

**HAMBATAN BAGI FUNGSI PEJABAT PEMBUAT AKTA  
TANAH DALAM PENAGIHAN PAJAK PENGHASILAN (PPh)  
ATAS PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU  
BANGUNAN DAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH  
DAN BANGUNAN (BPHTB)**

**TESIS**

**Nama : AMELIA SONJA ALISANGIHE  
NPM : 0706177255**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JUNI 2009**



**BARRIERS TO THE FUNCTIONS OF LAND DEED OFFICIAL  
IN COLLECTING INCOME TAX IN RESPECT OF THE  
TRANSFER OF RIGHT ON LAND AND/OR BUILDING AND  
ACQUISITION DUTY OF RIGHT ON LAND AND BUILDING**

**THESIS**

**Submitted of Fulfill The Requirement of Obtaining  
Magister of Notary Program**

**Name : AMELIA SONJA ALISANGIHE  
Student ID : 0706177255**

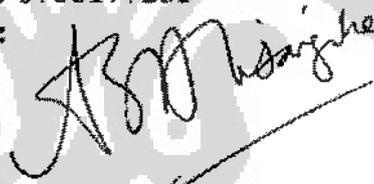


**UNIVERSITY OF INDONESIA  
FACULTY OF LAW  
MAGISTER OF NOTARY PROGRAM  
DEPOK  
JUNI 2009**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

**Nama** : AMELIA SONJA ALISANGIHE  
**NPM** : 0706177255  
**Tanda Tangan** :



**Tanggal** : 4 Juli 2009

## HALAMAN PENGESAHAN

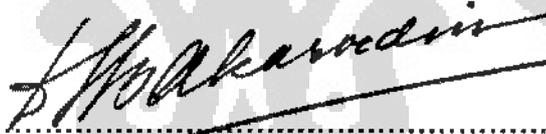
Tesis ini diajukan oleh

Nama : AMELIA SONJA ALISANGIHE  
NPM : 0706177255  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul Tesis : Hambatan Bagi Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Penagihan Pajak Penghasilan (PPh) atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Telah berhasil dipertabankan 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.

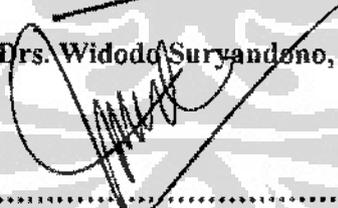
### DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Ibu Darwani Sidi Bakaroesdin, SH.



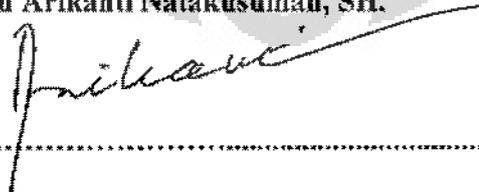
(.....)

Penguji : Bpk. Dr. Drs. Widodo Suryandono, SH, MH.



(.....)

Penguji : Ibu Arikanti Natakusumah, SH.



(.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 4 Juli 2009

## KATA PENGANTAR

Puji Syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan rahmatNya sehingga Penulis dapat menyelesaikan thesis yang berjudul **“HAMBATAN FUNGSI BAGI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PENAGIHAN PAJAK PENGHASILAN (PPh) DAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)”** tepat pada waktunya.

Thesis ini ditulis guna memenuhi salah satu persyaratan dalam rangka mencapai gelar Magister Kenotariatan (MKn) pada Program Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Thesis ini tidak mungkin dibuat dan selesai pada waktunya tanpa bantuan dari pihak lain, baik secara langsung maupun tidak langsung. Oleh karena itu pada kesempatan ini, Penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

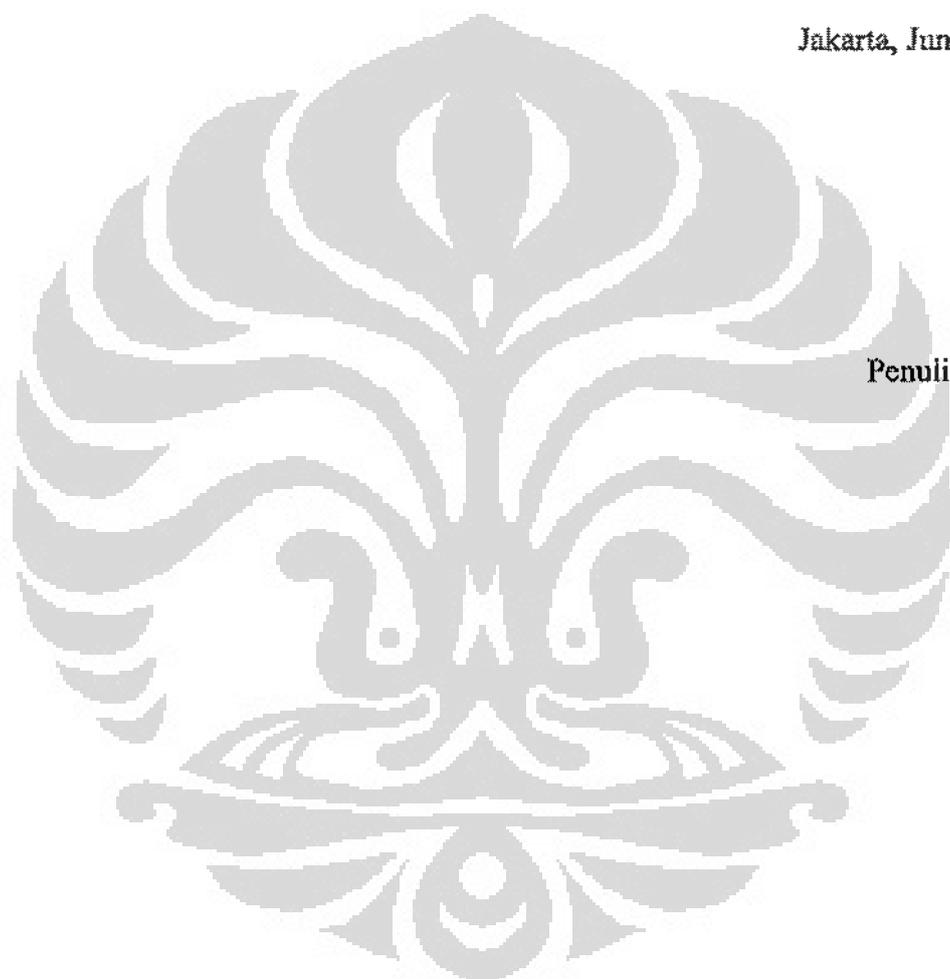
1. Bapak Prof. Safri Nugraha, SH, LL.M, Ph.D, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
2. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, SH, MH, selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan selaku Pembimbing Akademis.
3. Ibu Darwani Sidi Bakaroesdin, SH, selaku Dosen Pembimbing Thesis atas bimbingannya kepada penulis pada saat penulis menyusun thesis. Terima kasih atas bimbingannya yang sangat berarti sehingga membuat penulis semakin ingin mendalami bidang Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Hukum Pajak.
4. Seluruh Guru Besar, Bapak dan Ibu Dosen Program Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang tidak dapat Penulis sebutkan satu persatu. Terima kasih atas pendidikan dan perhatian yang telah diberikan kepada Penulis. Tanpa mereka, Penulis tidak dapat menulis thesis ini dengan semestinya.

5. Bapak Haji Irfangi, Bapak Bowo, Bapak Zainal dan Bapak Parman, beserta Staff Administrasi lain dan Staff Perpustakaan yang telah memberikan kemudahan dan bantuannya kepada Penulis dalam proses pendidikan dan penyusunan thesis.
6. Orang tua tercinta, Ir. Ishak Alisangihe dan DR. Lieke Lianadevi Tukgali, SH, MH, MKn, atas perhatian, kasih sayang dan cintanya yang tulus dan berkelimpahan, dorongan moral, material, maupun spiritual yang tak henti-hentinya, keikhlasan yang begitu besar mulai sejak Penulis dilahirkan sampai sekarang ini, terutama pada masa-masa sulit dan pada saat Penulis kehilangan arah dalam hidup, selalu ada di saat-saat Penulis membutuhkan mereka. Terima kasih atas bimbingan dan pengarahan kepada Penulis untuk menjadikan Penulis sebagai manusia yang berguna. Mereka adalah orang tua, sahabat, guru dan sumber inspirasi serta contoh untuk menjadikan Penulis sebagai pribadi yang mempunyai kematangan jiwa dan intelektual. Penulis sangat bersyukur kepada Tuhan karena telah memiliki mereka sebagai orang tua. Penulis tidak akan pernah dapat membalas jasa-jasa dan jerih payah yang telah mereka curahkan sepenuhnya kepada Penulis.
7. Kakak dan adik tersayang, Rosita Jane Alisangihe, B.Com dan Carla Tania Alisangihe, B.Com, M.Com, atas perhatian, kasih sayang dan dukungan yang tulus kepada Penulis. Mereka merupakan sahabat dan keluarga yang luar biasa, selalu ada disaat Penulis membutuhkan mereka, selalu memberikan dorongan kepada Penulis, baik dalam keadaan suka maupun dalam keadaan duka.
8. Kepada Sukesih atas cintanya, ketulusannya dan kesabarannya untuk merawat Penulis mulai dari Penulis dilahirkan sampai sekarang. Terima kasih atas dorongan, bimbingan dan bantuannya dengan penuh cinta selama duapuluh delapan tahun ini. Tanpa dia, Penulis tidak akan bisa sampai sekarang untuk menjadikan diri Penulis sebagai pribadi yang mandiri.
9. Kepada Jauhari, SH, atas cinta, perhatian dan dukungannya. Penulis mengucapkan banyak terima kasih atas bantuannya yang tak terhingga baik dukungan moril maupun spiritual, tempat berkeluh kesah. Penulis sangat beruntung memiliki orang yang sangat pengertian dan sangat sabar untuk mengerti keadaan Penulis.

10. Sahabat-sahabat Penulis, Lusiana Santi Joewono, B.Com, Budiyantik Tjiu, B.Com, M.Com, Caroline Suhardjojo, B.Com, Aprilia Elena, B.Com, Melgie Sudarso, B.Com, Lucke Nuraini Andili Umbara, B.Com, M.Com, Febrini Sumarta, B.Sc, Yurika Setiawan, B.Sc, Astrid Chandra B. Eng, atas perhatian, dorongan dan bimbingannya kepada Penulis. Mereka adalah sahabat-sahabat sejati dikala suka maupun duka, senasib dan sepenanggungan. Terima kasih atas segala perhatian, doa, bimbingan, dan waktu yang telah diberikan kepada Penulis. Terima kasih pula atas persahabatan yang tak terputus selama duabelas tahun ini. Semoga kita bersama-sama selalu dan selamanya.
11. Kawan-kawan yang telah belajar bersama selama di Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Alicia, SH, Dewi Suli Nurul Safitri, SH, Dewi Damayanti, SH, Annisa Sahfira, SH, Dhanny Auryan, SH, Oki Triastuti, SH juga teman-teman lain yang tidak dapat Penulis sebutkan satu-persatu. Terima kasih atas segala bantuan dan doanya, juga kebersamaannya yang tak terlupakan selama mengenyam pendidikan di Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
12. Ibu Buniarti Tjandra, SH, Notaris di Jakarta, yang telah membantu banyak kepada Penulis sehingga dapat menyelesaikan thesis ini. Terima kasih atas informasi-informasi yang telah diberikan kepada Penulis sehingga Penulis diberikan jalan dan kemudahan dalam menyusun thesis ini.
13. Semua pihak lainnya yang telah membantu Penulis yang tidak dapat disebutkan satu-persatu. Terima kasih atas bantuan yang telah diberikan sehingga Penulis dapat menyelesaikan thesis maupun pendidikan ini.
14. Last but not least, Penulis mengucapkan terima kasih yang terbesar kepada Tuhan Yang Maha Esa, kepada Yesus Kristus, karena dengan kuasa dan kasihNya, hingga Penulis dapat menghirup udara dan menjalani kehidupan dengan luar biasa sampai sekarang. You are the best lover that I have ever known. Thanks a lot Jesus for everything that You've done in my life, I love You so much, but I know for sure that You love me more.

Akhir kata, Penulis memohon maaf yang sebesar-besarnya apabila dalam penulisan thesis ini terdapat berbagai kekurangan yang disebabkan keterbatasan kemampuan Penulis, baik yang disengaja maupun tidak disengaja. Semoga thesis ini dapat bermanfaat bagi para pembaca pada umumnya dan bagi almamater dan para mahasiswa pada khususnya.

Jakarta, Juni 2009



Penulis

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

---

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

Nama : AMELIA SONJA ALISANGIHE  
NPM : 0706177255  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas : Hukum  
Jenis karya : Tesis

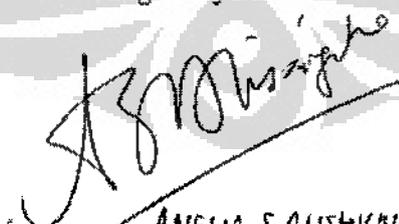
demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberika kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Nonekskulif (*Non-exclusive Royalty Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**HAMBATAN BAGI FUNGSI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH  
DALAM PENAGIHAN PAJAK PENGHASILAN (PPH) ATAS  
PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN DAN BEA  
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)**

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan 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  
Pada tanggal : 4 Juli 2009  
Yang menyatakan

  
..... AMELIA S. ALISANGIHE

## ABSTRAK

Nama : Amelia Sonja Alisangihe (NIM 0706177255)  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul : Hambatan Bagi Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Penagihan Pajak Penghasilan (PPh) Atas Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

PPAT adalah Pejabat Umum yang bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai perbuatan hukum tersebut, selain PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, maka PPAT hanya dapat membuat akta pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun setelah Wajib Pajak menyerahkan tembusan Surat Setoran Pajak Penghasilan (SSP) dan BPHTB (SSB). Pokok permasalahan yang diangkat penulis dalam penelitian ini adalah: Bagaimana prosedur pelaksanaan pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)? dan: Apakah hambatan dalam penagihan Pajak Penghasilan (PPh) atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah? Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif; data yang digunakan adalah data sekunder yang diperoleh melalui bahan pustaka berupa studi dokumen, dimana tipologi dalam penelitian ini bersifat evaluatif yakni menganalisa mengenai prosedur pelaksanaan pembayaran PPh atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dan BPHTB serta hambatan dalam penagihan PPh dan BPHTB bagi PPAT. Dari penelitian yang dilakukan dapat disimpulkan bahwa pembayaran PPh atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dan BPHTB hanya dapat melalui bank-bank tertentu yang ditunjuk oleh Direktur Jenderal Pajak dan meminta validasi terhadap bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Pajak Penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ke Kantor Pelayanan Pajak yang telah ditunjuk membutuhkan waktu yang lama. Hal ini merupakan salah satu hambatan bagi PPAT untuk melakukan pendaftaran ke Kantor Pertanahan, sehingga PPAT menyerahkan dokumen-dokumen untuk pendaftaran terlebih dahulu ke Kantor Pertanahan, kemudian menyerahkan tembusan SSP dan SSB setelah mendapat validasi.

