hukum tertentu yang mengakibatkan terjadinya peralihan hak atas suatu tanah dan bangunannya.

¹⁸ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat akta Tanah, Penjelasan umum Pasal 2 angka 2.*

PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah yang terletak di daerah kerjanya. Daerah kerja PPAT adalah suatu wilayah yang menunjukkan kewenangan seorang PPAT di dalam membuat akta tersebut. Dan mengenai pelanggaran ketentuan yang dilakukan oleh PPAT maka akan berakibat akta yang dibuatnya itu tidak sah dan tidak dapat digunakan sebagai sarana pendaftaran hak atas tanah ke Kantor Pertanahan.¹⁹

Pada pelaksanaan tugasnya, PPAT memperoleh uang jasa (honorarium) dari masyarakat (para pihak) yang menggunakan jasanya. Uang jasa (honorarium) PPAT dan PPAT sementara termasuk uang jasa (honorarium) saksi tidak boleh melebihi 1% (satu persen) dari harga transaksi yang tercantum dalam akta.²⁰ PPAT dan PPAT sementara wajib memberikan jasa tanpa memungut biaya kepada seseorang yang tidak mampu. Dan selama tugasnya PPAT dan PPAT sementara tidak boleh melakukan pungutan diluar ketentuan diatas.

c. Pengangkatan dan Pemberhentian PPAT

PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Negara Agraria. Dalam pelaksanaan tugasnya PPAT diangkat untuk suatu daerah kerja tertentu. Sebagai pejabat yang melaksanakan tugas di bidang

¹⁹ Remmy Syahdeini, *Op. Cit.*, hal. 104.

²⁰ Murihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2005), hal 376.

pendaftaran tanah maka jabatan PPAT selalu dikaitkan dengan suatu wilayah pendaftaran tanah tertentu yang menjadi daerah kerjanya.

Menteri Negara Agraria dapat menunjuk Pejabat-Pejabat tertentu sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus yaitu: ²¹

1. Camat atau kepala desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT Sementara.
2. Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri, sebagai PPAT Khusus.

Syarat untuk dapat diangkat menjadi PPAT adalah: ²²

- a. Berkewarganegaraan Indonesia.
- b. Berusia sekurang-kurangnya 30 tahun.
- c. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh instansi kepolisian setempat.
- d. Belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

²¹ *Ibid*, hal. 377.

²² Eddy Ruchiyat, *Politik Pertahanan Sebelum Dan Sesudah Berlakunya UUPA*, (Bandung : Alumni, 1984), hal. 58.

- e. Sehat jasmani dan rohani.
- f. Lulusan program pendidikan spesialis Notariat atau program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi dan;
- g. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kantor Menteri negara agraria/Badan Pertanahan Nasional.

6. Penerbitan Sertifikat

Sertifikat adalah salinan buku tanah dan salinan surat ukur yang kemudian di jilid menjadi satu serta diberi sampul yang bentuknya ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan²³, karena yang didaftarkan adalah hak atas suatu tanah maka sertifikat ini disebut sebagai sertifikat tanah. Sertifikat hak atas tanah sebagai hasil akhir proses pendaftaran tanah yang berisi data fisik yakni keterangan tentang letak, batas, luas bidang tanah serta bagian bangunan berikut bangunan yang berada di atasnya bila dianggap perlu dan data yuridis mengenai keterangan tentang status tanah dan bangunan yang didaftar, pemegang hak atas tanah dan hak-hak pihak lain serta beban-beban yang ada di atasnya.

Sertifikat mempunyai arti penting dalam penunjukan suatu hak atas tanah sebab sertifikat adalah suatu akta atau alat bukti hak dengan fungsi

²³ Bachtiar Effendie, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, (Bandung: Alumni, 1993), hal. 25.

utamanya ialah sebagai alat bukti hak atas tanah atau hak tanggungan (Pasal 13 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 jo Pasal 19 UUPA).

Kekuatan pembuktian sertifikat sebagai alat bukti hak yang kuat meliputi dua hal yakni²⁴:

- 1) Sertifikat merupakan alat bukti yang kuat, yang berarti bahwa selama belum dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar sepanjang data tersebut sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.
- 2) Bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertifikat atas nama orang atau badan hukum lain jika selama lima tahun sejak diterbitkannya sertifikat, yang bersangkutan tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan atau tidak mengajukan gugatan di Pengadilan sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain dengan itikad baik dan secara fisik dikuasai olehnya atau oleh orang atau badan hukum lain yang mendapat persetujuannya

Sertifikat dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang dalam rangka pendaftaran tanah. Yang dibuktikan oleh sertifikat hak atas tanah yaitu sebagai berikut :²⁵

²⁴ Irawan Soerodjo, *Op. Cit.*, hal. 115.

²⁵ **Bachsan Mustafa, *Hukum Agraria Dalam Perspektif*, (Bandung: Remadja Karya, 1988), hal. 138.**

- 1) Status dan jenis hak atas tanah.
- 2) Jangka waktunya.
- 3) Status dan nama pemegang hak.
- 4) Keterangan-keterangan fisik tentang tanah (letak, batas dan luasnya).
- 5) Beban-beban lain di atas hak atas tanah (baik hak atas tanah yang lain maupun hak tanggungan).
- 6) Peristiwa hukum yang terjadi di atas tanah (antara lain mengalami perubahan hak peralihan dan pemindahan hak yang merupakan riwayat dari hak tersebut).

Dengan memiliki sertifikat maka kepastian hukum berkenaan dengan jenis hak atas tanah, subyek hak dan obyek haknya menjadi nyata.

Pemberian sertifikat berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat hal ini diterangkan dalam Pasal 19 Ayat 2 huruf (c) UUPA bahwa kekuatan bukti sertifikat tanah adalah tidak mutlak, karena sistem pendaftaran tanah yang dianut dalam UUPA adalah sistem negatif, dimana menurut sistem ini bahwa segala yang tercantum di dalam sertifikat dianggap benar sampai dapat dibuktikan keadaan yang sebaliknya (tidak benar) dimuka sidang pengadilan negeri oleh karenanya masih bisa digugurkan sepanjang dapat membuktikan ketidakabsahannya.

Konstruksi hukumnya adalah apabila selama lima tahun pemegang hak lalai untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan sifat dan tujuan haknya, serta membiarkan hak atas tanahnya dikuasai dan didaftarkan oleh

pihak lain yang beritikad baik dan ia tidak mengajukan gugatan ke pengadilan berarti yang bersangkutan dianggap menclantarkan tanahnya dan kehilangan haknya untuk menggugat. Konsepsi ini di dasarkan pada lembaga *rechtsverwerking* yang dikenal dalam hukum adat²⁶.

Dengan demikian dalam hal adanya dua atau lebih sertifikat tanah yang dijadikan alat bukti, maka sertifikat-sertifikat tersebut haruslah dinilai tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak. Oleh karenanya sesuai dengan sistem negative yang mengandung unsur positif dalam pendaftaran tanah di Indonesia untuk mana akan dicari bukti-bukti lain yang menentukan siapakah yang berhak atas tanah tersebut, akibatnya salah satu dari dua ataupun lebih sertifikat tanah akan dinyatakan tidak berlaku atau tidak sah menurut hukum berdasarkan keputusan hakim yang memeriksa dan mengadili perkaranya, sampai kemudian mendapatkan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Sertifikat ditegaskan dengan peraturan perundang-undangan sebagai alat bukti yang kuat selama tidak ada alat bukti lain yang membuktikan ketidakbenarannya dan apa yang tertera dalam sertifikat itu dianggap memuat hal yang benar karena segala keterangan mengenai jenis hak, pemegang hak, keterangan fisik tanah, beban di atas dan peristiwa hukum penting sehubungan dengan tanah tersebut diisi oleh pejabat yang berwenang yaitu Kepala Kantor Pertanahan setempat.

²⁶ Maria S.W Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2001), hal.183.

Pemberian sertifikat sebagai tanda bukti hak menganut sistem negatif. Ciri pokok sistem ini ialah bahwa pendaftaran hak atas tanah tidaklah merupakan jaminan pada nama yang terdaftar dalam buku tanah²⁷. Dengan demikian yang terdaftar dalam buku tanah. bisa saja berubah sepanjang dapat membuktikan bahwa dialah atau orang yang membuktikan mempunyai hak adalah pemilik yang sebenarnya melalui putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Hak dari nama yang terdaftar ditentukan oleh hak dari pemberi hak sebelumnya sebagai cara mengetahui apakah pemberi hak sebelumnya mempunyai wewenang menguasai atau tidak, berkaitan dengan bagaimana cara orang yang terdaftar itu memperoleh haknya melalui ketentuan undang-undang atau menurut peristiwa hukum yang didahului dengan penyerahan²⁸.

Masih dalam buku yang sama dan menurut Mariam bahwa kebaikan sistem negatif ini adalah :

- 1) Adanya perlindungan pada pemegang hak yang sebenarnya.
- 2) Adanya penyelidikan riwayat tanah sebelum sertifikatnya diterbitkan.

Dikenal adanya azas *Memo Plus Yuris* yakni melindungi pemegang hak atas tanah yang sebenarnya dari tindakan orang lain yang mengalihkan haknya tanpa diketahui pemegang hak yang sebenarnya.

²⁷ Mariam Darus Badruzaman, *Bab-bab Tentang Hipotik*, (Bandung: Alumni, 1993), hal. 44.

²⁸ *Ibid.* hal 58.