Kata Kunci :  
PPAT, PPh, BPHTB

## ABSTRACT

Name : Amelia Sonja Alisangihe (Student ID 0706177255)  
Study Program: Notarial Magister  
Title : Barriers to the Function of Land Deed Official in  
Collecting Income Taxes in Respect of the Transfer of Right on  
Land and/or Building and Acquisition Duty of Right on Land and  
Building.

Land Deed Official is the General Official, who has duty to perform part of Land Registration Activities by issuing deeds as legal proof of certain lawful acts concerning land and ownership rights on property, which will be used as standard for land registration amendment resulting from such acts. Before issuing the deeds concerning such acts, official other than Land Deed Official, shall assess the actuality of the land and ownership rights certificate to the Land Office, afterwards Land Deed Official may issue the deed after the Taxpayer has submitted a copy of Tax Payment Slip (SSP) and Acquisition Duty of Right on Land and Building Payment Slip (SSB). The main issue that the writer desires to bring to this research is: what is the procedure of Income Tax Payment in respect of the Transfer of Right on Land and/or Building and Acquisition Duty of Right on Land and Building (BPHTB)? and: what is the barrier to land deed official in collecting income tax relating to such issue?. This research constitutes juridical normative research; using a secondary data obtained through materials such as documents. The typology in this research is evaluative, that is to analyze procedures of Income Tax Payment in respect of the Transfer of Right on Land and/or Building and Acquisition Duty of Right on Land and Building (BPHTB) and the barrier in collecting income tax by Land Deed Official relating thereto. By doing this research, it can be concluded that the payment of Income Tax in respect of the Transfer of Right on Land and/or Building and Acquisition Duty of Right on Land and Building (BPHTB) can only be made through certain banks appointed by the Directorate General of Taxation, and validation from the Tax Office generally takes a long period. This is one of the barriers to Land Deed Official in registering land to land office, causing the copy of validation tax Payment Slip has to be submitted later after relating documents have been submitted.

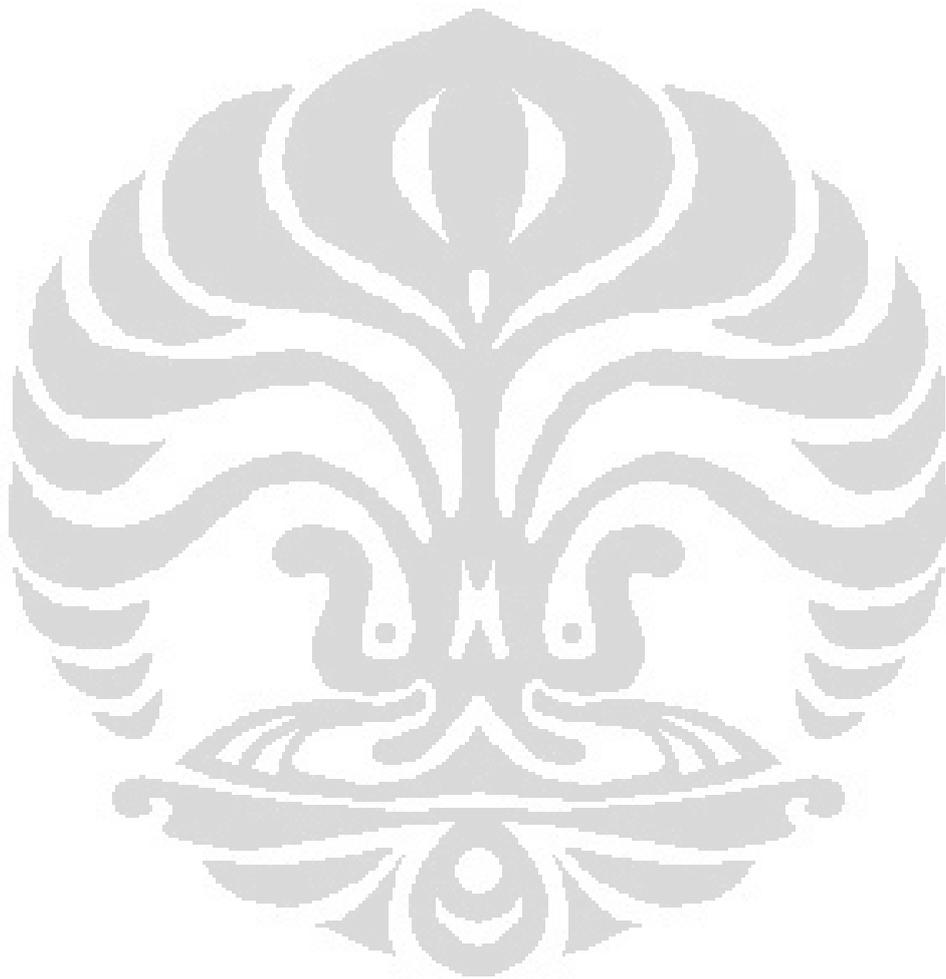
Key Word :  
PPAT, PPh, BPHTB

## DAFTAR ISI

|   |            |
|---|------------|
| <b>HALAMAN JUDUL</b> .....  | <b>i</b>   |
| <b>PAGE OF TITLE</b> .....  | <b>ii</b>  |
| <b>HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS</b> .....  | <b>iii</b> |
| <b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....   | <b>iv</b>  |
| <b>KATA PENGANTAR</b> .....   | <b>v</b>   |
| <b>HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI<br/>KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS</b> .....                                     | <b>ix</b>  |
| <b>ABSTRAK</b> .....  | <b>x</b>   |
| <b>ABSTRACT</b> .....   | <b>xi</b>  |
| <b>DAFTAR ISI</b> .....   | <b>xii</b> |
| <b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....  | <b>1</b>   |
| 1.1 Latar Belakang Permasalahan.....  | 1          |
| 1.2 Pokok Permasalahan.....   | 8          |
| 1.3 Metode Penelitian.....  | 8          |
| 1.4 Sistematika Penulisan.....  | 11         |
| <b>BAB II HAMBATAN BAGI FUNGSI PEJABAT PEMBUAT AKTA<br/>TANAH DALAM PENAGIHAN BEA PEROLEHAN<br/>HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN</b> ..... | <b>13</b>  |
| 2.1 Ketentuan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta<br>Tanah (PPAT).....  | 13         |
| 2.1.1 Pengertian PPAT.....  | 13         |
| 2.1.2 PPAT Sebagai Pejabat Umum.....  | 14         |
| 2.1.3 Daerah Kerja PPAT.....  | 16         |
| 2.1.4 Syarat Untuk Menjadi PPAT.....  | 17         |
| 2.1.5 Pengangkatan PPAT.....  | 18         |
| 2.1.6 Formasi PPAT.....   | 20         |
| 2.1.7 Pembinaan dan Pengawasan PPAT.....  | 21         |
| 2.1.8 Hak dan Kewajiban PPAT.....   | 22         |

|                |   |           |
|----------------|---|-----------|
| 2.1.9          | Tugas dan Kewenangan PPAT.....  | 25        |
| 2.1.10         | Pemberhentian PPAT.....   | 25        |
| 2.1.11         | Protokol PPAT.....  | 28        |
| 2.1.12         | PPAT Sementara.....   | 29        |
| 2.1.13         | PPAT Khusus.....  | 30        |
| 2.2            | <b>Ketentuan Umum Tentang Pajak Penghasilan (PPh)</b><br>atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.....  | 31        |
| 2.2.1          | Subyek PPh (Wajib Pajak PPh).....   | 32        |
| 2.2.2          | Obyek PPh.....  | 33        |
| 2.2.3          | Tidak Termasuk Obyek PPh.....   | 36        |
| 2.2.4          | Cara Penghitungan PPh atas pengalihan hak atas<br>Tanah dan/atau bangunan.....  | 38        |
| 2.3            | <b>Ketentuan Umum Tentang Bea Perolehan Hak atas<br/>Tanah dan Bangunan (BPHTB).....</b>  | 41        |
| 2.3.1          | Pengertian BPHTB.....   | 41        |
| 2.3.2          | Prinsip Pemungutan BPHTB.....   | 42        |
| 2.3.3          | Subyek BPHTB.....   | 43        |
| 2.3.4          | Obyek BPHTB.....  | 43        |
| 2.3.5          | Obyek Pajak Yang Tidak Dikenakan BPHTB.....   | 46        |
| 2.3.6          | Saat dan Tempat Terutang BPHTB.....   | 48        |
| 2.3.7          | Cara Penghitungan BPHTB.....  | 50        |
| 2.4            | <b>Prosedur Pelaksanaan Pembayaran Pajak Penghasilan (PPh)</b><br>atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dan Bea<br>Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).....                      | 58        |
| 2.5            | <b>Hambatan Bagi Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah</b><br>Dalam Penagihan Pajak Penghasilan atas pengalihan hak<br>atas tanah dan/atau bangunan dan Bea Perolehan Hak atas<br>Tanah dan Bangunan..... | 72        |
| <b>BAB III</b> | <b>PENUTUP.....</b>   | <b>76</b> |
| 3.1            | Kesimpulan.....   | 76        |
| 3.2            | Saran.....  | 78        |

**DAFTAR REFERENSI..... 80**  
**LAMPIRAN**



## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Permasalahan

Salah satu tugas utama, hak dan kewajiban serta kewenangan termasuk kekuasaan Negara adalah memberikan pelayanan kepada masyarakat umum. Pelayanan Negara kepada masyarakat umum itu dibagi menjadi dua bagian besar secara mendasar yaitu pelayanan Negara kepada masyarakat umum dalam bidang hukum publik dan pelayanan Negara kepada masyarakat umum dalam bidang hukum perdata.<sup>1</sup>

Pelayanan kepada masyarakat umum di bidang hukum publik dilakukan oleh organ Negara, yang disebut Pemerintah atau Eksekutif, juga dikenal dengan istilah Pejabat Tata Usaha Negara atau Pejabat Administrasi Negara atau dalam arti yang khusus adalah Pegawai Negeri. Pemerintah mempunyai kewenangan, hak dan kewajiban serta kekuasaan untuk memberikan pelayanan kepada dan untuk kepentingan masyarakat umum, akan tetapi terbatas hanya dalam bidang hukum publik saja.

Pelayanan kepada masyarakat umum dalam bidang hukum perdata, atas nama Negara, dilakukan juga oleh organ Negara (tetapi tidak termasuk dan juga bukan Pemerintah) disebut dengan Pejabat Umum.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Wawan Setiawan, "Kedudukan dan Keberadaan Serta Fungsi dan Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Menurut Sistem Hukum di Indonesia," Kumpulan Catatan Untuk Bahan Acara Gotrasawala Keluarga Besar Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), Jakarta, 8-9 Juni 2001, hal. 2.

<sup>2</sup> *Ibid*, hal. 3.

Pejabat Umum atau orang yang menjalankan fungsi pejabat umum adalah organ Negara, yang berwenang menjalankan sebagian kekuasaan Negara untuk membuat alat bukti tertulis dan otentik dalam bidang hukum perdata.<sup>3</sup>

Jika mengacu pada ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang merupakan sumber lahirnya dan keberadaan pejabat umum, mengingat bahwa pasal tersebut merupakan definisi yang sekaligus tafsir resmi tentang akta otentik, mengandung tiga unsur utama termasuk ciri yang dimilikinya, sehingga terwujud suatu akta otentik, yaitu :

1. bentuk akta otentik harus ditentukan oleh undang-undang, artinya tidak boleh ditentukan oleh peringkat peraturan perundang-undangan dibawah undang-undang.
2. dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum.
3. akta tersebut dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum dalam wilayah jabatan kewenangan yang membuatnya.

Pejabat atau orang yang menjalankan fungsi pejabat umum antara lain :<sup>4</sup>

1. Konsul Jenderal, berdasarkan *consulair wet*, diberi wewenang di tempat menjalankan tugas-jabatannya sebagai Konsul Jenderal, berfungsi untuk membuat akta-akta otentik;
2. Kepala Daerah/Sekretaris Daerah, yang berdasarkan ketentuan Pasal 2 Stb. 1860 nomor 3 Juncto LN 1925 No. 616 (yang telah berulang-ulang diubah), dimungkinkan merangkap jabatan untuk juga berwenang menjalankan fungsi pejabat umum sehingga karenanya ia juga berwenang membuat akta otentik;
3. Notaris, berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk menyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya,

<sup>3</sup> Wawan Setiawan, "Riwayat Singkat Sejarah Perjalanan Keberadaan PPAT di Indonesia," Kumpulan Catatan Untuk Bahan Acara Gotrasawala Keluarga Besar Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), Jakarta, 8-9 Juni 2001, hal. 3.

<sup>4</sup> *Ibid*, hal. 2.

menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semua sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain;

4. Notaris pengganti, selama menjabat sebagai notaris pengganti ia menjalankan fungsi pejabat umum;
5. Juru sita pengadilan negeri, untuk perbuatan hukum tertentu oleh undang-undang diberi kewenangan pula untuk menjalankan fungsi pejabat umum, yaitu membuat akta otentik, misalnya membuat akta protes wesel dan cek;
6. Pegawai Kantor Catatan Sipil, berdasarkan ketentuan Pasal 4 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, diberi kewenangan untuk menjalankan fungsi pejabat, yaitu berwenang untuk membuat akta otentik "tertentu" saja, dengan mengecualikan notaris, antara lain membuat akta perkawinan, akta kelahiran, akta perceraian, akta kematian;
7. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), diberi wewenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut juga PPAT) dapat dimasukkan ke dalam kelompok Pejabat Umum, karena PPAT diberi kewenangan untuk membuat akta otentik, yaitu Akta PPAT. Hal ini dinyatakan dalam beberapa peraturan perundang-undangan, yaitu :

1. Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut juga dengan UU Hak Tanggungan), yang berbunyi sebagai berikut :

"Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, adalah Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut perundang-undangan yang berlaku."

2. Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah, yaitu berbunyi sebagai berikut :

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.”

3. Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Juncto Pasal 1 angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang berbunyi sebagai berikut :

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”

Sebelum diundangkannya Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, maka PPAT diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Penunjukan Pejabat Yang Dimaksudkan Dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah Serta Hak Dan Kewajibannya. Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 tersebut merupakan pelaksanaan dari Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut yang menyatakan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria.<sup>5</sup>

Kemudian dengan berjalannya waktu, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah dipandang tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada

<sup>5</sup> Indonesia, Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah, PP No. 10 Tahun 1961, LN 28 tahun 1961, TLN 2171, Pasal. 19.

pembangunan nasional, sehingga perlu dilakukan penyempurnaan,<sup>6</sup> maka pada tanggal 8 Juli 1997 diundangkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang mulai berlaku pada tanggal 8 Oktober 1997, dan sebagai peraturan pelaksanaannya adalah Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dimana peraturan pelaksana tersebut juga mulai berlaku pada tanggal 8 Oktober 1997. Dengan diundangkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut, maka Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tidak berlaku lagi.

Dalam Pasal 7 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, menyatakan bahwa peraturan jabatan PPAT diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri, yang kemudian diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang merupakan pelaksanaan dari Pasal 7 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut, dan sebagai ketentuan pelaksana dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tersebut maka diundangkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, yang kemudian diganti dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Selanjutnya Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Juncto Pasal 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 menyatakan tugas pokok PPAT yang berbunyi sebagai berikut:

“(1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah

---

<sup>6</sup> Indonesia, Peraturan Pemerintahan Tentang Pendaftaran Tanah, PP No. 24 Tahun 1997, LN 59, TLN 3696, huruf c dalam Menimbang.

dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

- (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :
- a. jual beli;
  - b. tukar menukar;
  - c. hibah;
  - d. pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
  - e. pembagian hak bersama;
  - f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
  - g. pemberian Hak Tanggungan;
  - h. pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.”

PPAT hanya berwenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak dalam daerah kerjanya. Hal ini dinyatakan dalam Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Juncto Pasal 3 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 berbunyi sebagai berikut :

“Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.”

Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai perbuatan hukum tersebut, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli.<sup>7</sup> PPAT wajib menolak membuat akta PPAT mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun apabila olehnya diterima

<sup>7</sup> Departemen Agraria, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997, Pasal 97 ayat 1.

pemberitahuan tertulis bahwa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tersebut sedang disengketakan dari orang atau badan hukum yang menjadi pihak dalam sengketa tersebut dengan disertai dokumen laporan kepada pihak yang berwajib, surat gugatan ke Pengadilan atau dengan memperhatikan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, surat keberatan kepada pemegang hak serta dokumen lain yang membuktikan adanya sengketa tersebut.<sup>8</sup>

Namun dengan diundangkannya Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan yang mulai berlaku tanggal 1 Januari 1995 dan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan pada tanggal 29 Mei 1997 yang mulai berlaku tanggal 1 Januari 1998, maka sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai perbuatan hukum yang dimaksud dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Juncto Pasal 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, selain PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli, maka PPAT hanya dapat membuat akta pemindahan hak atas tanah atau bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak,<sup>9</sup> yang kemudian Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tersebut mengalami perubahan beberapa kali yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 1999 dan terakhir Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008, dan juga Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tersebut mengalami perubahan menjadi Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Dalam Pasal 24 ayat (1) disebutkan bahwa PPAT hanya

---

<sup>8</sup> *Ibid*, Pasal 100 ayat 1.

<sup>9</sup> Indonesia, Undang-Undang Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, UU No. 21 Tahun 1997, LN No. 44 tahun 1997, TLN No. 3688, Pasal 24 ayat 1.

dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/bangunan pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Pajak Penghasilan (SSP) dan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSB).

Apabila dalam hal pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tidak lancar, hal ini menjadi hambatan bagi PPAT untuk membuat akta dalam perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak yang ingin melakukan perbuatan hukum pemindahan hak tersebut.

Dilatarbelakangi rasa ketertarikan penulis terhadap permasalahan tersebut di atas, maka penulis akan menganalisa kasus tersebut dengan judul **"HAMBATAN BAGI FUNGSI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PENAGIHAN PAJAK PENGHASILAN (PPh) ATAS PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN DAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)"**.

## **1.2 Pokok Permasalahan**

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, penulis merumuskan permasalahan dalam dua pertanyaan dalam penulisan ini, yaitu :

1. Bagaimana prosedur pelaksanaan pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)?
2. Apakah hambatan dalam penagihan Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah?

### 1.3 Metode Penelitian

Metode penelitian yang akan digunakan adalah penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif,<sup>10</sup> yaitu norma-norma hukum yang terdapat dalam perundang-undangan, yang bertujuan untuk mendapatkan data sekunder, melalui bahan pustaka<sup>11</sup> berupa studi dokumen.

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari bahan pustaka.<sup>12</sup> Data sekunder yang akan digunakan terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier. Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat<sup>13</sup> meliputi berbagai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pajak Penghasilan (PPh) atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan kejelasan mengenai bahan-bahan hukum primer<sup>14</sup> meliputi buku-buku, makalah-makalah, laporan-laporan penelitian ilmiah dan majalah-majalah ilmiah mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pajak Penghasilan (PPh) atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Bahan hukum tertier yaitu bahan-bahan yang memberikan petunjuk maupun kejelasan terhadap bahan-bahan hukum primer dan sekunder<sup>15</sup> berupa kamus untuk memperoleh definisi-definisi istilah yang berkaitan dengan penelitian ini.

---

<sup>10</sup> Johny Ibrahim, Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif, Cet. 1, (Malang: Bayumedia Publishing, 2008), hlm. 240.

<sup>11</sup> Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, Cet. III, (Jakarta: Badan Penerbit Universitas Indonesia, 1986), hal. 51.

<sup>12</sup> Sri Mamudji, *et. al.*, Metode Penelitian dan Penulisan Hukum, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal. 28.

<sup>13</sup> Soekanto, *op. cit.*, hal. 52.

<sup>14</sup> *Ibid.*

<sup>15</sup> *Ibid.*

Selain data sekunder, digunakan juga sumber data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari masyarakat, dalam hal ini langsung dari praktisi yaitu berupa wawancara dengan beberapa orang yang berprofesi sebagai Notaris/PPAT. Sumber data primer digunakan untuk mendukung sumber data sekunder.<sup>16</sup>

Berdasarkan pokok permasalahan yang telah diuraikan, penulisan dalam tesis ini yang dilihat dari sudut sifatnya, menggunakan tipologi penelitian evaluatif, yakni menganalisa mengenai prosedur pelaksanaan pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta hambatan dalam penagihan Pajak Penghasilan (PPh) atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Kegiatan pengumpulan data sekunder yang dilakukan dalam penulisan ini adalah melalui kegiatan studi dokumen atau bahan pustaka terhadap data sekunder, khususnya data sekunder yang dikumpulkan.<sup>17</sup> Metode kepustakaan ini dilakukan dengan maksud untuk memperoleh pengetahuan dasar dari teori dasar sehubungan dengan masalah yang akan penulis bahas.

Sedangkan kegiatan pengumpulan data primer yang dilakukan dalam penulisan ini adalah melalui wawancara dengan orang yang berprofesi sebagai Notaris/PPAT, dalam hal ini adalah Buniarti Tjandra, SH, dan Lieke Lianadevi Tugali, SH, MH, MKn, kedua-duanya Notaris/PPAT di Jakarta.

Metode pendekatan yang digunakan dalam menganalisa data pada penelitian ini adalah metode pendekatan kualitatif, yaitu suatu cara penelitian yang bertujuan untuk mengerti atau memahami dengan cara menganalisis secara mendalam mengenai prosedur pelaksanaan pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta hambatan dalam penagihan Pajak Penghasilan (PPh) atas

---

<sup>16</sup> *Ibid.*

<sup>17</sup> *Ibid.*

pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah.

#### **1.4 Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan diperlukan agar didapat keteraturan dan kejelasan arah dalam pembahasan masalah yang dihadapi. Oleh karena itu, penulis membagi penelitian ini dalam 3 bab, yang uraian singkat mengenai isi setiap bab tersebut adalah sebagai berikut :

##### **BAB I : PENDAHULUAN**

Dalam bab ini penulis akan menguraikan mengenai latar belakang permasalahan, pokok permasalahan, metode penelitian yang akan digunakan dan sistematika penulisan.

##### **BAB II : HAMBATAN BAGI FUNGSI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PENAGIHAN PAJAK PENGHASILAN (PPh) ATAS PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN DAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)**

Dalam bab ini penulis memaparkannya dalam empat subbab. Subbab pertama penulis akan memaparkan ketentuan-ketentuan umum mengenai Peraturan Jabatan PPAT, yang meliputi Pengertian PPAT, PPAT Sebagai Pejabat Umum, Daerah Kerja PPAT, Syarat Untuk Menjadi PPAT, Pengangkatan PPAT, Formasi PPAT, Pembinaan dan Pengawasan PPAT, Hak dan Kewajiban PPAT, Tugas dan Kewenangan PPAT, Pemberhentian PPAT, Protokol PPAT, PPAT Sementara, dan PPAT Khusus; Pada subbab kedua penulis akan memaparkan ketentuan-ketentuan umum mengenai Pajak Penghasilan (PPh), yang meliputi Subyek PPh, Obyek

PPh, Tidak Termasuk Obyek PPh, dan Cara Penghitungan PPh atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan;

Pada subbab ketiga penulis akan memaparkan ketentuan-ketentuan umum mengenai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), yang meliputi pengertian BPHTB, Prinsip Pemungutan BPHTB, Subyek BPHTB, Obyek BPHTB, Obyek Pajak Yang Tidak Dikenakan BPHTB, Saat dan Tempat Terutang BPHTB, dan Cara Penghitungan BPHTB;

Pada subbab terakhir, penulis akan memaparkan analisa mengenai prosedur pelaksanaan pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan hambatan bagi fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam penagihan Pajak Penghasilan (PPh) atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

### **BAB III : PENUTUP**

Pada bab terakhir ini diuraikan tentang kesimpulan akhir yang menjadi jawaban dari pokok permasalahan yang telah dibahas pada bab sebelumnya disertai dengan saran-saran yang dianggap perlu dan berkaitan dengan hasil analisa permasalahan pada tesis ini serta diharapkan berguna di dalam praktik.

**BAB II**

**HAMBATAN BAGI FUNGSI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH  
DALAM PENAGIHAN PAJAK PENGHASILAN (PPh) ATAS  
PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN DAN BEA  
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)**

**2.1 Ketentuan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

**2.1.1 Pengertian PPAT**

PPAT sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, Tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Peraturan Pemerintah tersebut, disebutkan bahwa sebagai pejabat, PPAT berfungsi membuat akta yang bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atas tanah atau membebaskan hak tanggungan atas tanah.

Pengertian PPAT selain dinyatakan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut, terdapat pula di beberapa peraturan perundang-undangan, yaitu :

1. Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Lain Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut juga dengan UU Hak Tanggungan), yang berbunyi sebagai berikut :

“Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

2. Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yaitu berbunyi sebagai berikut :

“Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.”

3. Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Juncto Pasal 1 angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang berbunyi sebagai berikut :

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”

### 2.1.2 PPAT sebagai Pejabat Umum

Pejabat umum disini mempunyai makna sebagai berikut .<sup>18</sup>

1. Ada pejabat yang menduduki ataupun yang memangku jabatan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang bersifat umum (hukum publik);
2. Ada wewenang yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan terhadap pejabat yang bersangkutan;
3. Dengan wewenang tersebut, pejabat yang bersangkutan melakukan suatu tindakan hukum tertentu yang berkenaan dengan kepentingan publik. Dalam hal ini memberikan pelayanan kepada publik (*public service*).

Berdasarkan uraian tersebut, wewenang PPAT sebagai pejabat umum terbatas, yaitu hanya meliputi wewenang untuk mengesahkan

<sup>18</sup> I Gede Pantja Astawa, Kedudukan PPAT Sebagai Pejabat Umum Dalam Sistem Ketatanegaraan Indonesia, (Makalah disampaikan dalam Seminar yang diselenggarakan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) bertempat di Hotel Sari Pan Pacific, Jakarta, 8 Juni 2001), hal. 7.

perbuatan hukum tertentu mengenai peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, namun kini PPAT diberi wewenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum, yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang merupakan pelaksanaan lanjutan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Menurut ketentuan yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 ayat (1) mengatur bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta Pasal 44 ayat (1) mengatur bahwa pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, pembebanan hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan atas hak milik, dan pembebanan lain pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang ditentukan dengan peraturan perundang-undangan dapat didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dengan ketentuan tersebut, terlihat pentingnya peranan PPAT. Bahkan dalam Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 ditegaskan bahwa PPAT berperan besar dalam meningkatkan sumber penerimaan negara dari pajak, sehubungan dengan tugas PPAT untuk memeriksa telah dibayarnya Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebelum membuat akta.<sup>19</sup>

Sejalan dengan peranannya itu, maka PPAT sebagai pejabat umum mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas

---

<sup>19</sup> *Ibid*, hal. 8.

satuan rumah susun. Perbuatan hukum tersebut antara lain meliputi Jual Beli, Tukar Menukar, Hibah, Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), Pembagian Hak Bersama, Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik, Pemberian Hak Tanggungan dan Pemberian Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.

PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT, Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional dapat menunjuk pejabat-pejabat dibawah ini sebagai PPAT Sementara/PPAT Khusus, yaitu :

- a. Camat/Kepala Desa sebagai PPAT Sementara;
- b. Kepala Kantor Pertanahan sebagai PPAT Khusus.

PPAT sebagai pejabat umum mempunyai peran dan tugas yang strategis di dalam memberikan pelayanan publik (pembuatan akta) yang berkenaan dengan bidang pertanahan. Akta yang dibuat oleh PPAT untuk dapat dibuatkan sertipikat hak atas tanah ataupun sertipikat hak tanggungan adalah akta PPAT, sehingga kalau bukan akta PPAT (akta tanah) maka tidak dapat didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional.

### 2.1.3 Daerah Kerja PPAT

Daerah kerja PPAT meliputi satu wilayah kerja Kantor Pertanahan, yaitu kabupaten/kota. Apabila suatu wilayah kabupaten/kota dipecah menjadi dua atau lebih wilayah kabupaten/kota, maka dalam waktu satu tahun sejak diundangkannya undang-undang tentang pembentukan kabupaten/kota yang baru, PPAT yang daerah kerjanya adalah kabupaten/kota semula harus memilih salah satu wilayah kabupaten/kota sebagai daerah kerjanya, dengan ketentuan bahwa apabila pemilihan tersebut tidak dilakukan pada waktunya, maka mulai satu tahun

sejak diundangkannya undang-undang pembentukan kabupaten/kota baru tersebut daerah kerja PPAT yang bersangkutan hanya meliputi wilayah kabupaten/kota letak kantor PPAT yang bersangkutan.

Apabila Kantor Pertanahan untuk wilayah pemekaran merupakan kantor perwakilan, terhadap PPAT yang memilih daerah kerja asal atau daerah kerja pemekaran masih dapat melaksanakan pembuatan akta meliputi wilayah Kantor Pertanahan induk dalam waktu paling lama satu tahun sejak diundangkannya undang-undang pembentukan kabupaten/kota yang bersangkutan.

PPAT yang diangkat dengan daerah kerja kabupaten/kota pemekaran sedangkan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota pemekaran belum terbentuk, maka PPAT yang bersangkutan hanya berwenang membuat akta di daerah kerja sesuai dengan pengangkatannya.<sup>20</sup>

#### 2.1.4 Syarat Untuk Menjadi PPAT

Seseorang untuk dapat diangkat sebagai PPAT haruslah lulus ujian PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional.<sup>21</sup> Namun sebelum mengikuti ujian PPAT, wajib mengikuti pendidikan dan pelatihan PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional yang penyelenggaranya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT<sup>22</sup>, dimana pendidikan dan pelatihan PPAT tersebut dimaksudkan untuk mendapatkan calon PPAT yang profesional dan memiliki kemampuan dalam melaksanakan tugas jabatannya. Materi ujian PPAT terdiri dari :<sup>23</sup>

- a. Hukum Pertanahan Nasional;

<sup>20</sup> Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan KBPN Nomor 1 Tahun 2006, Pasal 6.

<sup>21</sup> *Ibid*, Pasal 11 ayat (2).

<sup>22</sup> *Ibid*, Pasal 12 ayat (1).

<sup>23</sup> *Ibid*, Pasal 12 ayat (3)

- b. Organisasi dan Kelembagaan Pertanahan;
- c. Pendaftaran Tanah;
- d. Peraturan Jabatan PPAT;
- e. Pembuatan Akta PPAT; dan
- f. Etika profesi.

Pendidikan dan pelatihan PPAT meliputi Pendidikan dan Pelatihan Pertama dan Khusus. Pendidikan dan Pelatihan Pertama diselenggarakan sebagai salah satu persyaratan untuk mengikuti ujian pengisian formasi PPAT dalam rangka pengangkatan PPAT pertama kali, sedangkan Pendidikan dan Pelatihan Khusus diselenggarakan untuk memberikan pemahaman atau pengetahuan lanjutan dalam rangka pembuatan akta tertentu yang berkaitan dengan perkembangan peraturan perundang-undangan bidang pertanahan.

Untuk dapat mengikuti ujian PPAT, maka harus berusia minimal 30 tahun dan wajib mendaftar pada panitia pelaksana ujian Badan Pertanahan Nasional, dengan melengkapi persyaratan.<sup>24</sup>

- a. fotocopy KTP yang masih berlaku;
- b. fotocopy sertifikat Pendidikan dan Pelatihan Pertama PPAT yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang;
- c. pas foto berwarna dengan ukuran 4 x 6 sebanyak 3 lembar; dan
- d. fotocopy ijazah SI dan Program Pendidikan Khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang; atau
- e. fotocopy ijazah Program Pendidikan Spesialis Notariat atau Magister Kenotariatan yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang.

### 2.1.5 Pengangkatan PPAT

Calon PPAT yang telah lulus ujian PPAT mengajukan permohonan pengangkatan sebagai PPAT kepada Kepala Badan

---

<sup>24</sup> *Ibid*, Pasal 14.

Pertanahan, dimana permohonan pengangkatan sebagai PPAT dilengkapi dengan persyaratan :<sup>25</sup>

- a. Surat Keterangan Catatan Kepolisian (SKCK) dan/atau surat keterangan yang pada intinya menerangkan tidak pernah melakukan tindak pidana kejahatan yang dikeluarkan oleh Instansi Kepolisian;
- b. Surat keterangan kesehatan dari dokter umum atau dokter spesialis yang menyatakan bahwa yang bersangkutan sehat jasmani dan rohani;
- c. Surat pernyataan bermeterai cukup dari yang bersangkutan yang menyatakan kesediaannya untuk ditunjuk sebagai penerima protokol PPAT lain;
- d. Surat pernyataan bermeterai cukup dari yang bersangkutan yang menyatakan tidak rangkap jabatan;
- e. Fotocopy sertifikat Pendidikan dan Pelatihan Pertama PPAT yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang;
- f. Daftar riwayat hidup; dan
- g. Fotocopy ijazah Program Pendidikan Spesialis Notariat atau Magister Kenotariatan yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang; atau
- h. Fotocopy ijazah S1 dan Program Pendidikan Khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang.

Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri yang bertanggung jawab di bidang agraria/pertanahan dapat menunjuk pejabat-pejabat sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus, yaitu :<sup>26</sup>

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

<sup>25</sup> *Ibid*, Pasal 15 ayat (2).

<sup>26</sup> Indonesia (a), Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PP Nomor 37 Tahun 1998, LN No. 52 tahun 1998, TLN No. 3746, Pasal 5 ayat (3).

masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri, sebagai PPAT Khusus.

### 2.1.6 Formasi PPAT

Formasi atau kebutuhan dan pengadaan PPAT ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan untuk setiap daerah kerja PPAT dengan mempertimbangkan faktor sebagai berikut :<sup>27</sup>

- a. jumlah kecamatan di daerah kabupaten/kota yang bersangkutan;
- b. tingkat perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
- c. tingkat perkembangan ekonomi daerah yang bersangkutan;
- d. jumlah permohonan untuk dapat diangkat sebagai PPAT di daerah kabupaten/kota yang bersangkutan;
- e. jumlah PPAT yang sudah ada pada setiap daerah kabupaten/kota yang bersangkutan;
- f. lain-lain faktor yang dianggap penting oleh Kepala Badan Pertanahan.

Formasi PPAT diklasifikasikan menjadi dua, yaitu :<sup>28</sup>

- a. formasi pada beberapa daerah kabupaten/kota tertentu yang hanya diperuntukkan bagi PPAT yang pernah menjabat sebagai PPAT; dan
- b. formasi pada daerah kabupaten/kota yang diperuntukkan bagi pengangkatan pertama kali dan/atau untuk PPAT yang pernah menjabat sebagai PPAT.

---

<sup>27</sup> Badan Pertanahan Nasional, *op. cit.*, Pasal 7 ayat (1).

<sup>28</sup> *Ibid*, Pasal 7 ayat (2).

### 2.1.7 Pembinaan dan Pengawasan PPAT

Pembinaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan tugas PPAT dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah Pertanahan dan Kepala Kantor Pertanahan. Pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT yang dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan adalah sebagai berikut :<sup>29</sup>

- a. memberikan kebijakan mengenai pelaksanaan tugas jabatan PPAT;
- b. memberikan arahan pada semua pemangku kepentingan yang berkaitan dengan ke-PPAT-an;
- c. melakukan pembinaan dan pengawasan atas organisasi profesi PPAT agar tetap berjalan sesuai dengan arah dan tujuannya;
- d. menjalankan tindakan-tindakan lain yang dianggap perlu untuk memastikan pelayanan PPAT tetap berjalan sebagaimana mestinya;
- e. melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT dan PPAT Sementara dalam rangka menjalankan kode etik profesi PPAT.

Pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT yang dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah adalah sebagai berikut :<sup>30</sup>

- a. menyampaikan dan menjelaskan kebijakan dan peraturan pertanahan serta petunjuk teknis pelaksanaan tugas PPAT yang telah ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. membantu melakukan sosialisasi, diseminasi kebijakan dan peraturan perundang-undangan pertanahan atau petunjuk teknis;
- c. secara periodik melakukan pengawasan ke kantor PPAT guna memastikan ketertiban administrasi, pelaksanaan tugas dan kewajiban sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan ke-PPAT-an.

---

<sup>29</sup> *Ibid*, Pasal 66 ayat (1).

<sup>30</sup> *Ibid*, Pasal 66 ayat (2).

Pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan adalah sebagai berikut :<sup>31</sup>

- a. membantu menyampaikan dan menjelaskan kebijakan dan peraturan pertanahan serta petunjuk teknis pelaksanaan tugas PPAT yang telah ditetapkan oleh Kepala Badan dan peraturan perundang-undangan;
- b. memeriksa akta yang dibuat PPAT dan memberitahukan secara tertulis kepada PPAT yang bersangkutan apabila ditemukan akta yang tidak memenuhi syarat untuk digunakan sebagai dasar pendaftaran haknya;
- c. melakukan pemeriksaan mengenai pelaksanaan kewajiban operasional PPAT.

#### 2.1.8 Hak dan Kewajiban PPAT

PPAT mempunyai hak :<sup>32</sup>

- a. cuti;
- b. memperoleh uang jasa (honorarium) dari pembuatan akta sesuai Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998;<sup>33</sup>
- c. memperoleh informasi serta perkembangan peraturan perundang-undangan pertanahan;
- d. memperoleh kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri sebelum ditetapkannya keputusan pemberhentian sebagai PPAT.

Cuti PPAT terdiri atas :<sup>34</sup>

- a. cuti tahunan, paling lama dua minggu setiap tahun takwim;

<sup>31</sup> *Ibid*, Pasal 66 ayat (3).

<sup>32</sup> *Ibid*, Pasal 36 ayat (1).

<sup>33</sup> Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan "Uang jasa (honorarium) PPAT dan PPAT Sementara, termasuk uang jasa (honorarium) saksi tidak boleh melebihi 1 % (satu persen) dari harga transaksi yang tercantum di dalam akta."

<sup>34</sup> Badan Pertanahan Nasional, *op. cit.*, Pasal 37.

- b. cuti sakit, termasuk cuti melahirkan, untuk jangka waktu menurut keterangan dari dokter yang berwenang;
- c. cuti karena alasan penting, dapat diambil setiap kali diperlukan dengan jangka waktu paling lama sembilan bulan dalam setiap tiga tahun takwim.

Untuk dapat melaksanakan cuti tahunan dan cuti karena alasan penting, maka PPAT yang baru diangkat atau diangkat kembali harus sudah membuka kantor PPATnya minimal tiga tahun, sedangkan untuk melaksanakan ketiga jenis cuti tersebut di atas maka diperlukan persetujuan sebagai berikut :

- a. untuk cuti yang lamanya kurang dari tiga bulan, dengan persetujuan Kepala Kantor Pertanahan setempat;
- b. untuk cuti yang lamanya tiga bulan atau lebih tetapi kurang dari enam bulan, dengan persetujuan Kepala Kantor Wilayah setempat;
- c. untuk cuti yang lamanya enam bulan atau lebih, dengan persetujuan Kepala Badan Pertanahan.

PPAT mempunyai kewajiban :<sup>35</sup>

- a. Menjunjung tinggi Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945, dan Negara Kesatuan Republik Indonesia.
- b. Mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT;
- c. Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat paling lambat tanggal sepuluh bulan berikutnya;
- d. Menyerahkan protokol PPAT, dalam hal :
  - 1) PPAT yang berhenti menjabat kepada PPAT di daerah kerjanya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan;
  - 2) PPAT Sementara yang berhenti sebagai PPAT Sementara kepada PPAT Sementara yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan;

---

<sup>35</sup> *Ibid*, Pasal 45.

- 3) PPAT Khusus yang berhenti sebagai PPAT Khusus kepada PPAT Khusus yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan;
- e. Membebaskan uang jasa kepada orang yang tidak mampu, yang dibuktikan secara sah;
  - f. Membuka kantornya setiap hari kerja, kecuali sedang melaksanakan cuti atau hari libur resmi dengan jam kerja paling kurang sama dengan jam kerja Kantor Pertanahan setempat;
  - g. Berkantor hanya di satu kantor dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatan PPAT;
  - h. Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Bupati/Walikota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan dalam waktu satu bulan setelah pengambilan sumpah jabatan;
  - i. Melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan;
  - j. Memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan;
  - k. Lain-lain sesuai peraturan perundang-undangan.

Selain itu, PPAT berkewajiban menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran akta perbuatan hukum yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan paling lambat tujuh hari kerja sejak ditandatangani akta yang bersangkutan.<sup>36</sup>

PPAT wajib menolak untuk membuat akta jika:<sup>37</sup>

- a. tidak ada sertifikat asli atau surat bukti hak;
- b. salah satu pihak atau kuasanya tidak hadir;

<sup>36</sup> *Ibid*, Pasal 61 ayat (1).

<sup>37</sup> Indonesia (b), Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 tahun 1997, TLN No. 3696, Pasal 39.

- c. bagi tanah-tanah yang harus mendapat ijin dari instansi yang berwenang, belum diperoleh ijin;
- d. salah satu pihak bertindak berdasarkan surat kuasa mutlak;
- e. obyeknya masih dalam sengketa;
- f. tidak dipenuhinya syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang;
- g. belum diserahkannya kopian Surat Setoran Pajak Penghasilan (SSP) atau Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSB).

### 2.1.9 Tugas dan Kewenangan PPAT

PPAT mempunyai tugas pokok yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.<sup>38</sup> Perbuatan hukum yang dimaksud adalah :<sup>39</sup>

- a. jual beli;
- b. tukar menukar;
- c. hibah;
- d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- e. pembagian hak bersama;
- f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- g. pemberian Hak Tanggungan;
- h. pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

---

<sup>38</sup> Badan Pertanahan Nasional, *op. cit.*, Pasal 2 ayat (1).

<sup>39</sup> *Ibid*, Pasal 2 ayat (2).

### 2.1.10 Pemberhentian PPAT

PPAT berhenti menjabat sebagai PPAT karena :<sup>40</sup>

- a. meninggal dunia; atau
- b. telah mencapai usia 65 tahun; atau
- c. diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai notaris dengan tempat kedudukan di kabupaten/kota yang lain daripada daerah kerjanya sebagai PPAT; atau
- d. diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan.