Berbeda dengan Sistem Positif sistem ini menyatakan bahwa suatu sertifikat tanah yang diberikan adalah berlaku sebagai tanda bukti hak yang mutlak serta merupakan satu-satunya tanda bukti hak atas tanah. Cirinya bahwa pendaftaran menjamin dengan sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah walaupun ia ternyata bukan pemilik yang berhak²⁹.

Sistem positif ini memberikan kepercayaan yang mutlak kepada buku tanah sebagai kepastian hukum atas pemegangnya.

Dengan demikian sistem positif ini memberikan suatu jaminan yang mutlak terhadap buku tanah kendatipun ternyata bahwa pemegang sertifikat tanah bukanlah pemilik sejati dan oleh karena itu pihak ke-3 yang beritikad baik yang bertindak berdasarkan bukti tersebut akan mendapatkan jaminan mutlak walaupun ternyata bahwa segala keterangan yang tercantum dalam sertifikat adalah tidak benar.

7. BPHTB.

a. Pengertian Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Masalah pajak adalah masalah negara dan setiap orang yang hidup dalam suatu negara pasti berurusan dengan pajak, oleh karena itu masalah pajak juga menjadi masalah seluruh rakyat dalam negara

²⁹ *Ibid*, hal. 45.

tersebut. Dengan demikian, setiap orang sebagai anggota masyarakat suatu negara harus mengetahui segala permasalahan yang berhubungan dengan pajak, baik mengenai asas-asasnya, jenis atau macam-macam pajak yang berlaku di negaranya, tatacara pembayaran pajak serta hak dan kewajibannya sebagai wajib pajak.

Hukum pajak adalah kumpulan peraturan-peraturan yang mengatur hubungan antara pemerintah dan wajib pajak. Pajak tidak hanya berfungsi sebagai sumber keuangan negara (*budgetair*) tetapi sebenarnya pajak mempunyai fungsi yang lebih luas yaitu fungsi mengatur (*regulered*) dalam arti bahwa pajak itu dapat digunakan sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijaksanaan negara dalam lapangan ekonomi dan sosial.

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan yang selanjutnya disebut pajak.³⁰ Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang harus disetorkan oleh wajib pajak ke kas negara untuk memperoleh hak atas tanah dan bangunan. BPHTB sebenarnya merupakan jenis pajak lama yang pernah dipungut pada masa pemerintahan penjajah, tetapi dihapus seiring dengan berlakunya UUPA. Pada saat ini BPHTB diterapkan kembali karena sesuai dengan keadaan Bangsa Indonesia. BPHTB merupakan pajak yang

³⁰ Chairid Ali, *Hukum Pajak Elementer*, (Bandung: Eresco, 1993), hal. 43.

dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan. Dalam memori penjelasan Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 tentang BPHTB disebutkan bahwa tanah sebagai bagian dari bumi yang memiliki fungsi sosial. Disamping memenuhi kebutuhan dasar untuk papan dan lahan usaha, juga merupakan alat investasi yang sangat menguntungkan.

Disamping itu, bangunan yang memberi manfaat ekonomi bagi pemiliknya. Dengan demikian, mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, wajar menyerahkan sebagian nilai ekonomi yang diperolehnya kepada negara melalui pembayaran pajak, dalam hal ini BPHTB.

b. Prinsip Pemungutan BPHTB

Sesuai dengan penjelasan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, bagi Negara Indonesia yang sedang meningkatkan pembangunan di segala bidang menuju masyarakat yang adil dan makmur, pajak merupakan salah satu sumber penerimaan negara yang sangat penting bagi penyelenggaraan pemerintahan dan pelaksanaan pembangunan nasional. Karena itu seiring dengan tujuan untuk kemandirian bangsa maka penerimaan negara dari sektor pajak harus ditingkatkan, baik dengan penggalan potensi pajak maupun dengan pemberlakuan pajak

yang sesuai dengan kondisi perekonomian bangsa Indonesia. Undang-Undang Dasar 1945 menempatkan kewajiban perpajakan sebagai salah satu perwujudan kewajiban kenegaraan yang merupakan sarana peran serta dalam pembiayaan negara dan pembangunan nasional guna tercapainya masyarakat adil, makmur, dan sejahtera.

Tanah sebagai bagian dari bumi yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa serta memiliki fungsi sosial, di samping memenuhi kebutuhan dasar untuk papan dan lahan usaha, juga merupakan alat investasi yang sangat menguntungkan. Di samping itu bangunan juga memberi manfaat ekonomi bagi pemiliknya. Oleh karena itu, bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, wajar menyerahkan sebagian nilai ekonomi yang diperolehnya kepada negara melalui pembayaran pajak, dalam hal ini BPHTB. Walaupun demikian pengenaan BPHTB haruslah tetap memperhatikan aspek keadilan bagi masyarakat terutama golongan ekonomi lemah dan masyarakat yang berpenghasilan rendah. Hal ini dilakukan dengan mengatur perolehan hak atas tanah dan bangunan yang tidak dikenakan pajak.

Pada masa lalu ada pemungutan pajak dengan nama Bea Balik Nama yang diatur dalam Ordonansi Bea Balik Nama Staatsblad 1924 Nomor 291. Bea Balik Nama ini dipungut atas setiap perjanjian

pemindahan hak atas harta tetap yang ada di wilayah Indonesia, termasuk peralihan harta karena hibah wasiat yang ditinggalkan oleh orang-orang yang bertempat tinggal terakhir di Indonesia. Harta tetap adalah hak-hak kebendaan atas tanah, yang pemindahan haknya dilakukan dengan pembuatan akta menurut cara yang diatur dalam undang-undang, yaitu Ordonansi Balik Nama Staatsblad 1834 Nomor 27.

Dengan diundangkannya UUPA, hak-hak kebendaan yang dimaksud di atas tidak berlaku lagi, karena semuanya sudah diganti dengan hak-hak baru yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Dengan demikian sejak diundangkannya UUPA, Bea Balik Nama atas hak harta tetap berupa hak atas tanah tidak dipungut lagi.

Sebagai penggantinya pemerintah bersama dengan DPR menerapkan suatu pungutan pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan dengan nama BPHTB. Tarif yang ditetapkan menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah sebesar 5% dari Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena Pajak. Dengan demikian semua pungutan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan diluar ketentuan Undang-

Undang Nomor 20 tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tidak diperkenankan.

Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Indonesia dilakukan dengan berpegang prinsip, yaitu³¹ :

1. Pemenuhan kewajiban Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah berdasarkan sistem *self assessment*, yaitu wajib pajak menghitung dan membayar sendiri utang pajaknya.
2. Besarnya tarif ditetapkan sebesar 5% dari Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena Pajak (NPOP KP).
3. Agar Pelaksanaan Undang-undang BHPTB dapat berlaku secara efektif, maka baik kepada wajib pajak maupun kepada pejabat umum yang melanggar ketentuan atau tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana ditentukan oleh undang-undang akan dikenakan sanksi menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. Hasil penerimaan BPHTB merupakan penerimaan negara yang sebagian besar diserahkan kepada Pemerintah Daerah, untuk meningkatkan pendapatan daerah guna membiayai penyelenggaraan pemerintahan daerah dan dalam rangka memantapkan otonomi daerah.

³¹ Marsudi, Lauddin, *Hukum dan kebijakan Perpajakan di Indonesia*, (Yogyakarta : Uji Press, 2006), hal 45

5. Semua pungutan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan di luar ketentuan UU BPHTB tidak diperkenankan.

c. Tata cara dan tempat pembayaran pajak terutang

Pajak yang terutang dibayar oleh wajib pajak ke kas negara melalui kantor pos dan atau Bank Badan Usaha Milik Negara atau Bank Badan Usaha Milik Daerah atau tempat pembayaran lainnya yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan dengan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

Sebelum melakukan pembayaran BPHTB, wajib pajak mengisi SSB yang terdiri dari 5 (lima) rangkap dengan jelas, benar, lengkap dan ditandatangani oleh wajib pajak atau kuasanya dan turut ditandatangani oleh PPAT yang akan membuat aktanya pada kolom yang tersedia.

Selanjutnya SSB tersebut dibayar oleh wajib pajak atau kuasanya ke tempat pembayaran BPHTB yang ditunjuk oleh Direktorat Jendral Anggaran atas nama Menteri Keuangan di wilayah kabupaten atau kota yang meliputi letak tanah atau bangunan berada.

Wajib pajak setelah melakukan pembayaran BPHTB memperoleh SSB lembar ke 1, SSB lembar ke 3, SSB lembar ke 5. setelah menerima ketiga lembar tersebut, wajib pajak menyampaikan SSB lembar ke-3 kepada Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan.

Sedangkan SSB lembar ke-5 disampaikan oleh wajib pajak kepada PPAT yang akan membuat aktanya.

Dalam hal BPHTB yang terhutang nihil, maka wajib pajak tetap mengisi SSB dengan keterangan nihil. SSB nihil cukup diketahui oleh PPAT. SSB nihil lembar ke-2, lembar ke-3, dan lembar ke-4 disampaikan oleh wajib pajak kepada Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan.

d.Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Surat setoran BPHTB yang dapat disingkat SSB adalah surat yang oleh wajib pajak digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran pajak (BPHTB) yang terutang ke kas Negara atau tempat lainnya yang ditetapkan oleh Menteri dan sekaligus untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Dengan demikian fungsi SSB merupakan alat yang dipergunakan oleh wajib pajak untuk melakukan pembayaran atau penyetoran BPHTB yang terutang dan sekaligus digunakan untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. SSB selain berfungsi sebagai alat pembayaran atau penyetoran BPHTB dan pelaporan data perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang

berfungsi sebagai surat pemberitahuan objek pajak bumi dan bangunan.