PPAT diberhentikan dengan hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan Pertanahan karena :<sup>41</sup>

- a. permintaan sendiri;
- b. tidak lagi mampu menjalankan tugas karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan yang berwenang atas permintaan Kepala Badan Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk;
- c. melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
- d. diangkat sebagai PNS (Pegawai Negeri Sipil) atau anggota TNI (Tentara Nasional Indonesia)/POLRI (Kepolisian Republik Indonesia).

PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan Pertanahan karena :<sup>42</sup>

- a. melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
- b. dijatuhi hukuman kurungan/penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam dengan hukum kurungan atau penjara paling lama 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap;
- c. melanggar kode etik profesi.

---

<sup>40</sup> *Ibid*, Pasal 25 ayat (1).

<sup>41</sup> *Ibid*, Pasal 28 ayat (1).

<sup>42</sup> *Ibid*, Pasal 28 ayat (2).

Pelanggaran ringan yang dimaksud antara lain :<sup>43</sup>

- a. Memungut uang jasa melebihi ketentuan peraturan perundang-undangan;
- b. Dalam waktu dua bulan setelah berakhirnya cuti tidak melaksanakan tugasnya kembali;
- c. Tidak menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya;
- d. Merangkap jabatan sebagai advokat, Pegawai Negara, Pegawai Badan Usaha Milik Negara (BUMN)/Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) atau lain-lain jabatan yang dilarang peraturan perundang-undangan; dan
- e. Lain-lain yang ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan.

Pelanggaran berat yang dimaksud antara lain :<sup>44</sup>

- a. membantu melakukan permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
- b. melakukan pembuatan akta sebagai permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
- c. melakukan pembuatan akta di luar daerah kerjanya;
- d. memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
- e. membuka kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainnya yang terletak di luar dan/atau di dalam daerah kerjanya;
- f. melanggar sumpah jabatan PPAT;
- g. pembuatan akta PPAT yang dilakukan, sedangkan diketahui oleh PPAT yang bersangkutan bahwa para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan tidak hadir dihadapannya;
- h. pembuatan akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang oleh PPAT yang bersangkutan diketahui masih dalam sengketa yang mengakibatkan penghadap yang bersangkutan

---

<sup>43</sup> *Ibid*, Pasal 28 ayat (3).

<sup>44</sup> *Ibid*, Pasal 28 ayat (4).

tidak berhak untuk melakukan perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta;

- i. PPAT tidak membacakan aktanya dihadapan pada pihak maupun pihak yang belum atau tidak berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya;
- j. PPAT membuat akta dihadapan para pihak yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya;
- k. PPAT membuat akta dalam masa dikenakan sanksi pemberhentian sementara atau dalam keadaan cuti;
- l. Lain-lain yang ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan.

PPAT yang akan berhenti karena mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun, paling lambat 3 (tiga) bulan sebelumnya harus melaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat mengenai PPAT yang bersedia menerima protokol PPATnya, dengan tembusan kepada Kepala Kantor Wilayah, dimana pemberhentian PPAT dari jabatannya dilakukan dengan Keputusan Kepala Badan Pertanahan. Apabila PPAT telah diberhentikan dari jabatannya, maka ia tidak lagi berwenang membuat akta PPAT sejak tanggal berlakunya keputusan pemberhentian yang bersangkutan.

PPAT dilarang merangkap jabatan atau profesi :<sup>45</sup>

- a. advokat;
- b. pegawai negeri, pegawai badan usaha milik negara/daerah;
- c. lain-lain jabatan yang dilarang peraturan perundang-undangan, antara lain ABRI, yaitu TNI dan Polri.

### 2.1.11 Protokol PPAT

Protokol PPAT adalah kumpulan dokumen yang harus disimpan dan dipelihara oleh PPAT yang terdiri dari daftar akta, akta asli, warkah

---

<sup>45</sup> *Ibid*, Pasal 30.ayat (1).

pendukung akta, arsip laporan, agenda dan surat-surat lainnya.<sup>46</sup> Protokol PPAT terdiri dari :

- a. Daftar Akta, yaitu satu buku untuk semua akta yang dibuatnya dimana diisi dan ditutup setiap hari kerja dan diparaf oleh PPAT yang bersangkutan;
- b. Akta asli PPAT, yang dijilid sebulan sekali dan setiap jilid terdiri dari (50) limapuluh lembar akta;
- c. Warkah pendukung dalam pembuatan akta;
- d. Arsip laporan, yaitu arsip laporan bulanan PPAT kepada instansi yang berwenang mengenai akta-akta yang dibuatnya;
- e. Daftar Agenda, yaitu buku tentang pengiriman atau penyerahan surat-surat berkaitan dengan tugas PPAT;
- f. Surat-surat lain yang diperlukan dalam pembuatan akta PPAT.

#### 2.1.12 PPAT Sementara

Pengertian PPAT Sementara diatur dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Juncto Pasal 1 angka 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.

Formasi atau kebutuhan dan penunjukan PPAT dan PPAT Sementara ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan dengan mempertimbangkan faktor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) Juncto Pasal 7 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, yaitu :<sup>47</sup>

<sup>46</sup> *Ibid*, Pasal 1 angka 5.

<sup>47</sup> *Ibid*, Pasal 9 ayat (1) Juncto Pasal 7 ayat (1).

- a. jumlah kecamatan di daerah kabupaten/kota yang bersangkutan;
- b. tingkat perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2;
- c. tingkat perkembangan ekonomi daerah yang bersangkutan;
- d. jumlah permohonan untuk dapat diangkat sebagai PPAT di daerah kabupaten/kota yang bersangkutan;
- e. jumlah PPAT yang sudah ada pada setiap daerah kabupaten/kota yang bersangkutan;
- f. lain-lain faktor yang dianggap penting oleh Kepala Badan Pertanahan.

Camat dapat ditunjuk sebagai PPAT Sementara dalam hal di daerah kabupaten/kota sebagai wilayah kerjanya masih tersedia formasi PPAT, dimana untuk keperluan penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara, yang bersangkutan wajib mengajukan permohonan penunjukan sebagai PPAT Sementara kepada Kepala Badan Pertanahan dengan melampirkan salinan atau fotocopy keputusan pengangkatan sebagai Camat melalui Kepala Kantor Wilayah.<sup>48</sup>

Dalam hal tertentu Kepala Badan Pertanahan dapat menunjuk Camat dan/atau Kepala Desa karena jabatannya sebagai PPAT Sementara, namun sebelum Camat dan/atau Kepala Desa ditunjuk sebagai PPAT Sementara, maka Camat dan/atau Kepala Desa tersebut wajib mengikuti pendidikan dan pelatihan yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT.<sup>49</sup>

### 2.1.13 PPAT Khusus

Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Juncto Pasal 1

<sup>48</sup> *Ibid*, Pasal 19 ayat (1) dan ayat (3).

<sup>49</sup> *Ibid*, Pasal 18 ayat (1) dan ayat (2).

angka 3 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatur definisi PPAT Khusus, yaitu pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.

Formasi PPAT Khusus ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan berdasarkan kebutuhan akan perbuatan hukum tertentu di kabupaten/kota yang bersangkutan.<sup>50</sup>

## **2.2 Ketentuan Umum Tentang Pajak Penghasilan (PPh) atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan**

Pajak Penghasilan diatur dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2000, dan terakhir telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008, yang selanjutnya disebut juga Undang-Undang Pajak Penghasilan.

Undang-Undang Pajak Penghasilan mengatur pengenaan Pajak Penghasilan terhadap Subyek Pajak berkenaan dengan penghasilan yang diterima atau diperolehnya dalam tahun pajak. Subyek Pajak tersebut dikenakan pajak apabila menerima atau memperoleh penghasilan. Subyek Pajak yang menerima atau memperoleh penghasilan dalam Undang-Undang Pajak Penghasilan disebut Wajib Pajak. Wajib Pajak dikenakan pajak atas penghasilan yang diterima atau diperolehnya selama satu tahun pajak atau dapat pula dikenakan pajak untuk penghasilan dalam bagian tahun pajak, apabila kewajiban pajak subyeknya dimulai atau berakhir dalam tahun pajak. Yang dimaksud dengan tahun pajak dalam Undang-Undang Pajak Penghasilan adalah tahun takwim, namun Wajib Pajak

---

<sup>50</sup> *Ibid*, Pasal 10.

dapat menggunakan tahun buku yang tidak sama dengan tahun takwim, sepanjang tahun buku tersebut meliputi jangka waktu duabelas bulan.<sup>51</sup>

### 2.2.1 Subyek PPh (Wajib Pajak PPh)

Subyek Pajak dalam Pajak Penghasilan terdiri dari Subyek Pajak dalam negeri dan Subyek Pajak luar negeri. Dalam Pasal 2 ayat (3) Undang-Undang Pajak Penghasilan menyatakan pengertian Subyek Pajak dalam negeri yang berbunyi sebagai berikut :

- “(3) Yang dimaksud dengan Subyek Pajak dalam negeri adalah :
- a. Orang pribadi yang bertempat tinggal di Indonesia atau orang pribadi yang berada di Indonesia lebih dari 183 (seratus delapanpuluh tiga) hari dalam jangka waktu 12 (duabelas) bulan, atau orang pribadi yang dalam suatu tahun pajak berada di Indonesia dan mempunyai niat untuk bertempat tinggal di Indonesia;
  - b. badan yang didirikan atau bertempat kedudukan di Indonesia;
  - c. warisan yang belum terbagi sebagai satu kesatuan, menggantikan yang berhak.”

Warisan yang belum terbagi yang ditinggalkan oleh orang pribadi subyek pajak dalam negeri dianggap sebagai subyek pajak dalam negeri mengikuti status pewaris. Adapun untuk pelaksanaan pemenuhan kewajiban perpajakannya, warisan tersebut menggantikan kewajiban ahli waris yang berhak. Apabila warisan tersebut telah dibagi, kewajiban perpajakannya beralih kepada ahli waris.<sup>52</sup> Warisan yang belum terbagi yang ditinggalkan oleh orang pribadi sebagai subyek pajak luar negeri yang tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan melalui suatu bentuk usaha tetap di Indonesia, tidak dianggap sebagai subyek pajak

<sup>51</sup> Muhammad Rusjdi, PPh : Pajak Penghasilan, (Jakarta: PT. Indeks, 2004), hal. 02 – 1.

<sup>52</sup> Indonesia (c). Undang-Undang Tentang Pajak Penghasilan. UU No. 36 Tahun 2008, LN No. 133 tahun 2008, TLN No. 4893, Penjelasan Pasal 2 ayat (3) huruf c.

pengganti karena pengenaan pajak atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi dimaksud melekat pada obyeknya.<sup>53</sup>

Sedangkan pengertian Subyek Pajak luar negeri diatur dalam Pasal 2 ayat (4) Undang-Undang Pajak Penghasilan yang berbunyi sebagai berikut :

- “(4) Yang dimaksud dengan Subyek Pajak luar negeri adalah :
- a. Orang pribadi yang tidak bertempat tinggal di Indonesia atau orang pribadi yang berada di Indonesia tidak lebih dari 183 (seratus delapan puluh tiga) hari dalam jangka waktu 12 (duabelas) bulan, dan badan yang tidak didirikan dan tidak bertempat kedudukan di Indonesia yang menjalankan usaha atau melakukan kegiatan melalui bentuk usaha tetap di Indonesia;
  - b. Orang pribadi yang tidak bertempat tinggal di Indonesia atau berada di Indonesia tidak lebih dari 183 (seratus delapan puluh tiga) hari dalam jangka waktu 12 (duabelas) bulan, dan badan yang tidak didirikan dan tidak bertempat kedudukan di Indonesia yang dapat menerima atau memperoleh penghasilan dari Indonesia bukan dari menjalankan usaha atau melakukan kegiatan melalui bentuk usaha tetap di Indonesia.”

## 2.2.2 Objek PPh

Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pajak Penghasilan mengatur mengenai obyek pajak penghasilan sebagai berikut :

- “(1) Yang menjadi Obyek Pajak adalah penghasilan yaitu setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak, baik yang berasal dari Indonesia maupun di luar Indonesia, yang dapat dipakai untuk konsumsi atau untuk menambah kekayaan Wajib Pajak yang bersangkutan, dengan nama dan dalam bentuk apapun, termasuk :
- a. penggantian atau imbalan berkenaan dengan pekerjaan atau jasa yang diterima atau diperoleh termasuk gaji, upah, tunjangan, honorarium, komisi, bonus, gratifikasi, uang pensiun, atau imbalan dalam bentuk lainnya, kecuali ditentukan lain dalam Undang-Undang Pajak Penghasilan;

<sup>53</sup> *Ibid*, Penjelasan Pasal 2 ayat (3) huruf c.

- b. hadiah dari undian atau pekerjaan atau kegiatan, dan penghargaan;
- c. laba usaha;
- d. keuntungan karena penjualan atau karena pengalihan harta termasuk :
  - 1) keuntungan karena pengalihan harta kepada perseroan, persekutuan, dan badan lainnya sebagai pengganti saham atau penyertaan modal;
  - 2) keuntungan yang diperoleh perseroan, persekutuan dan badan lainnya karena pengalihan harta kepada pemegang saham, sekutu atau anggota;
  - 3) keuntungan karena likuidasi, penggabungan, peleburan, pemekaran, pemecahan, atau pengambilalihan usaha;
  - 4) keuntungan karena pengalihan harta berupa hibah, bantuan atau sumbangan, kecuali yang diberikan kepada keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat, dan badan keagamaan atau badan pendidikan atau badan sosial atau pengusaha kecil termasuk koperasi yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan, sepanjang tidak ada hubungan dengan usaha, pekerjaan, kepemilikan atau penguasaan antara pihak-pihak yang bersangkutan;
    - e. penerimaan kembali pembayaran pajak yang telah dibebankan sebagai biaya;
    - f. bunga termasuk premium, diskonto, dan imbalan karena jaminan pengembalian utang;
    - g. dividen, dengan nama dan dalam bentuk apapun, termasuk dividen dari perusahaan asuransi kepada pemegang polis, dan pembagian sisa hasil usaha koperasi;
    - h. royalti;
    - i. sewa dan penghasilan lain sehubungan dengan penggunaan harta;
    - j. penerimaan atau perolehan pembayaran berkala;
    - k. keuntungan karena pembebasan utang, kecuali sampai dengan jumlah tertentu yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah;
    - l. keuntungan karena selisih kurs mata uang asing;
    - m. selisih lebih karena penilaian kembali aktiva;
    - n. premi asuransi;
    - o. iuran yang diterima atau diperoleh perkumpulan dari anggotanya yang terdiri dari Wajib Pajak yang menjalankan usaha atau pekerjaan bebas;
    - p. tambahan kekayaan neto yang berasal dari penghasilan yang belum dikenakan pajak.”

Penghasilan dari pengalihan harta berupa hak atas tanah dan/atau bangunan, pengenaan pajaknya diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 Junctis Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 1999 dan Peraturan

Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, yang selanjutnya disebut juga Peraturan Pemerintah Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dimana obyek pajak penghasilan dari pengalihan harta berupa tanah dan atau bangunan yang akan menjadi pembahasan dalam penelitian ini.

Dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 berikut Penjelasannya, lebih dipertegas lagi mengenai obyek pajak penghasilan dari pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan, yang berbunyi sebagai berikut :

- “(1) Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan wajib dibayar Pajak Penghasilan, pada saat terjadinya transaksi tersebut.
- (2) Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah semua pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dapat dilakukan dengan cara :
- a. penjualan, tukar menukar, perjanjian pemindahan hak, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah, atau cara lain yang disepakati oleh kedua belah pihak yang bukan pemerintah;
  - b. penjualan, tukar menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, atau cara lain yang disepakati dengan pemerintah guna pelaksanaan pembangunan, termasuk pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak memerlukan persyaratan khusus, misalnya penjualan atau pelepasan hak tanah kepada pemerintah untuk proyek Rumah Sakit Umum dan untuk proyek kampus universitas;
  - c. penjualan, tukar menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, atau cara lain kepada pemerintah guna pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus, yaitu pembebasan tanah oleh pemerintah untuk proyek-proyek jalan umum, saluran pembuangan air, waduk, bendungan dan bangunan pengairan lainnya, saluran irigasi, pelabuhan laut, bandar udara, fasilitas keselamatan umum seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar dan bencana lainnya, dan fasilitas Angkatan Bersenjata Republik Indonesia.”

### 2.2.3 Tidak Termasuk Obyek PPh

Pasal 4 ayat (3) Undang-Undang Pajak Penghasilan mengatur mengenai yang tidak termasuk sebagai Obyek Pajak adalah :

- a. 1) bantuan sumbangan, termasuk zakat yang diterima oleh badan amil zakat atau lembaga amil zakat yang dibentuk atau disahkan oleh Pemerintah dan para penerima zakat yang berhak;
- 2) harta hibahan yang diterima oleh keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat, dan oleh badan keagamaan atau badan pendidikan atau badan sosial atau pengusaha kecil termasuk koperasi yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan, sepanjang tidak ada hubungan dengan usaha, pekerjaan, kepemilikan, atau penguasaan antara pihak-pihak yang bersangkutan;
- b. warisan;
- c. harta termasuk setoran tunai yang diterima oleh badan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) huruf b sebagai pengganti saham atau sebagai pengganti penyertaan modal;
- d. penggantian atau imbalan sehubungan dengan pekerjaan atau jasa yang diterima atau diperoleh dalam bentuk natura dan atau kenikmatan dari Wajib Pajak atau Pemerintah;
- e. pembayaran dari perusahaan asuransi kepada orang pribadi sehubungan dengan asuransi kesehatan, asuransi kecelakaan, asuransi jiwa, asuransi dwiguna, dan asuransi beasiswa;
- f. dividen atau bagian laba yang diterima atau diperoleh perseroan terbatas sebagai Wajib Pajak dalam negeri, koperasi, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah, dari penyertaan modal pada badan usaha yang didirikan dan bertempat kedudukan di Indonesia dengan syarat :
  - 1) dividen berasal dari cadangan laba yang ditahan; dan
  - 2) bagi perseroan terbatas, Badan Usaha Milik Negara dan Badan Usaha Milik Daerah yang menerima dividen, kepemilikan saham pada badan yang memberikan dividen paling rendah 25%

(duapuluh lima persen) dari jumlah modal yang disetor dan harus mempunyai usaha aktif di luar kepemilikan saham tersebut;

- g. iuran yang diterima atau diperoleh dari dana pensiun yang pendiriannya telah disahkan oleh Menteri Keuangan, baik yang dibayar oleh pemberi kerja maupun pegawai;
- h. penghasilan dari modal yang ditanamkan oleh dana pensiun sebagai dimaksud pada huruf g, dalam bidang-bidang tertentu yang ditetapkan dengan Keputusan Menteri Keuangan;
- i. bagian laba yang diterima atau diperoleh anggota dari perseroan komanditer yang modalnya tidak terbagi atas saham-saham, persekutuan, perkumpulan, firma dan kongsi;
- j. bunga obligasi yang diterima atau diperoleh perusahaan reksadana selama lima tahun pertama sejak pendirian perusahaan atau pemberian ijin usaha;
- k. penghasilan yang diterima atau diperoleh perusahaan modal ventura berupa bagian laba dari badan pasangan usaha yang didirikan dan menjalankan usaha atau kegiatan di Indonesia, dengan syarat badan pasangan usaha tersebut :
  - 1) merupakan perusahaan kecil, menengah atau yang menjalankan kegiatan dalam sektor-sektor usaha yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan;
  - 2) sahamnya tidak diperdagangkan di bursa efek di Indonesia.

## 2.2.4 Cara Penghitungan PPh atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan

Besarnya Pajak Penghasilan atas pengalihan tanah dan/atau bangunan adalah sebesar 5% (lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan bagi:<sup>54</sup>

1. orang pribadi atau badan yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui penjualan, tukar menukar, perjanjian pemindahan hak, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah, atau cara lain yang disepakati dengan pihak lain selain pemerintah<sup>55</sup>;
2. orang pribadi atau badan yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui penjualan, tukar menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, atau cara lain yang disepakati dengan pemerintah guna pelaksanaan pembangunan, termasuk pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak memerlukan persyaratan khusus.<sup>56</sup>

Nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dimaksud adalah nilai yang tertinggi antara nilai berdasarkan akta pengalihan hak dengan Nilai Jual Obyek Pajak tanah dan/atau bangunan yang bersangkutan dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 Juncto Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan kecuali :

- a. dalam hal pengalihan hak kepada pemerintah adalah nilai berdasarkan keputusan pejabat yang bersangkutan;

<sup>54</sup> Indonesia (d), Peraturan Pemerintah Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, PP Nomor 48 Tahun 1994, Pasal 4 ayat (1).

<sup>55</sup> *Ibid*, Pasal 2 ayat (1) Juncto Pasal 1 ayat (2) huruf a.

<sup>56</sup> *Ibid*, Pasal 3 ayat (1) Juncto Pasal 1 ayat (2) huruf b.

b. dalam hal mengalihkan hak sesuai dengan peraturan lelang (Stb. 1908 Nomor 189 dengan segala perubahannya) adalah nilai menurut risalah tersebut.<sup>57</sup>

Besarnya nilai pengalihan sebagai dasar penghitungan besarnya Pajak Penghasilan yang wajib dibayar oleh orang pribadi atau badan, atau dipungut oleh bendaharawan atau pejabat yang berwenang, adalah nilai yang tertinggi antara nilai menurut akta dengan nilai menurut Nilai Jual Obyek Pajak untuk Penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah dan/atau bangunan yang bersangkutan dalam tahun pajak terjadinya pengalihannya. Dalam hal pengalihan kepada pemerintah, maka besarnya nilai pengalihan adalah berdasarkan nilai yang ditetapkan oleh pemerintah, sedangkan dalam hal pengalihan hak berdasarkan lelang, maka besarnya pengalihan adalah berdasarkan nilai menurut risalah lelang.<sup>58</sup>

Nilai Jual Obyek Pajak adalah Nilai Jual Obyek Pajak menurut Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun yang bersangkutan atau dalam hal Surat Pemberitahuan Pajak Terutang dimaksud belum terbit, adalah Nilai Obyek Pajak menurut Surat Pemberitahuan Pajak terutang tahun pajak sebelumnya.<sup>59</sup> Apabila tanah dan/atau bangunan tersebut belum terdaftar pada Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, maka untuk memperoleh besarnya Nilai Jual Obyek Pajak, orang pribadi atau badan yang melakukan pengalihan wajib meminta surat keterangan mengenai besarnya Nilai Jual Obyek Pajak atas tanah dan/atau bangunan untuk tahun pajak yang bersangkutan kepada Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan yang wilayah wewenangnya meliputi letak tanah dan/atau bangunan tersebut.<sup>60</sup>

Pada dasarnya semua pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan Pajak Penghasilan, namun untuk keadilan diberikan pengecualian dari pembayaran atau pemungutan Pajak Penghasilan, yaitu :

---

<sup>57</sup> *Ibid*, Pasal 4 ayat (2).

<sup>58</sup> *Ibid*, Penjelasan Pasal 4 ayat (2).

<sup>59</sup> *Ibid*, Pasal 4 ayat (3).

<sup>60</sup> *Ibid*, Penjelasan Pasal 4 ayat (4).

1. orang pribadi yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui penjualan, tukar menukar, perjanjian pemindahan hak, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah, atau cara lain yang disepakatai dengan pihak lain selain pemerintah atau kepada pemerintah yang jumlah brutonya kurang dari Rp. 60.000.000,- (enampuluh juta rupiah) dan bukan merupakan jumlah yang dipecah-pecah.

Lokasi pembangunan sarana kepentingan umum yang tidak memerlukan persyaratan khusus dapat dibangun di banyak tempat, misalnya untuk pembangunan sekolah, rumah sakit atau kantor pemerintah.<sup>61</sup>

2. orang pribadi atau badan yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada pemerintah dengan pembayaran ganti rugi yang akan digunakan untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus, yaitu jalan umum, saluran pembuangan air, waduk, bendungan, saluran irigasi, pelabuhan laut, bandar udara dan fasilitas keselamatan umum seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar dan bencana lainnya, serta fasilitas Tentara Nasional Indonesia/Kepolisian Negara Republik Indonesia.

Lokasi pembangunan sarana kepentingan umum tersebut memerlukan persyaratan khusus misalnya untuk pelabuhan laut diperlukan tanah tertentu untuk memenuhi persyaratan sebagai pelabuhan seperti kedalaman laut, arus laut, pendangkalan dan lain sebagainya.<sup>62</sup>

3. orang pribadi yang melakukan pengalihan tanah dan/atau bangunan dengan cara hibah kepada keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat, dan kepada badan keagamaan atau badan pendidikan atau badan sosial atau pengusaha kecil termasuk koperasi yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan, sepanjang hibah tersebut tidak ada hubungannya dengan usaha, pekerjaan, kepemilikan, atau penguasaan antara pihak-

---

<sup>61</sup> *Ibid.*, Pasal 5 huruf a dan Penjelasan Pasal 5 huruf a.

<sup>62</sup> Indonesia (e), Peraturan Pemerintah Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, PP Nomor 71 Tahun 2008, LN No. 164, TLN No. 4914, Penjelasan Pasal 5 huruf a.

pihak yang bersangkutan, maka keuntungan karena pengalihan tersebut bukan merupakan Obyek Pajak dan tidak terutang Pajak Penghasilan. Termasuk dalam pengertian hibah adalah wakaf.<sup>63</sup>

4. badan yang melakukan pengalihan tanah dan/atau bangunan dengan cara hibah kepada badan keagamaan atau badan pendidikan atau badan sosial termasuk yayasan, organisasi sejenis lainnya, atau pengusaha kecil termasuk koperasi yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan, sepanjang hibah tersebut tidak ada hubungannya dengan usaha, pekerjaan, kepemilikan atau penguasaan antara pihak-pihak yang bersangkutan, maka keuntungan karena pengalihan tersebut bukan merupakan Obyek Pajak dan tidak terutang Pajak Penghasilan. Termasuk dalam pengertian hibah adalah wakaf.<sup>64</sup>
5. pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan karena warisan.<sup>65</sup>

### **2.3 Ketentuan Umum Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)**

#### **2.3.1 Pengertian BPHTB**

BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Pada dasarnya, BPHTB dikenakan atas setiap perolehan hak yang diterima oleh orang atau badan dan terjadi dalam wilayah hukum Negara Indonesia. BPHTB merupakan pajak yang terutang dan harus dibayar oleh pihak yang memperoleh suatu hak atas tanah dan/atau bangunan agar akta atau risalah lelang, atau surat keputusan pemberian hak dapat dibuat dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang. Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah perbuatan

<sup>63</sup> *Ibid*, Penjelasan Pasal 5 huruf c.

<sup>64</sup> *Ibid*, Penjelasan Pasal 5 huruf d.

<sup>65</sup> *Ibid*, Penjelasan Pasal 5 huruf e.

atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.<sup>66</sup>

Perolehan hak atas tanah dan bangunan dapat terjadi karena dua hal, yaitu peristiwa hukum dan perbuatan hukum. Perolehan hak karena peristiwa hukum merupakan perolehan hak yang diperoleh oleh seseorang karena adanya suatu peristiwa hukum, misalnya pewarisan, yang mengakibatkan hak atas tanah tersebut berpindah dari pemilik tanah dan/atau bangunan sebelumnya (pewaris) kepada ahli waris yang berhak. Perolehan hak karena pewarisan ini hanya terjadi apabila terjadi peristiwa hukum yaitu meninggalnya si pewaris. Apabila si pewaris tidak meninggal dunia, tidak akan ada pewarisan yang mengakibatkan hak atas tanah dan bangunan beralih dari pewaris kepada ahli waris.<sup>67</sup>

Cara perolehan hak atas tanah yang kedua adalah melalui perbuatan hukum, yaitu pemilik tanah dan bangunan secara sadar melakukan perbuatan hukum mengalihkan hak atas tanah dan bangunan miliknya kepada pihak lain yang akan menerima peralihan hak tersebut, contohnya adalah jual beli, hibah dan lelang.<sup>68</sup>

### 2.3.2 Prinsip Pemungutan BPHTB

Pemungutan BPHTB di Indonesia dilakukan dengan berpegang pada lima prinsip, yaitu :<sup>69</sup>

1. Pemenuhan kewajiban BPHTB adalah berdasarkan *self assessment*, yaitu wajib pajak menghitung dan membayar sendiri utang pajaknya.
2. Besarnya tarif ditetapkan sebesar 5% (lima persen) dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP).