Formulir SSB memuat hal-hal yang berkaitan dengan pemenuhan BPHTB yaitu jenis perolehan hak atas tanah dan bangunan, data wajib pajak dan jumlah pembayaran pajak.

B. Analisa Permasalahan.

1. Apakah factor - faktor Yang Menyebabkan Terjadinya Perbedaan Tanggal Di Dalam Akta Dan Tanggal Di Dalam Surat Setoran BPHTB

Terjadinya perbedaan tanggal di dalam akta dengan tanggal di dalam surat setoran BPHTB pada kasus Notaris dan PPAT Drs. Gunawan Djajaputra dan Nona Ariana Widjaja yang berdomisili di Tangerang dapat disebabkan beberapa faktor dan dapat menimpa siapa saja. Kali ini penulis berkesempatan mengemukakan beberapa kemungkinan yang bisa ditemui pada saat ditandatangani akta sebelum dilunasinya surat setoran BPHTB. Faktor pertama yang dapat disebutkan oleh penulis adalah faktor ketidaktahuan kedua belah pihak tentang pemberlakuan Undang-Undang Nomor.20 Tahun 2000 yang mengharuskan pembayaran SSB secara lunas terlebih dahulu sebelum dibuatkannya akta jual-beli tanah oleh Notaris/PPAT. Pada kasus yang saya angkat, Nona Ariana Widjaja datang menghadap kepada Bapak Gunawan Djajaputra selaku Notaris dan PPAT untuk meminta dibuatkannya akta jual-beli tanah berupa sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1972/Pakulonan Barat berdasarkan Gambar

Situasi tanggal 09 Mei 1995 nomor 7272/1995 seluas 126 m² yang terletak di Jalan Kelapa Sawit 14 BF 13/17 Tangerang pada tanggal 04-03-2002 (Empat Maret dua ribu dua). Setelah itu pada hari berikutnya yaitu tanggal 05-03-2002 (Lima Maret dua ribu dua) Nona Ariana Widjaja baru membayarkan Surat Setoran BPHTB atas tanah yang dibelinya tersebut di Bank Jabar cabang Tangerang. Ketidaktahuan atas adanya peraturan yang melarang adanya hal tersebut menyebabkan kerugian bagi pihak Bapak Gunawan Djajaputra selaku pejabat yang membuat akta tersebut. Faktor kedua yang dapat terjadi adalah disebabkan oleh terlewatnya waktu untuk membayar surat setoran BPHTB karena untuk pembayaran pajak jam operasional bank tertentu yang ditunjuk oleh pemerintah dibatasi waktunya. Tanpa disadari oleh Nona Ariana Widjaja, akibat lalainya ia membayarkan surat setoran BPHTB sehingga ia menyebabkan Bapak Gunawan Djajaputra dikenakan sanksi administratif sedangkan ia selaku wajib pajak yang telah melaksanakan kewajibannya tidak mendapatkan kerugian apa-apa.

Berdasarkan faktor-faktor kemungkinan di ataslah yang menyebabkan seorang PPAT melanggar ketentuan undang-undang.

2. Dampak Yang Ditimbulkan Bagi PPAT Dan Para Pihak Yang Menandatangani Akta Jual Beli

Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan harus sudah dilunasi sebelum atau selambat-lambatnya pada saat

ditandatanganinya akta oleh PPAT. Dengan demikian maka wajib pajak harus melunasi pajak yang terutang pada saat terjadinya perolehan hak. Wajib pajak diwajibkan untuk membayar pajak yang terutang dengan tidak mendasarkan pada awal adanya surat ketetapan pajak yang dikeluarkan oleh fiskus. Oleh sebab itu maka Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan harus dibayar pada saat :

1. Akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan ditandatangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
2. Dilakukan pendaftaran hak oleh Kepala Kantor pertanahan Kabupaten/ Kota dalam hal pemindahan hak karena pelaksanaan (eksekusi) putusan hakim yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, waris atau hibah wasiat.
3. Diterbitkannya surat keputusan pemberian hak baru baik sebagai kelanjutan pelepasan hak maupun di luar pelepasan hak.

Terhadap setiap PPAT/Notaris yang melanggar ketentuan penandatanganan akta dan risalah lelang dikenakan sanksi administrasi dan denda sebesar Rp. 7.500.000.- (Tujuh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) untuk setiap pelanggaran. Hal ini diatur dalam pasal 26 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Ketentuan ini berlaku sejak tanggal 1 Januari 2001 sampai dengan saat ini. Sebelumnya sesuai dengan ketentuan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan

Bangunan besarnya sanksi administrasi dan denda terhadap PPAT yang melanggar ketentuan penandatanganan akta adalah sebesar Rp.5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) untuk setiap pelanggaran. Denda yang cukup besar jumlahnya ini dimaksudkan agar PPAT berhati-hati dalam tugas dan kewajibannya sehingga tidak menyimpang dari ketentuan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Selain terhadap PPAT, sanksi juga diberikan kepada pejabat yang berwenang menandatangani dan menerbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah yang tidak menjalankan kewajibannya sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Setiap pejabat yang berwenang menandatangani dan menerbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah yang tidak memenuhi ketentuan penandatanganan dan penerbitan surat keputusan pemberian hak atas tanah, sebagaimana dimaksud diatas dikenakan sanksi menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Peraturan tersebut antara lain Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 1980 tentang Peraturan Disiplin Pegawai Negeri Sipil. Sanksi yang sama juga dikenakan terhadap pejabat pertanahan kabupaten/kota yang melanggar ketentuan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena waris atau hibah wasiat.

Selain sanksi atas pelanggaran ketentuan penandatanganan akta, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan juga mengatur sanksi terhadap pejabat yang berwenang yang melanggar ketentuan pelaporan. Adanya sanksi ini dimaksudkan agar pejabat yang berwenang melaporkan setiap akta atau risalah lelang atau penerbitan hak atas tanah yang dilakukannya, yang akan digunakan oleh Kantor Pelayanan PBB untuk memeriksa kebenaran pemenuhan kewajiban pembayaran BPHTB yang terutang. Pasal 26 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan menentukan apabila pejabat berwenang tidak memenuhi ketentuan pembuatan dan penyampaian laporan kepada Direktorat Jendral Pajak selambat-lambatnya pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya akan dikenakan sanksi sebagai berikut:

- a. PPAT/Notaris yang melanggar ketentuan pelaporan dikenakan sanksi administrasi dan denda sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan. Sebelumnya sesuai dengan ketentuan Pasal 26 ayat 2 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap PPAT dan Kepala Kantor Lelang Negara yang melanggar ketentuan pembuatan laporan bulanan dikenakan sanksi administrasi berupa denda sebesar Rp. 100.000,00 (seratus ribu rupiah) untuk setiap laporan.

b. Kepala Kantor Lelang Negara, yang melanggar ketentuan pelaporan dikenakan sanksi menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Peraturan tersebut antara lain Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 1980 tentang Peraturan Disiplin Pegawai Negeri Sipil.

3. Keabsahan Akta Jual Beli Yang Ditandatangani Sebelum Dikeluarkannya Surat BPHTB menurut Undang-Undang

Sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya bahwa untuk membuktikan adanya perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah haruslah dibuat akta otentik oleh pejabat yang berwenang yaitu PPAT. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria. Hal ini untuk memberi kepastian hukum bagi pihak yang memperoleh hak tersebut sehingga pihak yang memperoleh hak dapat mempertahankan haknya tersebut dari gugatan pihak manapun. Disamping itu untuk melindungi kepentingan pihak yang memperoleh hak maka akta otentik yang dibuat pada saat dilakukan peralihan hak, merupakan alat pembuktian yang kuat yang menyatakan adanya perbuatan hukum peralihan hak atas tanah dan bangunan kepada pihak yang dinyatakan memperoleh hak tersebut.

Pembuatan akta jual beli sehubungan dengan peralihan hak atas tanah dan bangunan yang dilakukan dihadapan PPAT, harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau oleh orang yang dikuasakan dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta dihadiri oleh dua orang saksi. Bagi para pihak, kelengkapan syarat-syarat harus diperlukan untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan.

Perbuatan hukum yang dilakukan dapat disebut sah apabila terpenuhinya syarat-syarat materiil antara lain meliputi kecakapan dan kewenangan para pihak untuk melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan, dipenuhinya syarat oleh penerima hak untuk menjadi pemegang hak atas tanah yang akan diperolehnya, persetujuan bersama untuk melakukan perbuatan hukum itu dan dipenuhinya syarat terang, tunai, dan riil bagi perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan.

Akta jual beli yang dilakukan oleh Nona Ariana Widjaja dan Tuan Reza Sulaiman Sundjaja dihadapan PPAT Gunawan Djajaputra telah memenuhi syarat-syarat materiil, syarat terang, tunai, riil maupun syarat-syarat lainnya yang harus dilengkapi oleh penjual dan pembeli untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan telah terpenuhi.

Dengan demikian dengan dibuatnya akta jual beli dihadapan PPAT dan ditandatangani oleh para pihak, saksi-saksi, dan PPAT, maka jual beli

tanah dan bangunan tersebut dianggap telah sah dan dengan demikian telah terjadi peralihan hak kepemilikan hak atas tanah dan bangunan tersebut dari pihak penjual kepada pembeli.

Terhadap akta jual beli yang ditandatangani mendahului kewajiban pembayaran BPHTB tetap absah sepanjang dibuat oleh Pejabat yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan, dan pada prinsipnya perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak dalam akta sudah sah dan mengikat bagi kedua belah pihak dengan ditandatanganinya akta tersebut oleh para pihak, saksi-saksi, dan PPAT.

Hal tersebut di atas dikarenakan dalam Undang-Undang BPHTB tidak ada ketentuan yang menyebutkan akta menjadi batal atau tidak absah jika ditandatangani mendahului kewajiban pembayaran BPHTB, adapun mengenai sanksi administrasi dan denda yang dimaksud ditujukan kepada Pejabatnya. Pada dasarnya akta jual beli terkait dengan pelayanan publik sehingga tidak boleh merugikan masyarakat.

BAB III

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dijelaskan, maka penulis dapat menyimpulkan sebagai berikut;

1. Faktor penyebab terjadinya perbedaan tanggal pembayaran SSB dan tanggal di dalam akta adalah dikarenakan factor ketidaktahuan dari kedua belah pihak yang berakibat dikenakannya denda administrasi bagi PPAT. Faktor penyebab lainnya adalah terlewatinya waktu pembayaran karena jam operasional bank yang melayani pembayaran pajak relative singkat, yaitu pukul 08.00-10.30 WIB.
2. Dampak yang ditimbulkan bagi notaris dan para pihak yang menandatangani akta jual beli tersebut yaitu akan dikenakan sanksi yang berupa denda bagi PPAT atau notaris yang melakukan kelalaian dalam pendaftaran peralihan hal tersebut. Mengenai denda yang diberikan akibat perbuatan tersebut yaitu berupa denda uang sebesar 7.500.000 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran berdasarkan Pasal 26p Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
3. Akta jual beli yang ditandatangani mendahului kewajiban pembayaran BPHTB tidak mempengaruhi keabsahan akta tersebut. Oleh karena

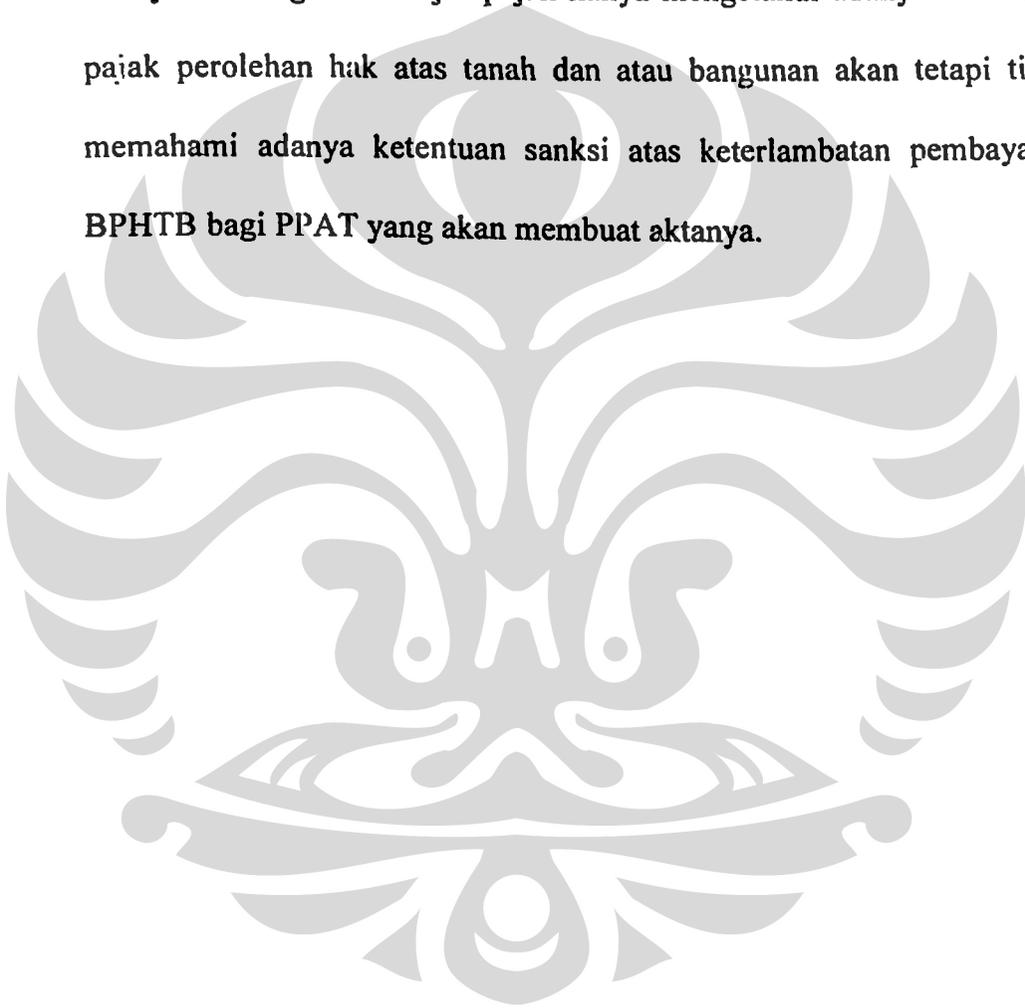
perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak dalam akta sudah sah dan mengikat dengan terpenuhinya syarat-syarat materiil dan syarat formil yang bersangkutan, syarat terang, tunai, dan riil, serta syarat-syarat yang diperlukan untuk perbuatan hukum peralihan hak yang dilakukan. Dengan dibuatnya akta jual beli dihadapan PPAT dan ditandatangani oleh para pihak, saksi-saksi, dan PPAT, maka jual beli tanah dan bangunan tersebut dianggap telah sah dan dengan demikian telah terjadi peralihan hak kepemilikan atas tanah dan bangunan dari pihak penjual kepada pihak pembeli. Disamping itu tidak ada ketentuan dalam undang-undang BPHTB yang menyebutkan akta menjadi tidak absah atau batal jika akta ditandatangani mendahului kewajiban pembayaran BPHTB. Adapun mengenai sanksi administrasi dan denda yang dimaksud ditujukan kepada pejabat yang membuat akta.

B. Saran

Saran yang diberikan oleh penulis dalam pembuatan tesis ini adalah :

1. Untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan, maka sebaiknya PPAT memeriksa terlebih dahulu bukti pelunasan pembayaran SSP dan SSB sebelum akta jual beli ditandatangani. Apabila tidak diserahkan bukti pembayaran BPHTB oleh pihak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, PPAT harus berani menolak atau menunda terlebih dahulu pelaksanaan penandatanganan akta sampai diserahkan bukti pembayaran BPHTB.

2. Bagi wajib pajak (pihak pembeli) sebaiknya uang pembayaran BPHTB diserahkan kepada PPAT yang akan membuat akta, untuk selanjutnya PPAT yang akan membayar BPHTB tersebut. Hal ini untuk menghindari terjadinya keterlambatan pembayaran BPHTB, karena adanya kemungkinan wajib pajak hanya mengetahui adanya ketentuan pajak perolehan hak atas tanah dan atau bangunan akan tetapi tidak memahami adanya ketentuan sanksi atas keterlambatan pembayaran BPHTB bagi PPAT yang akan membuat aktanya.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Ali, Chairid, *Hukum Pajak Elementer*, (Bandung : Eresco, 1993)
- Badrulzaman, Mariam Darus, *Bab-bab Tentang Hipotik*, (Bandung : Alumni, 1993)
- Budiono, B., *Perpajakan Indonesia*, (Jakarta ; Penerbit Diadit Media, 2000)
- Effendie, Bachtiar, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, (Bandung: Alumni, 1993)
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta : Djambatan, 1999)
- Gulo, W., *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: Gramedia widasara Indonesia, 2002),
- Marsudi, Lauddin, *Hukum dan kebijakan Perpajakan di Indonesia*, (Yogyakarta : Uji Press, 2006)
- Mardiasmo, *Perpajakan Edisi Revisi* (Yogyakarta, Andi 2003)
- Murad, Rusmadi, *Administrasi Pertanahan* (Jakarta: Jurnal Hukum Bisnis Volume 10, 2000)
- Poerwadarminta, W.J.S., *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1978)
- Ruchiyat, Eddy, *Politik Pertanahan Nasional sampai Orde Reformasi*, (Bandung: Penerbit Alumni, 1999)
- Santoso Brotodihardjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, (Jakarta : Eresco, 1984)
- Siahaan, Marihot Pahala, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, (Jakarta : PT Raja Grafino Persada, 2005)
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1986)
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: Rajawali Pres, 1990)

Soemitro, Ronny Hinitijo, *Metodelogi Peneltiian Hukum*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1982)

Soemitro, Rachmat, *Asas-asas dan Dasar Perpajakan*, 2, Edisi Revisi. Cet kelima (Bandung, PT. Refika Aditama, 1998)

Soerodjo, Irawan, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Surabaya: Arkola Surabaya, 2003)

Suandy, Erly, *Hukum Pajak*, (Jakarta : Salemba 4, 2002)

Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2001)

Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata* (Jakarta: PT Intermedia, 2004)

Sumardjono, Maria S.W, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2001)

Sutomo, *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertifikat*, (Malang: Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya, 1984)

Syofyan, Syofrin, *Hukum Pajak dan Permasalahannya*, (Bandung, PT Rafika Aditama, 2004)

Waloyo dan Ilyas, Wirawan B., *Perpajakan Indonesia, Cetakan Kedua*. (Jakarta : Salemba Empat, 2001)

B. Kamus

Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1995)

C. Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia, *Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*

Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat akta Tanah, Penjelasan umum Pasal 2 angka 2.*



AKTA JUAL BELI

No :10.... / ...2002...