---

<sup>66</sup> Marihot P. Siahaan, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan : Teori dan Praktek, Edisi Revisi, (Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, 2005), hal. 40.

<sup>67</sup> *Ibid*, hal. 41.

<sup>68</sup> *Ibid*.

<sup>69</sup> *Ibid*.

3. Agar pelaksanaan UU BPHTB dapat berlaku secara efektif, wajib pajak dan pejabat umum yang melanggar ketentuan atau tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang 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 pemerintah daerah dan dalam rangka memantapkan otonomi daerah.
5. Semua pungutan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan di luar ketentuan UU BPHTB tidak diperkenankan.

### 2.3.3 Subyek BPHTB

Pasal 4 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Juncto Pasal 4 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disingkat dengan Undang-Undang BPHTB) menetapkan bahwa Subyek Pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan, dimana subyek pajak BPHTB tersebut yang dikenakan kewajiban membayar pajak BPHTB menjadi Wajib Pajak.

### 2.3.4 Obyek BPHTB

Sesuai Pasal 2 Undang-Undang BPHTB serta penjelasannya, menetapkan sebagai berikut :

1. Yang menjadi obyek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, adapun pengertian 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.

Kalau ditinjau dari pengertiannya maka jelaslah bahwa Pajak BPHTB dikenakan karena peristiwa hukum atau perbuatan hukum atas transaksi/peralihan haknya.

2. Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam butir 1 di atas meliputi :

a. Pemindahan hak karena :

1. Jual beli;
2. Tukar menukar;
3. Hibah;
4. Hibah wasiat;

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

5. Waris;
6. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya maupun badan usaha (inbreng);

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

7. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;  
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.
8. Penunjukan pembeli dalam lelang;

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

9. Pelaksanaan Putusan Hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;

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

10. Penggabungan usaha;

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 menggabungkan diri.

11. Peleburan usaha;

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

12. Pemekaran usaha;

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

13. Hadiah;

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

- b. Pemberian hak baru karena :

- 1) Kelanjutan pelepasan hak;

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.

2) Pemberian hak baru diluar pelepasan hak;

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

3. Hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam butir 1 di atas 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;

### 2.3.5 Obyek Pajak Yang Tidak Dikenakan BPHTB

Obyek pajak yang tidak dikenakan BPHTB ditetapkan dalam Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang BPHTB adalah obyek pajak yang diperoleh :

- a) perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
- b) Negara untuk penyelenggaraan pemerintah dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;

Yang dimaksud tanah dan/atau bangunan yang digunakan untuk penyelenggaraan pemerintah, baik Pemerintah Pusat maupun 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.<sup>70</sup>

- c) badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan dengan Keputusan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut;

Badan atau perwakilan organisasi internasional yang dimaksud dalam pasal ini adalah badan atau perwakilan organisasi internasional, baik pemerintah maupun non pemerintah.<sup>71</sup>

- d) orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;

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 :

- a. Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik tanpa ada perubahan nama;
- b. 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 yang dilaksanakan baik sebelum maupun setelah berakhirnya Hak Guna Bangunan.<sup>72</sup>

- e) orang pribadi atau badan karena wakaf;

Yang dimaksud dengan wakaf adalah perbuatan hukum orang pribadi atau badan yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa Hak Milik tanah dan atau bangunan dan melembagakannya

<sup>70</sup> Indonesia (f), Undang-Undang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Juncto Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, LN No. 130, TLN No. 3988, Penjelasan Pasal 3 ayat (1) huruf b.

<sup>71</sup> *Ibid*, Penjelasan Pasal 3 ayat (1) huruf c.

<sup>72</sup> *Ibid*, Penjelasan Pasal 3 ayat (1) huruf d.

untuk selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau kepentingan umum lainnya tanpa imbalan apapun.<sup>73</sup>

- f) Obyek pajak yang diperoleh orang pribadi atau badan digunakan untuk kepentingan ibadah.

Sedangkan Obyek Pajak yang diperoleh karena waris, hibah wasiat, dan pemberian Hak Pengelolaan pengenaan pajak diatur dengan Peraturan Pemerintah.<sup>74</sup> Pokok-pokok muatan Peraturan Pemerintah tersebut antara lain berisi tata cara menghitung besarnya BPHTB atas obyek pajak yang diperoleh karena waris.<sup>75</sup> Tentang hal tersebut dasarnya adalah :

- a. Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 Tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena Waris dan Hibah Wasiat.
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 112 Tahun 2000 Tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena Pemberian Hak Pengelolaan.
- c. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 516/KMK.04/2000 Tentang Tata Cara Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak BPHTB.

### 2.3.6 Saat dan Tempat Terutang BPHTB

Dalam pelaksanaan BPHTB, Pasal 9 ayat (1) UU BPHTB mengatur 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;

<sup>73</sup> *Ibid*, Penjelasan Pasal 3 ayat (1) huruf e.

<sup>74</sup> *Ibid*, Pasal 3 ayat (2).

<sup>75</sup> *Ibid*, Penjelasan Pasal 3 ayat (2).

- 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, yaitu saat ditandatangani risalah lelang;
- h. Putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum 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 diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
- k. Pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah sejak tanggal 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.

Yang dimaksud dengan "sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta" dalam hal ini adalah tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta pemindahan hak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris<sup>76</sup>, sedangkan yang dimaksud dengan "sejak tanggal penunjukan pemenang lelang" adalah tanggal ditandatanganinya Risalah Lelang oleh Kepala Kantor Lelang Negara atau kantor lelang lainnya

<sup>76</sup> *Ibid*, Penjelasan Pasal 9 ayat (1) huruf a.

sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan memuat antara lain nama pemenang lelang.<sup>77</sup>

Pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak<sup>78</sup>, dimana tempat terutang pajak adalah di wilayah Kabupaten, Kota atau Propinsi yang meliputi letak tanah dan/atau bangunan.<sup>79</sup>

### 2.3.7 Cara Penghitungan BPHTB

Untuk menghitung besarnya penetapan BPHTB harus diketahui Tarif Dasar Pengenaan/Nilai Perolehan Obyek Pajak dan Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak.

Adapun mengenai Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan Undang-Undang BPHTB, yaitu sebagai berikut :

1. Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional paling banyak Rp. 60.000.000,- (enampuluh 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 Obyek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional paling banyak Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).<sup>80</sup>

Yang dimaksud dengan Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional adalah penetapan Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak untuk masing-masing kabupaten/kota.

Contoh :

<sup>77</sup> *Ibid*, Penjelasan Pasal 9 ayat (1) huruf g.

<sup>78</sup> *Ibid*, Penjelasan Pasal 9 ayat (2).

<sup>79</sup> *Ibid*, Penjelasan Pasal 9 ayat (3).

<sup>80</sup> *Ibid*, Pasal 7 ayat (1).

- a. Pada tanggal 1 Pebruari 2009, Wajib Pajak "A" membeli tanah yang terletak di Kabupaten "AA" dengan Nilai Perolehan Obyek Pajak Rp. 50.000.000,- (limapuluh juta rupiah). Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak 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 Rp.60.000.000,- (enampuluh juta rupiah). Mengingat Nilai Perolehan Obyek Pajak lebih kecil dibandingkan Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak, maka perolehan hak tersebut tidak terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.<sup>81</sup>
- b. Pada tanggal 1 Pebruari 2009, Wajib Pajak "B" membeli tanah dan bangunan yang terletak di Kabupaten "AA" dengan Nilai Perolehan Obyek Pajak Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah). Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak 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 Rp.60.000.000,- (enampuluh juta rupiah). Besarnya Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena Pajak adalah Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dikurangi Rp. 60.000.000,- (enampuluh juta rupiah) sama dengan Rp. 40.000.000,- (empatpuluh juta rupiah), maka perolehan hak tersebut terutang Bea Perolchan Hak atas Tanah dan Bangunan.<sup>82</sup>
- c. Pada tanggal 1 Pebruari 2009, Wajib Pajak "C" mendaftarkan warisan berupa tanah dan bangunan yang terletak di Kota "BB" dengan Nilai Perolehan Obyek Pajak Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah). Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena

---

<sup>81</sup> *Ibid*, Penjelasan Pasal 7 ayat (1) Contoh Nomor 1.

<sup>82</sup> *Ibid*, Penjelasan Pasal 7 ayat (1) Contoh Nomor 2.

Pajak 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 Rp. 300.000.000,- (tigaratus juta rupiah). Besarnya Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena Pajak adalah Rp. 400.000.000,- (empatatus juta rupiah) dikurangi Rp. 300.000.000,- (tigaratus juta rupiah) sama dengan Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), maka perolehan hak tersebut terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.<sup>83</sup>

d. Pada tanggal 1 Pebruari 2009, Wajib Pajak orang pribadi "D" mendaftarkan hibah wasiat dari orang tua kandung, sebidang tanah yang terletak di Kota "BB" dengan Nilai Perolehan Obyek Pajak Rp. 250.000.000,- (duaratus limapuluh juta rupiah). Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak 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 Rp. 300.000.000,- (tigaratus juta rupiah). Mengingat Nilai Perolehan Obyek Pajak lebih kecil dibandingkan Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak, maka perolehan hak tersebut tidak terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.<sup>84</sup>

2. Ketentuan Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam butir 1 diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 Tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Karena Waris dan Hibah Wasiat.<sup>85</sup>

<sup>83</sup> *Ibid*, Penjelasan Pasal 7 ayat (1) Contoh Nomor 3.

<sup>84</sup> *Ibid*, Penjelasan Pasal 7 ayat (1) Contoh Nomor 4.

<sup>85</sup> *Ibid*, Pasal 7 ayat (2).

Pokok-pokok ketentuan Peraturan Pemerintah tersebut, antara lain :<sup>86</sup>

- a. Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan untuk masing-masing kabupaten/kota dengan memperhatikan usulan Pemerintah Daerah.
- b. Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak dapat diubah dengan mempertimbangkan perkembangan perekonomian regional.
3. Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena Pajak (NPOPKP) adalah Nilai Perolehan Obyek Pajak dikurangi dengan Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak.<sup>87</sup>
4. Besarnya pajak yang terhutang dihitung dengan cara mengalikan tarif pajak dengan Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena Pajak.<sup>88</sup>

Contoh :

Wajib Pajak "A" membeli tanah dan

|  |                         |
|--|-------------------------|
| bangunan dengan Nilai Perolehan Obyek Pajak  | Rp. 35.000.000,-        |
| Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak | <u>Rp. 30.000.000,-</u> |
| Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena Pajak       | Rp. 5.000.000,-         |
| Pajak yang terutang = 5% x Rp. 5.000.000,-   | Rp. 250.000,-           |

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 Tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Karena Waris Dan Hibah Wasiat ditetapkan :

1. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang atas perolehan hak karena waris dan hibah wasiat adalah sebesar 50% (lima puluh persen) dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang seharusnya terutang.<sup>89</sup>
2. Saat terutang pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan karena waris dan hibah wasiat adalah sejak tanggal yang bersangkutan

<sup>86</sup> *Ibid*, Penjelasan Pasal 7 ayat (2).

<sup>87</sup> *Ibid*, Pasal 8 ayat (1).

<sup>88</sup> *Ibid*, Pasal 8 ayat (2).

<sup>89</sup> Indonesia (p), Peraturan Pemerintah Tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Karena Waris Dan Hibah Wasiat, Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000, Pasal 2.

mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.<sup>90</sup>

3. Nilai Perolehan Objek Pajak karena waris dan hibah wasiat adalah nilai pasar pada saat didaftarkannya perolehan hak tersebut ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Dalam hal nilai pasar lebih rendah daripada Nilai Jual Objek Pajak menurut Pajak Bumi dan Bangunan, Nilai Perolehan Objek Pajak yang digunakan sebagai dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Jual Objek Pajak menurut Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan.<sup>91</sup>

Contoh :

- a. Seorang anak memperoleh warisan dari ayahnya sebidang tanah dan bangunan di atasnya dengan nilai pasar sebesar Rp. 200.000.000,00 (duaratus juta rupiah). Terhadap tanah dan bangunan tersebut telah diterbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun yang bersangkutan mendaftar ke Kantor Pertanahan setempat dengan Nilai Jual Objek Pajak sebesar Rp. 250.000.000,00 (duaratus limapuluh juta rupiah). Apabila di kabupaten/kota letak tanah dan bangunan tersebut, Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak setempat menetapkan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak dalam hal waris sebesar Rp. 300.000.000,00 (tigaratus juta rupiah), maka besarnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terutang adalah sebagai berikut:<sup>92</sup>

|  |                   |
|--|-------------------|
| - Nilai Perolehan Obyek Pajak                  | Rp. 250.000.000,- |
| - Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak | Rp. 300.000.000,- |
| - Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena             |                   |

<sup>90</sup> *Ibid*, Pasal 3.

<sup>91</sup> *Ibid*, Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2).