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, Senin, -- tanggal 4 (empat -----)
bulan Maret ----- tahun 2002 (duaribu dua -----)

hadir dihadapan saya Drs. GUNAWAN DJAGAPUTRA, SH.NH -----
yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional --
----- tanggal 24 Juli 2000 nomor 20-XI-2000 --
diangkat/diunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya
disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24
Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kabupaten Daerah
Tingkat II / dan berkantor di Jalan Perkici IX Blok EA 9 Nomor 31
Sektor V, Bintaro Jaya, Tangerang ----- dengan dihadiri oleh
saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----

- I . Tuan REZA SULAIMAN SUNDJAJA, lahir di Bandung, --
pada tanggal 31 Oktober 1960, Warga Negara ----
Indonesia, Pegawai Swasta, bertempat tinggal di
Kabupaten Tangerang, Jalan Janur Kuning I Blok-
BH 11/6, Rukun Tetangga 01, Rukun Warga 13, ---
Desa Pakulonon Barat, Kecamatan Curug, -----
-pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor : -----
19.03.2007/0088/1229493.-----
-untuk sementara waktu berada di Kabupaten ----
Tangerang; -----
-menurut keterangannya dalam hal ini bertindak
-berdasarkan akta SURAT KUASA tertanggal dua---
puluh dua Juni duaribu satu, (22-6-2001) nomor-
35, yang dibuat dihadapan FULGENSIUS JIMMY ----
HARDJO LUKITO, TJHE, Sarjana Hukum, Magister --
Hukum, Notaris di Jakarta, selaku kuasa dari---
dan demikian untuk dan atas nama : -----
-Tuan RANGGA SUMARGO (pada Kartu Tanda Penduduk
tertulis RANGGA SUMARGO SENDJAJA). Pegawai ----
Swasta, bertempat tinggal di Bandung, Jalan ---
Sukajadi nomor 167, Rukun Tetangga 006, Rukun--
Warga 003, Kelurahan Cipedes, Kecamatan -----
Sukajadi, -----
-pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor : -----
1050022712600001; -----
-Selaku Penjual, selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA. --

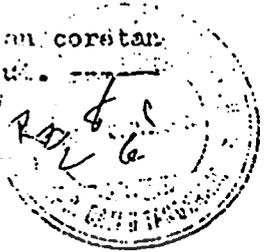
DAFTAR PENYERTA

- II. Nona ARIANA WIDJAJA, lahir di Jakarta, pada -----
tanggal 1 Oktober 1961, Warga Negara Indonesia, --
Karyawati, bertempat tinggal di Jakarta Barat, ---
Gang Rahayu I/3, Rukun Tetangga 006, Rukun Warga -
006, Kelurahan Angke, Kecamatan Tambora, -----
-pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor : -----
09.5204.411061.0083. -----
-untuk sementara waktu berada di Kabupaten -----
Tangerang. -----
-Selaku Pembeli, selanjutnya disebut PIHAK KEDUA. ----



Disahkan coratan tersebut.

R



Para penghadap dikenal oleh saya/Penghadap _____ saya kenal dan yang lain diperkenalkan olehnya kepada saya/Para penghadap diperkenalkan kepada saya oleh saksi pengenal yang akan disebutkan pada akhir akta ini _____

Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama : _____

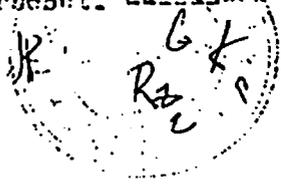
• Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : _____ Nomor 1972/Pakulonan Barat atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 9 Mei 1995 Nomor 7272/1995 ----- seluas --- 126 --- m² (seratus dua-puluh enam ----- meter persegi) dengan Nomor-Identifikasi-Bidang-Tanah-(NIB)-----

• Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : _____ atas sebagian tanah Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Nomor _____ dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) yaitu seluas kurang lebih _____ m² (_____ meter persegi), dengan batas-batas _____

sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/peta tanggal Nomor _____ yang dilampirkan pada akta ini. _____

• Hak Milik atas sebidang tanah : _____ Persil Nomor _____ Blok _____ Kohir Nomor _____ seluas kurang lebih _____ m² (_____ meter persegi), dengan batas-batas : _____

Disahkan coratan tersebut.



sebagaimana diuraikan dalam peta tanggal
Nomor yang dilampirkan pada akta ini.
berdasarkan alat-alat bukti berupa :

Disahkan coretan
tersebut



- Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun :
- Nomor
- terletak di :
- Propinsi : Jawa Barat.
- Kabupaten/Kota : Tangerang.
- Kecamatan : Surug.
- Desa/Kelurahan : Pekeloaan Barat.
- Jalan : Kelapa Putih 1b No. 1/11.

Jual beli ini meliputi pula :

barang-barang yang berdiri diatas tanah tersebut berikut ini :

sehala turutanannya ;

selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut "Obyek Jual Beli".

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa :

- a. Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 102,500,000,- (seratus dua juta lima ratus ribu rupiah) ;
- b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kuitansi).

c. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut : -----

----- Pasal 1 -----

Mulai hari ini obyek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas obyek jual beli tersebut diatas menjadi hak/beban Pihak Kedua. -----

----- Pasal 2 -----

Pihak Pertama menjamin, bahwa obyek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertipikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun. -----

----- Pasal 3 -----

Mengenai jual beli ini telah diperoleh izin pemindahan hak dari ----- tanggal -----

Nomor -----

----- Pasal 4 -----

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataannya tanggal -----

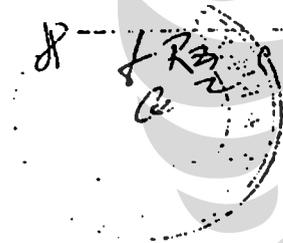
----- Pasal 5 -----

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi obyek jual beli ini dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan. -----

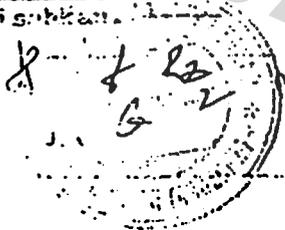
----- Pasal 5 -----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua bersama-sama telah mengetahui dengan jelas lokasi, keadaan fisik dan peruntukkan bangunan yang menjadi obyek jual beli dalam akta ini dan karenanya -- membebaskan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan para saksi mengenai hal-hal tersebut dari siapapun/apapun juga yang berkaitan -- dengannya. -----

Disahkan dan ditandatangani



Disahkan dan ditandatangani



-----Pasal 6 -----
Jika pendaftaran peralihan haknya ditolak oleh -----
instansi Badan Pertanahan Nasional, maka jual beli ini -----
dianggap tidak pernah dilangsungkan. -----
Dalam hal demikian maka Pihak Pertama dengan ini -----
memberi kuasa penuh kepada Pihak Kedua, kuasa mana -----
tidak dapat ditarik kembali dan tidak akan berakhir --
karena sebab-sebab dan dasar-dasar yang menurut hukum -----
atau kebiasaan dapat mengakhiri suatu kuasa, untuk dan -----
atas nama Pihak Pertama mengalihkan obyek jual' beli -----
tersebut kepada pihak lain dengan dibebaskan dari -----
pertanggungjawaban sebagai kuasa dan jika ada -----
pembayaran, menjadi hak sepenuhnya dari Pihak Kedua.---

----- Pasal 7 -----

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat
kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera
Pengadilan Negeri Kabupaten Tangerang di Tangerang.

----- Pasal 8 -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini
dibayar oleh Pihak Kedua.

Akhirnya hadir juga di hadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi
yang sama dan akan disebutkan pada akhir akta ini :

3 Disahkan coretan
tersobit.



yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan
menyetujui jual beli dalam akta ini.

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan :

1. Nona MELAN TRISNA, Sarjana Hukum, Kandidat Notaris, bertempat
tinggal di Bogor, dan -----
2. Nona ADELIA ECELIN SITUNIKIN, Sarjana Hukum, bertempat -----
tinggal di Jakarta, -----

keduanya pegawai Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah ; -----
untuk sementara waktu berada di Kabupaten Tangerang; -----

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini.

Pihak Pertama



Pihak Kedua

Persetujuan.....

Saksi

Saksi

Pejabat Pembuat Akta Tanah



DEPARTEMEN KEUANGAN RI
DIREKTORAT JENDERAL PAJAK

SURAT SETORAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (SSB)

Lembar 5

Untuk PPAT/Notaris/
Ka Kantor Lelang/
Pejabat Lelang/
Pejabat Pertanahan

BERFUNGSI SEBAGAI SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (SPOP PBB)

KANTOR PELAYANAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN TANGERANG.

PERHATIAN: Bacalah petunjuk pengisian pada halaman belakang lembar ini terlebih dahulu.

A. 1. Nama Wajib Pajak: **A R I A N A W I D J A J A**

2. Alamat Wajib Pajak: **Jung Mahayu 1/3**

3. Kelurahan/Desa: **Curug** 4. RT/RW: **300/306** 5. Kecamatan: **Pakulonan**

6. Kabupaten/Kota: **Garut Barat** 7. Kode Pos: **42113**

B. 1. Nomor Objek Pajak (NOP) PBB: **32 19 08 0 01 0 01 1 03 05 0**

2. Lelang tanah dan atau bangunan: **Jalan Kelapa Sawit 14 No. 12/17**

3. Kelurahan/Desa: **Curug** 4. RT/RW: **300/306**

5. Kecamatan: **Pakulonan Barat** 6. Kabupaten/Kota: **Tangerang**

Penghitungan NJOP PBB:

Uraian	Luas (Dilihat luas tanah dan atau bangunan yang halus/dipisah)	NJOP PBB / m ² (Dilihat berdasarkan SPPT PBB tahun terakhir perolehan hak/ Tahun	Luas x NJOP PBB / m ²
Tanah (bumi)	7 126 m ²	9 Rp. 54.000	11 Rp. 54.164.000 <small>angka 7 x angka 9</small>
Bangunan	8 75 m ²	10 Rp. 595.000	12 Rp. 41.625.000 <small>angka 8 x angka 10</small>
NJOP PBB:			13 Rp. 103.089.000 <small>angka 11 + angka 12</small>

15. Jenis perolehan hak atas tanah dan atau bangunan: **0** 14. Harga transaksi / Nilai pasar: **Rp. 103.089.000**

18. Nomor Sertifikat: **HGB No. 1972/Pakulonan Barat**

C. PENGHITUNGAN BPHTB (Hanya diisi berdasarkan penghitungan Wajib Pajak) Dalam Rupiah

Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)	1	▶ 103.089.000
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOTKP)	2	▶ 30.000.000
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP)	3	▶ 73.089.000 <small>angka 1 - angka 2</small>
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang tentatif	4	▶ 3.654.450 <small>5% x angka 3</small>
Pengenaan 50% karena waris/hibah/wasiat/pemberian hak pengelolaan *)	5	▶ - <small>50% x angka 4</small>
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar	6	▶ 3.654.450

D. Jumlah Setoran berdasarkan:

- a. Penghitungan Wajib Pajak
- b. STB / SKBKTB / SKBKRT Nomor: **0151**
- c. Pengurangan dihitung sendiri karena:
- d.

Dengan angka:

Rp. 3.654.450,-

tiga juta enamratus limapuluh empat ribu empat--

*) Coret yang tidak perlu

NENGETAHUI:
PPAT/NOTARIS/KEPALA KANTOR LELANG/PEJABAT LELANG/
KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA

Nama lengkap, stempel dan tanda tangan



WAJIB FAJAK / PENYETOR

Nama lengkap dan tanda tangan

Hanya diisi oleh
petugas Kantor
Pelayanan PBB

Nomor Dokumen:

NOP PBB baru:

**UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 20 TAHUN 2000
TENTANG
PERUBAHAN ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR 21 TAHUN 1997
TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang : bahwa dalam rangka lebih meningkatkan kepastian hukum dan keadilan, serta menciptakan sistem perpajakan yang sederhana dengan tanpa mengabaikan pengawasan dan pengamanan penerimaan negara agar pembangunan nasional dapat dilaksanakan secara mandiri dan untuk menampung penyelenggaraan kegiatan usaha yang terus berkembang di bidang perolehan hak atas tanah dan bangunan, perlu dilakukan perubahan terhadap Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;

Mengingat :

1. Pasal 5 ayat (1), Pasal 20 ayat (2), dan Pasal 23 ayat (2) Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 sebagaimana telah diubah dengan Perubahan Pertama Tahun 1999;
2. Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3688);
3. Undang-undang Nomor 1 Tahun 1998 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 1 Tahun 1997 tentang Penangguhan Mulai Berlakunya Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Menjadi Undang-undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 37, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3739);

Dengan persetujuan

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : **UNDANG-UNDANG TENTANG PERUBAHAN ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR 21 TAHUN 1997 TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN.**

Pasal 1

Beberapa ketentuan dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3688) yang diberlakukan dengan Undang-undang Nomor 1 Tahun 1998 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 1 Tahun 1997 tentang Penangguhan Mulai Berlakunya Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Menjadi Undang-undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 37, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3739) diubah sebagai berikut:

1. Ketentuan Pasal 1 diubah, sehingga keseluruhan Pasal 1 berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 1

Dalam Undang-undang ini, yang dimaksud dengan:

1. **Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak.**
2. **Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.**
3. **Hak atas tanah dan atau bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, dan ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.**
4. **Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan atau sanksi administrasi berupa bunga dan atau denda.**
5. **Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar adalah surat ketetapan yang menentukan besarnya jumlah pajak yang terutang, jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak, besarnya sanksi administrasi, dan jumlah yang masih harus dibayar.**
6. **Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan adalah surat ketetapan yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan.**
7. **Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar adalah surat ketetapan yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran pajak karena jumlah pajak yang telah dibayar lebih besar daripada pajak yang seharusnya terutang.**
8. **Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Nihil adalah surat ketetapan yang menentukan jumlah pajak yang terutang sama besarnya dengan jumlah pajak yang dibayar.**
9. **Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran pajak yang terutang ke kas negara melalui Kantor Pos dan atau Bank Badan Usaha Milik Negara atau Bank Badan Usaha Milik Daerah atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Menteri dan sekaligus untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.**
10. **Surat Keputusan Pembetulan adalah surat keputusan untuk membetulkan kesalahan tulis, kesalahan hitung dan atau kekeliruan dalam penerapan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan yang terdapat dalam Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Nihil, atau Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.**
11. **Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar, atau Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Nihil yang diajukan oleh Wajib Pajak.**

12. Putusan Banding adalah putusan badan peradilan pajak atas banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.

13. Menteri adalah Menteri Keuangan Republik Indonesia.”

2. Ketentuan Pasal 2 ayat (2) dan ayat (3) diubah, sehingga keseluruhan Pasal 2 berbunyi sebagai berikut:

“Pasal 2

- (1) Yang menjadi objek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.
- (2) Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi:
- a. pemindahan hak karena:
 1. jual beli;
 2. tukar-menukar;
 3. hibah;
 4. hibah wasiat;
 5. waris;
 6. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya;
 7. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
 8. penunjukan pembeli dalam lelang;
 9. pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
 10. penggabungan usaha;
 11. peleburan usaha;
 12. pemekaran usaha;
 13. hadiah.
 - b. pemberian hak baru karena:
 1. kelanjutan pelepasan hak;
 2. di luar pelepasan hak.
- (3) Hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah:
- a. hak milik;
 - b. hak guna usaha;
 - c. hak guna bangunan;
 - d. hak pakai;
 - e. hak milik atas satuan rumah susun;
 - f. hak pengelolaan.”

3. Ketentuan Pasal 3 ayat (1) dan ayat (2) diubah, sehingga keseluruhan Pasal 3 berbunyi sebagai berikut:

“Pasal 3

- (1) Objek pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah objek pajak yang diperoleh:
- a. perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
 - b. Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
 - c. badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan dengan Keputusan Menteri dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut;
 - d. orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;

- e. orang pribadi atau badan karena wakaf;
 - f. orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.
- (2) Objek pajak yang diperoleh karena waris, hibah wasiat, dan pemberian hak pengelolaan pengenaan pajaknya diatur dengan Peraturan Pemerintah."
4. Ketentuan Pasal 6 ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) diubah, sehingga keseluruhan Pasal 6 berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 6

- (1) Dasar pengenaan pajak adalah Nilai Perolehan Objek Pajak.
- (2) Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), dalam hal :
- a. jual beli adalah harga transaksi;
 - b. tukar-menukar adalah nilai pasar;
 - c. hibah adalah nilai pasar;
 - d. hibah wasiat adalah nilai pasar;
 - e. waris adalah nilai pasar;
 - f. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar;
 - g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;
 - h. peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
 - i. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
 - j. pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar;
 - k. penggabungan usaha adalah nilai pasar;
 - l. peleburan usaha adalah nilai pasar;
 - m. pemekaran usaha adalah nilai pasar;
 - n. hadiah adalah nilai pasar;
 - o. penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam Risalah Lelang.
- (3) Apabila Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) huruf a sampai dengan n tidak diketahui atau lebih rendah daripada Nilai Jual Objek Pajak yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan pajak yang dipakai adalah Nilai Jual Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan.
- (4) Apabila Nilai Jual Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) belum ditetapkan, besarnya Nilai Jual Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan ditetapkan oleh Menteri."
5. Ketentuan Pasal 7 ayat (1) dan ayat (2) diubah, sehingga keseluruhan Pasal 7 berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 7

- (1) Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional paling banyak Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), kecuali dalam hal perolehan hak karena waris, atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional paling banyak Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).
- (2) Ketentuan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah."
6. Ketentuan Pasal 9 diubah, sehingga keseluruhan Pasal 9 berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 9

- (1) Saat terutang pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan untuk:
 - a. jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - b. tukar-menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - c. hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - d. waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan;
 - e. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - f. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - g. lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang;
 - h. putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
 - i. hibah wasiat adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan;
 - j. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal ditandatangani dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
 - k. pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah sejak tanggal ditandatangani dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
 - l. penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - m. peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - n. pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - o. hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.
 - (2) Pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1).
 - (3) Tempat terutang pajak adalah di wilayah Kabupaten, Kota, atau Propinsi yang meliputi letak tanah dan atau bangunan."
7. Ketentuan Pasal 10 ayat (2) diubah, sehingga keseluruhan Pasal 10 berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 10

- (1) Wajib Pajak wajib membayar pajak yang terutang dengan tidak mendasarkan pada adanya surat ketetapan pajak.
 - (2) Pajak yang terutang dibayar ke kas negara melalui Kantor Pos dan atau Bank Badan Usaha Milik Negara atau Bank Badan Usaha Milik Daerah atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Menteri dengan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
 - (3) Tata cara pembayaran pajak diatur lebih lanjut dengan Keputusan Menteri."
8. Ketentuan Pasal 18 ayat (1) dan ayat (2) diubah, sehingga keseluruhan Pasal 18 berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 18

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan banding hanya kepada badan peradilan pajak terhadap keputusan mengenai keberatannya yang ditetapkan oleh Direktur Jenderal Pajak.
- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan disertai alasan-alasan yang jelas dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak keputusan keberatan diterima, dilampiri salinan surat keputusan tersebut.
- (3) Pengajuan permohonan banding tidak menunda kewajiban membayar pajak dan pelaksanaan penagihan pajak.

9. Ketentuan Pasal 19 diubah, sehingga keseluruhan Pasal 19 berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 19

Apabila pengajuan keberatan atau permohonan banding dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran pajak dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan dihitung sejak tanggal pembayaran yang menyebabkan kelebihan pembayaran pajak sampai dengan diterbitkannya Keputusan Keberatan atau Putusan Banding."

10. Ketentuan Pasal 20 diubah, sehingga keseluruhan Pasal 20 berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 20

- (1) Atas permohonan Wajib Pajak, pengurangan pajak yang terutang dapat diberikan oleh Menteri karena:
 - a. kondisi tertentu Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan Objek Pajak, atau
 - b. kondisi Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan sebab-sebab tertentu, atau
 - c. tanah dan atau bangunan digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang semata-mata tidak untuk mencari keuntungan.
- (2) Ketentuan mengenai pemberian pengurangan pajak yang terutang sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Keputusan Menteri."

11. Ketentuan Pasal 23 diubah dan diantara ayat (1) dan ayat (2) disisipkan 1 (satu) ayat yaitu ayat (1a), sehingga keseluruhan Pasal 23 berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 23

- (1) Penerimaan negara dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dibagi dengan imbalan 20% (dua puluh persen) untuk Pemerintah Pusat dan 80% (delapan puluh persen) untuk Pemerintah Daerah yang bersangkutan.
- (1a) Bagian Pemerintah Pusat sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dibagikan kepada seluruh Pemerintah Kabupaten/Kota secara merata.
- (2) Bagian Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dibagi dengan imbalan 20% (dua puluh persen) untuk Pemerintah Propinsi yang bersangkutan dan 80% (delapan puluh persen) untuk Pemerintah Kabupaten/Kota yang bersangkutan.
- (3) Tata cara pembagian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (1a), dan ayat (2) diatur dengan Keputusan Menteri."

12. Ketentuan Pasal 24 diubah dan diantara ayat (2) dan ayat (3) disisipkan 1 (satu) ayat yaitu ayat (2a), sehingga keseluruhan Pasal 24 berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 24

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
 - (2) Pejabat Lelang Negara hanya dapat menandatangani Risalah Lelang perolehan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
 - (2a) Pejabat yang berwenang menandatangani dan menerbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah hanya dapat menandatangani dan menerbitkan surat keputusan dimaksud pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
 - (3) Terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah karena waris atau hibah wasiat hanya dapat dilakukan oleh Pejabat Pertanahan Kabupaten/Kota pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan."
13. Ketentuan Pasal 26 diubah, diantara ayat (2) dan ayat (3) disisipkan 1 (satu) ayat yaitu ayat (2a), diantara ayat (3) dan ayat (4) disisipkan 1 (satu) ayat yaitu ayat (3a), dan ayat (4) dihapus, sehingga keseluruhan Pasal 26 berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 26

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan Pejabat Lelang Negara yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) dan ayat (2), dikenakan sanksi administrasi dan denda sebesar Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.
 - (2) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1), dikenakan sanksi administrasi dan denda sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan.
 - (2a) Pejabat yang berwenang menandatangani dan menerbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2a), dikenakan sanksi menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - (3) Pejabat Pertanahan Kabupaten/Kota yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (3), dikenakan sanksi menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - (3a) Kepala Kantor Lelang Negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1), dikenakan sanksi menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
14. Diantara Pasal 27 dan Pasal 28 disisipkan 2 (dua) pasal yaitu Pasal 27A dan Pasal 27B yang berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 27A

Terhadap hal-hal yang tidak diatur dalam Undang-undang ini, berlaku ketentuan dalam Undang-undang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.

Pasal 27B

Dengan berlakunya Undang-undang ini, peraturan pelaksanaan yang telah ada di bidang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan berdasarkan Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yang diberlakukan dengan Undang-undang Nomor 1 Tahun 1998 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 1 Tahun 1997 tentang Penangguhan Mulai Berlakunya Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Menjadi Undang-undang, tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dan belum diatur dengan peraturan pelaksanaan yang baru berdasarkan Undang-undang ini."

Pasal II

Undang-undang ini dapat disebut "Undang-undang Perubahan atas Undang-undang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan".

Pasal III

Undang-undang ini mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2001. Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Undang-undang ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Disahkan di Jakarta
pada tanggal 2 Agustus 2000
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,
ttd
ADURRAHMAN WAHID

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 2 Agustus 2000
SEKRETARIS NEGARA REPUBLIK INDONESIA,
ttd
DJOHAN EFFENDI

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2000 NOMOR 130
www.infopajak.com

PENJELASAN ATAS

UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 20 TAHUN 2000 TENTANG

PERUBAHAN ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR 21 TAHUN 1997 TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

UMUM

Negara Republik Indonesia adalah negara hukum berdasarkan Pancasila dan Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menjunjung tinggi hak dan kewajiban setiap orang, oleh karena itu menempatkan perpajakan sebagai salah satu sumber penerimaan negara merupakan perwujudan kewajiban kenegaraan dalam kegotongroyongan nasional sebagai peran serta masyarakat dalam membiayai

pembangunan.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 23 ayat (2) Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 sebagaimana telah diubah dengan Perubahan Pertama Tahun 1999, ketentuan-ketentuan perpajakan yang merupakan landasan pemungutan pajak ditetapkan dengan Undang-undang. Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan landasan hukum dalam pengenaan pajak sehubungan dengan perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.

Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan harus memperhatikan asas-asas keadilan, kepastian hukum, legalitas, dan kesederhanaan serta didukung oleh sistem administrasi perpajakan yang memudahkan Wajib Pajak dalam memenuhi kewajiban perpajakan.

Sehubungan dengan diberlakukannya Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 yang bersamaan dengan terjadinya perubahan tatanan perekonomian nasional dan internasional, berpengaruh terhadap perubahan perilaku perekonomian masyarakat sehingga perlu diakomodasikan dengan penyempurnaan Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997.

Berpegang teguh pada asas-asas keadilan, kepastian hukum, legalitas, dan kesederhanaan, arah dan tujuan penyempurnaan Undang-undang ini adalah sebagai berikut:

- a. menampung perubahan tatanan dan perilaku ekonomi masyarakat dengan tetap berpedoman pada tujuan pembangunan nasional di bidang ekonomi yang bertumpu pada kemandirian bangsa untuk membiayai pembangunan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari penerimaan pajak;
- b. lebih memberikan kepastian hukum dan keadilan bagi masyarakat pelaku ekonomi untuk berpartisipasi dalam pembiayaan pembangunan sesuai dengan kewajibannya.

Berlandaskan pada arah dan tujuan penyempurnaan Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tersebut, maka pokok-pokok perubahan sebagai berikut:

- a. memperluas cakupan objek pajak untuk mengantisipasi terjadinya perolehan hak atas tanah dan atau bangunan dalam bentuk dan terminologi yang baru;
- b. meningkatkan disiplin dan pelayanan kepada masyarakat serta pengenaan sanksi bagi pejabat dan Wajib Pajak yang melanggar;
- c. memberikan kemudahan dan perlindungan hukum kepada Wajib Pajak dalam melaksanakan kewajibannya;
- d. menyesuaikan ketentuan yang berkaitan dengan Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 60, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3839) dan Undang-undang Nomor 25 Tahun 1999 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 72, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3848).

PASAL DEMI PASAL

Pasal I

Angka 1

Pasal 1

Cukup jelas

Angka 2

Pasal 2

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Huruf a

Angka 1)

Cukup jelas

Angka 2)

Cukup jelas

Angka 3)

Cukup jelas

Angka 4)

Hibah wasiat adalah suatu penetapan wasiat yang khusus mengenai pemberian hak atas tanah dan atau bangunan kepada orang pribadi atau badan hukum tertentu, yang berlaku setelah pemberi hibah wasiat meninggal dunia.

Angka 5)

Cukup jelas

Angka 6)

Yang dimaksud dengan pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dari orang pribadi atau badan kepada Perseroan Terbatas atau badan hukum lainnya sebagai penyertaan modal pada Perseroan Terbatas atau badan hukum lainnya tersebut.

Angka 7)

Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah pemindahan sebagian hak bersama atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan kepada sesama pemegang hak bersama.

Angka 8)

Penunjukan pembeli dalam lelang adalah penetapan pemenang lelang oleh Pejabat Lelang sebagaimana yang tercantum dalam Risalah Lelang.

Angka 9)

Sebagai pelaksanaan dari putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, terjadi peralihan hak dari orang pribadi atau badan hukum sebagai salah satu pihak kepada pihak yang ditentukan dalam putusan hakim tersebut.

Angka 10)

Penggabungan usaha adalah penggabungan dari dua badan usaha atau lebih dengan cara tetap mempertahankan berdirinya salah satu badan usaha dan melikuidasi badan usaha lainnya yang menggabung.

Angka 11)

Peleburan usaha adalah penggabungan dari dua atau lebih badan usaha dengan cara mendirikan badan usaha baru dan melikuidasi badan-badan usaha yang bergabung tersebut.

Angka 12)

Pemekaran usaha adalah pemisahan suatu badan usaha menjadi dua badan usaha atau lebih dengan cara mendirikan badan usaha baru dan mengalihkan sebagian aktiva dan pasiva kepada badan usaha baru tersebut yang dilakukan tanpa melikuidasi badan usaha yang lama.

Angka 13)

Hadiah adalah suatu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah dan atau bangunan yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan hukum kepada penerima hadiah.

Huruf b

Angka 1)

Yang dimaksud dengan pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak adalah pemberian hak baru kepada orang pribadi atau badan hukum dari Negara atas tanah yang berasal dari pelepasan hak.

Angka 2)

Yang dimaksud dengan pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan hukum dari Negara atau dari pemegang hak milik menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Ayat (3)

Huruf a

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang pribadi

atau badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh Pemerintah.

Huruf b

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu sebagaimana yang ditentukan oleh perundang-undangan yang berlaku.

Huruf c

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu yang ditetapkan dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Huruf d

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Huruf e

Hak milik atas satuan rumah susun adalah hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah. Hak milik atas satuan rumah susun meliputi juga hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.

Huruf f

Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, antara lain, berupa perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

Angka 3

Pasal 3

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Yang dimaksud dengan tanah dan atau bangunan yang digunakan untuk penyelenggaraan pemerintahan dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum adalah tanah dan atau bangunan yang digunakan untuk penyelenggaraan pemerintahan baik Pemerintah Pusat maupun oleh Pemerintah Daerah dan kegiatan yang semata-mata tidak ditujukan untuk mencari keuntungan, misalnya, tanah dan atau bangunan yang digunakan untuk instansi pemerintah, rumah sakit pemerintah, jalan umum.

Huruf c

Badan atau perwakilan organisasi internasional yang dimaksud dalam pasal ini adalah badan atau perwakilan organisasi internasional, baik pemerintah maupun non pemerintah.

Huruf d

Yang dimaksud dengan konversi hak adalah perubahan hak dari hak lama menjadi hak baru menurut Undang-undang Pokok Agraria, termasuk pengakuan hak oleh Pemerintah.

Contoh:

1. Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik tanpa adanya perubahan nama;
2. Bekas tanah hak milik adat (dengan bukti surat Girik atau sejenisnya) menjadi hak baru.

Yang dimaksud dengan perbuatan hukum lain misalnya memperpanjang hak atas tanah tanpa adanya perubahan nama.

Contoh :

Perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB), yang dilaksanakan baik sebelum maupun setelah berakhirnya HGB.

Huruf e

Yang dimaksud wakaf adalah perbuatan hukum orang pribadi atau badan yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa hak milik tanah dan atau bangunan dan

melembagakannya untuk selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau kepentingan umum lainnya tanpa imbalan apapun.

Huruf f

Cukup jelas

Ayat (2)

Pokok-pokok muatan Peraturan Pemerintah tersebut antara lain berisi tata cara menghitung besarnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atas objek pajak yang diperoleh karena waris.

Angka 4

Pasal 6

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Huruf a

Yang dimaksud dengan harga transaksi adalah harga yang terjadi dan telah disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Cukup jelas

Huruf d

Cukup jelas

Huruf e

Cukup jelas

Huruf f

Cukup jelas

Huruf g

Cukup jelas

Huruf h

Cukup jelas

Huruf i

Cukup jelas

Huruf j

Cukup jelas

Huruf k

Cukup jelas

Huruf l

Cukup jelas

Huruf m

Cukup jelas

Huruf n

Cukup jelas

Huruf o

Cukup jelas

Ayat (3)

Contoh :

Wajib Pajak "A" membeli tanah dan bangunan dengan Nilai Perolehan Objek Pajak (harga transaksi) Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah). Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan tersebut yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah), maka yang dipakai sebagai dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) dan bukan Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah).

Ayat (4)

Cukup jelas

Angka 5

Pasal 7

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional adalah penetapan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak untuk masing-masing Kabupaten/Kota.

Contoh:

1. Pada tanggal 1 Februari 2001, Wajib Pajak "A" membeli tanah yang terletak di Kabupaten "AA" dengan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah). Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) untuk perolehan hak selain karena waris, atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, untuk Kabupaten "AA" ditetapkan sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah). Mengingat NPOP lebih kecil dibandingkan NPOPTKP, maka perolehan hak tersebut tidak terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
2. Pada tanggal 1 Februari 2001, Wajib Pajak "B" membeli tanah dan bangunan yang terletak di Kabupaten "AA" dengan NPOP Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah). NPOPTKP untuk perolehan hak selain karena waris, atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, untuk Kabupaten "AA" ditetapkan sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah). Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP) adalah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dikurangi Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) sama dengan Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah), maka perolehan hak tersebut terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
3. Pada tanggal 2 Maret 2001, Wajib Pajak "C" mendaftarkan warisan berupa tanah dan bangunan yang terletak di Kota "BB" dengan NPOP Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah). NPOPTKP untuk perolehan hak karena waris untuk Kota "BB" ditetapkan sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah). Besarnya NPOPKP adalah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dikurangi Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) sama dengan Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), maka perolehan hak tersebut terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
4. Pada tanggal 2 Februari 2001, Wajib Pajak orang pribadi "D" mendaftarkan hibah wasiat dari orang tua kandung, sebidang tanah yang terletak di Kota "BB" dengan NPOP Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) NPOPTKP untuk perolehan hak karena hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, untuk Kota "BB" ditetapkan sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah). Mengingat NPOP lebih kecil dibandingkan NPOPTKP, maka perolehan hak tersebut tidak terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Ayat (2)

Pokok-pokok muatan Peraturan Pemerintah tersebut, antara lain :

1. NPOPTKP ditetapkan untuk masing-masing Kabupaten/Kota dengan memperhatikan usulan Pemerintah Daerah;
2. NPOPTKP dapat diubah dengan mempertimbangkan perkembangan perekonomian regional.

Angka 6

Pasal 9

Ayat (1)

Huruf a

Yang dimaksud dengan sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta dalam pasal ini adalah tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta pemindahan hak di hadapan Pejabat

Pembuat Akta Tanah/Notaris.

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Cukup jelas

Huruf d

Cukup jelas

Huruf e

Cukup jelas

Huruf f

Cukup jelas

Huruf g

Yang dimaksud dengan sejak tanggal penunjukan pemenang lelang adalah tanggal ditandatanganinya Risalah Lelang oleh Kepala Kantor Lelang Negara atau kantor lelang lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang memuat antara lain nama pemenang lelang.

Huruf h

Cukup jelas

Huruf i

Cukup jelas

Huruf j

Cukup jelas

Huruf k

Cukup jelas

Huruf l

Cukup jelas

Huruf m

Cukup jelas

Huruf n

Cukup jelas

Huruf o

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Angka 7

Pasal 10

Ayat (1)

Sistem pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah *self assessment* dimana Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dan melaporkannya tanpa mendasarkan diterbitkannya surat ketetapan pajak.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Angka 8

Pasal 18

Cukup jelas

Angka 9
Pasal 19
Cukup jelas

Angka 10
Pasal 20
Ayat (1)
Huruf a

Kondisi tertentu Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan Objek Pajak, contoh :

1. Wajib Pajak tidak mampu secara ekonomis yang memperoleh hak baru melalui program pemerintah di bidang pertanahan;
2. Wajib Pajak pribadi menerima hibah dari orang pribadi yang mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah.

Huruf b

Kondisi Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan sebab-sebab tertentu, contoh :

1. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah melalui pembelian dari hasil ganti rugi pemerintah yang nilai ganti ruginya di bawah Nilai Jual Objek Pajak;
2. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah yang dibebaskan oleh pemerintah untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus;
3. Wajib Pajak yang terkena dampak krisis ekonomi dan moneter yang berdampak luas pada kehidupan perekonomian nasional sehingga Wajib Pajak harus melakukan restrukturisasi usaha dan atau utang usaha sesuai dengan kebijaksanaan pemerintah.

Huruf c

Contoh :

Tanah dan atau bangunan yang digunakan, antara lain, untuk panti asuhan, panti jompo, rumah yatim piatu, pesantren, sekolah yang tidak ditujukan mencari keuntungan, rumah sakit swasta institusi pelayanan sosial masyarakat.

Ayat (2)
Cukup jelas

Angka 11
Pasal 23
Ayat (1)
Cukup jelas
Ayat (1a)
Cukup jelas
Ayat (2)

Bagian Daerah dibagi dengan perincian sebagai berikut :

- a. bagian Propinsi yang bersangkutan sebesar 16% (enam belas persen), atau 20% (dua puluh persen) dari 80% (delapan puluh persen);
- b. bagian Kabupaten/Kota yang bersangkutan sebesar 64% (enam puluh empat persen), atau 80% (delapan puluh persen) dari 80% (delapan puluh persen).

Ayat (3)
Cukup jelas

Angka 12
Pasal 24
Ayat (1)

Penyerahan bukti pembayaran pajak dilakukan dengan menyerahkan fotokopi pembayaran pajak (Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) dan menunjukkan aslinya.

Ayat (2)

Yang dimaksud Pejabat Lelang Negara adalah Pejabat Lelang pada Kantor Lelang Negara Kelas I dan Pejabat Lelang Kelas II.

Ayat (2a)

Cukup jelas

Ayat (3)

Yang dimaksud pendaftaran peralihan hak atas tanah adalah pendaftaran hak atas tanah pada buku tanah yang terjadi karena pemindahan hak atas tanah.

Angka 13

Pasal 26

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (2a)

Peraturan perundang-undangan yang berlaku bagi pejabat dalam pasal ini, antara lain, Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 1980 tentang Peraturan Disiplin Pegawai Negeri Sipil.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (3a)

Cukup jelas

Angka 14

Pasal 27A

Cukup jelas

Pasal 27B

Cukup jelas

Pasal II

Cukup jelas

Pasal III

Cukup jelas

TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA NOMOR 3988

www.infopajak.com