<sup>92</sup> *Ibid*, Penjelasan Pasal 4 ayat (1) Contoh Nomor 1.

|                  |       |
|------------------|-------|
| Pajak            | NIHIL |
| - BPHTB Terutang | NIHIL |

- b. Seorang anak memperoleh warisan dari ayahnya sebidang tanah dan bangunan di atasnya dengan nilai pasar sebesar Rp. 500.000.000,00 (limaratus juta rupiah). Terhadap tanah dan bangunan tersebut telah diterbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun yang bersangkutan mendaftar ke Kantor Pertanahan setempat dengan Nilai Jual Objek Pajak sebesar Rp. 800.000.000,00 (delapanratus juta rupiah). Apabila di kabupaten/kota letak tanah dan bangunan tersebut, Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak setempat menetapkan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak dalam hal waris sebesar Rp. 300.000.000,00 (tigaratus juta rupiah), maka besarnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terutang adalah sebagai berikut:<sup>93</sup>

|  |                   |
|--|-------------------|
| - Nilai Perolehan Objek Pajak                                | Rp. 800.000.000,- |
| - Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak               | Rp. 300.000.000,- |
| - Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak                     | Rp. 500.000.000,- |
| - BPHTB yang seharusnya terutang<br>= 5% x Rp. 500.000.000,- | Rp. 25.000.000,-  |
| - BPHTB yang terutang<br>= 50% x Rp. 25.000.000,-            | Rp. 12.500.000,-  |

- c. Seorang anak memperoleh hibah wasiat dari ayah kandungnya sebidang tanah dan bangunan di atasnya dengan nilai pasar sebesar Rp. 500.000.000,00 (limaratus juta rupiah). Terhadap tanah dan bangunan tersebut telah diterbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun yang bersangkutan mendaftar ke Kantor Pertanahan setempat dengan Nilai Jual Objek Pajak sebesar Rp. 450.000.000,00 (empatatus limapuluh juta

<sup>93</sup> *Ibid*, Penjelasan Pasal 4 ayat (1) Contoh Nomor 2.

rupiah). Apabila di kabupaten/kota letak tanah dan bangunan tersebut, Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak setempat menetapkan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak dalam hal 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, sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), maka besarnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terutang adalah sebagai berikut:<sup>94</sup>

|  |                   |
|--|-------------------|
| - Nilai Perolehan Obyek Pajak                                | Rp. 500.000.000,- |
| - Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak               | Rp. 300.000.000,- |
| - Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena Pajak                     | Rp. 200.000.000,- |
| - BPHTB yang seharusnya terutang<br>= 5% x Rp. 200.000.000,- | Rp. 10.000.000,-  |
| - BPHTB yang terutang<br>= 50% x Rp. 10.000.000,-            | Rp. 5.000.000,-   |

- d. Suatu Yayasan Panti Asuhan Anak Yatim Piatu memperoleh hibah wasiat dari seseorang sebidang tanah dan bangunan di atasnya dengan nilai pasar sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah). Terhadap tanah dan bangunan tersebut telah diterbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun yang bersangkutan mendaftar ke Kantor Pertanahan setempat dengan Nilai Jual Objek Pajak sebesar Rp. 900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah). Apabila di kabupaten/kota letak tanah dan bangunan tersebut, Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak setempat menetapkan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak dalam hal selain waris dan hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam

<sup>94</sup> *Ibid*, Penjelasan Pasal 4 ayat (1) Contoh Nomor 3.

hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, sebesar Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), maka besarnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terutang adalah sebagai berikut:<sup>95</sup>

|  |                     |
|--|---------------------|
| - Nilai Perolehan Obyek Pajak                                | Rp. 1.000.000.000,- |
| - Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak               | Rp. 60.000.000,-    |
| - Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena Pajak                     | Rp. 940.000.000,-   |
| - BPHTB yang seharusnya terutang<br>= 5% x Rp. 940.000.000,- | Rp. 47.000.000,-    |
| - BPHTB yang terutang<br>= 50% x Rp. 47.000.000,-            | Rp. 23.500.000,-    |

<sup>95</sup> *Ibid*, Penjelasan Pasal 4 ayat (1) Contoh Nomor 4.

#### **2.4 Prosedur Pelaksanaan Pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)**

Tuan Tjong Fen Kong menikah dengan nyonya Hariati Winata (dahulu bernama Wong Fie Hiong) pada tanggal 4 Juni 1952 di Jakarta tanpa dibuat perjanjian perkawinan. Perkawinan tersebut didaftarkan di Catatan Sipil Jakarta tanggal 30 Maret 1955. Berdasarkan Pasal 119 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, mulai saat perkawinan dilangsungkan maka demi hukum berlakulah persatuan bulat antara harta kekayaan tuan Tjong Fen Kong dan harta kekayaan nyonya Hariati Winata, salah satunya adalah sebidang tanah Hak Guna Bangunan nomor 413/Kebon Sirih, terletak di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Wilayah Kota Jakarta Pusat, Kecamatan Menteng, Kelurahan Kebon Sirih, setempat lebih dikenal dengan Jalan Kyai Haji Wahid Hasyim nomor 58. Dari perkawinan tersebut telah dilahirkan lima orang anak, yaitu :

1. nyonya Tjong Tze Tjen, dilahirkan di Jakarta, pada tanggal 13 Maret 1953;
2. nyonya Tjong Pit Tjen, dilahirkan di Jakarta, pada tanggal 30 April 1955;
3. nyonya Lina Cemerlang Laba (dahulu bernama Tjong Lie Tjen), dilahirkan di Jakarta, pada tanggal 26 September 1957;
4. nyonya Tjong Maya Tauresia (dahulu bernama Tjong Khioen Tjen), dilahirkan di Jakarta, pada tanggal 3 Mei 1962;
5. tuan Kelvin Prasetya (dahulu bernama Tjong Kwet Ping), dilahirkan di Jakarta, pada tanggal 8 Mei 1967.

Pada tanggal 22 Juni 2007, Tuan Tjong Fen Kong meninggal dunia di tempat tinggalnya yang terakhir yaitu di Jakarta, kemudian para ahli waris tuan Tjong Fen Kong membuat akta "SURAT KETERANGAN WARIS" nomor 23 tanggal 23 Nopember 2007, yang dibuat dihadapan Lieke Lianadevi Tukgali, SH, MH, MKn, Notaris di Jakarta, tanpa adanya surat wasiat, hal ini berarti bahwa ahli waris tuan Tjong Fen Kong membagi warisan berdasarkan ab intestato (berdasarkan Undang-Undang yang berlaku, dimana ahli waris tuan Tjong Fen Kong tunduk pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Berdasarkan Pasal 832 Kitab Undang-Undang Hukum

Perdata, maka yang berhak untuk menjadi ahli waris tuan Tjong Fen Kong adalah isteri dan anak-anak tuan Tjong Fen Kong, yaitu nyonya Hariati Winata, nyonya Tjong Tzen Tjen, nyonya Tjong Pit Tjen, nyonya Lina Cemerlang Laba, nyonya Tjong Maya Taurensia dan tuan Kelvin Prasetya, dan berdasarkan Pasal 852 Juncto Pasal 852 a Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta berdasarkan akta "SURAT KETERANGAN WARIS" tersebut, pembagian harta seluruh harta persatuan dan harta peninggalan almarhum tuan Tjong Fen Kong dengan nyonya Hariati Winata adalah sebagai berikut :

- a.  $1/2$  (satu per dua) bagian jatuh kepada nyonya Hariati Winata karena percampuran harta;
- b.  $1/2$  (satu per dua) bagian lainnya yang merupakan harta peninggalan dari almarhum tuan Tjong Fen Kong jatuh kepada para ahli waris ab intestato bersama, yaitu masing-masing untuk  $1/6$  (satu per enam) bagian.

Dengan demikian pembagian atas harta persatuan dan harta peninggalan almarhum tuan Tjong Fen Kong adalah :

1. nyonya Hariati Winata untuk  $1/2 + (1/6 \times 1/2) = 7/12$  (tujuh per duabelas) bagian;
2. nyonya Tjong Tze Tjen untuk  $1/12$  (satu per duabelas) bagian;
3. nyonya Tjong Pit Tjen untuk  $1/12$  (satu per duabelas) bagian;
4. nyonya Lina Cemerlang Laba untuk  $1/12$  (satu per duabelas) bagian;
5. nyonya Tjong Maya Tauresi untuk  $1/12$  (satu per duabelas) bagian;
6. tuan Kelvin Prasetya untuk  $1/12$  (satu per duabelas) bagian;

Untuk sebidang tanah Hak Guna Bangunan nomor 413/Kebon Sirih tersebut, para ahli waris tuan Tjong Fen Kong sepakat bahwa bagian-bagian mereka atas bidang tanah tersebut akan diberikan kepada tuan Kelvin Prasetya. Langkah awal yang harus dilakukan oleh para ahli waris tuan Tjong Fen Kong untuk melakukan pengalihan hak atas tanah/dan bangunan tersebut adalah menghadap kepada PPAT yang berwenang (dalam hal ini PPAT yang berwenang adalah PPAT yang wilayah kerja Kantor Pertanahan dan meliputi letak tanahnya, yaitu Jakarta Pusat) untuk dilakukan pengecekan terhadap sertifikat HGB No. 413/Kebon Sirih dengan membawa sertipikat aslinya. Kemudian PPAT tersebut membawa asli sertipikat tersebut ke Kantor

Pertanahan Jakarta Pusat untuk dilakukan pengecekan sertipikal<sup>96</sup>, dimana pengecekan sertipikat tersebut membutuhkan waktu satu sampai dua hari kerja.<sup>97</sup> Setelah pengecekan sertipikat tersebut selesai dan sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan Jakarta Pusat, maka Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Pusat atau pejabat yang ditunjuk membubuhkan cap atau tulisan "Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan" pada halaman perubahan sertipikat asli kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.<sup>98</sup>

Setelah pengecekan sertipikat tersebut selesai, ahli waris tuan Tjong Fen Kong wajib membayar pajak, yaitu pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan serta Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 Tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Karena Waris dan Hibah Wasiat, maka :

- a. untuk balik nama dari Tuan Tjong Fen Kong ke para ahli waris tidak dikenakan pajak ahli waris;
- b. nyonya Hariati Winata tersebut sebagai pihak yang akan memberikan bagiannya, baik bagiannya sebagai ahli waris maupun bagiannya sendiri

<sup>96</sup> Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa "Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat aslinya."

<sup>97</sup> Buniarti Tjandra, wawancara dengan penulis tanggal 20 Mei 2009 di Kantor Notaris/PPAT Buniarti Tjandra, SH, dan Lieke Lianadevi Tugali, wawancara dengan penulis tanggal 13 Mei 2009 di Kantor Notaris/PPAT Lieke Lianadevi Tugali, SH, MH, MKn., yang menyatakan bahwa pengecekan sertipikat membutuhkan waktu beberapa hari tergantung dari luas tanahnya.

<sup>98</sup> Indonesia (g), Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997, Pasal 97 ayat (3).

dari percampuran harta, kepada tuan Kelvin Prasetya tersebut tidak dikenakan pajak hibah, begitu juga tuan Kelvin Prasetya sebagai pihak yang menerima hibah dari nyonya Hariati Winata juga tidak dikenakan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

- c. nyonya Tjong Tze Tjen, nyonya Tjong Pit Tjen, nyonya Lina Cemerlang Laba, dan nyonya Tjong Maya Tauresi sebagai para pihak yang akan memberikan bagian-bagiannya kepada tuan Kelvin Prasetya tersebut tidak dikenakan pajak hibah, begitu juga dengan Kelvin sebagai pihak yang menerima hibah tidak dikenakan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan;

Namun, sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 yang kemudian diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 1999 dan terakhir telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan serta Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, maka setiap pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan akan dikenakan pajak. Berdasarkan dari hasil wawancara dengan Buniarti Tjandra, SH dan Lieke Lianadevi Tukgali, SH, MH, MKn, kedua-duanya Notaris/PPAT di Jakarta, dalam hal nyonya Tjong Tze Tjen, nyonya Tjong Pit Tjen, nyonya Lina Cemerlang Laba, dan nyonya Tjong Maya Tauresi hendak memberikan bagian-bagian hak atas tanah tersebut kepada tuan Kevin Prasetya tersebut, maka dapat ditempuh dengan 2 cara, yaitu :<sup>99</sup>

### Cara 1

- a. Bidang tanah Hak Guna Bangunan nomor 413/Kebon Sirih atas nama Tuan Tjong Fen Kong tersebut dibalik nama terlebih dahulu kepada ahli waris tuan Tjong Fen Kong, yaitu nyonya Hariati Winata, nyonya Tjong Tze Tjen, nyonya Tjong Pit Tjen, nyonya Lina Cemerlang Laba, nyonya

---

<sup>99</sup> Buniarti Tjandra dan Lieke Lianadevi Tukgali, *supra*.

Tjong Maya Tauresi dan tuan Kelvin Praselia, dengan penghitungan pajak ahli waris berdasarkan Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) huruf 5 Undang-Undang BPHTB Juncto Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 Tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Karena Waris dan Hibah Wasiat, adalah sebagai berikut :

Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) atas sebidang tanah Hak Guna Bangunan nomor 413/Kebon Sirih pada tahun 2007 adalah sebesar Rp. 5.729.255.000,- (lima milyar tujuh ratus dua puluh sembilan juta duaratus lima puluh lima ribu rupiah).

|   |                          |
|---|--------------------------|
| - Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP)  | Rp. 5.729.255.000,-      |
| - Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)                          | Rp. 300.000.000,-        |
| - Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena Pajak (NPOPKP)                                 | Rp. 5.429.255.000,-      |
| - Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)<br>= 5% x Rp. 5.429.255.000,- | Rp. 271.462.750,-        |
| - Pengenaan 50% karena waris<br>= 50% x Rp. 271.462.750,-                         | Rp. 135.731.375,-        |
| - BPHTB yang terutang   | <u>Rp. 135.731.375,-</u> |

- b. Setelah sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 413/Kebon Sirih tersebut telah dibalik nama kepada para ahli waris tuan Tjong Fen Kong, maka dalam hal nyonya Tjong Tze Tjen, nyonya Tjong Pit Tjen, nyonya Lina Cemerlang Laba, dan nyonya Tjong Maya Tauresi ingin menghibahkan bagian-bagian atas bidang tanah tersebut kepada tuan Kelvin Praselia, maka berdasarkan Pasal 1 ayat (1) dan ayat (2) huruf a Peraturan Pemerintah Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, nyonya Tjong Tze Tjen, nyonya Tjong Pit Tjen, nyonya Lina Cemerlang Laba, dan nyonya Tjong Maya Tauresi masing-masing akan dikenakan pajak penghasilan atas pengalihan karena hibah, dengan penghitungan sebagai berikut :

Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) atas sebidang tanah Hak Guna Bangunan nomor 413/Kebon Sirih pada tahun 2007 adalah sebesar Rp. 5.729.255.000,- (lima milyar tujuh ratus dua puluh sembilan juta duaratus limapuluh lima ribu rupiah).

Pajak Penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang seharusnya terutang

$$= 5\% \times \text{Rp. } 5.729.255.000,- \qquad \text{Rp. } 286.462.750,-$$

- 1) bagian nyonya Tjong Tze Tjen atas bidang tanah tersebut adalah 1/12 bagian.

Pajak Penghasilan atas pengalihan

Hak atas tanah yang terutang

$$= 1/12 \times \text{Rp. } 286.462.750,- \qquad \text{Rp. } 23.871.896,-$$

- 2) bagian nyonya Tjong Pit Tjen atas bidang tanah tersebut adalah 1/12 bagian.

Pajak Penghasilan atas pengalihan

Hak atas tanah yang terutang

$$= 1/12 \times \text{Rp. } 286.462.750,- \qquad \text{Rp. } 23.871.896,-$$

- 3) bagian nyonya Lina Cemerlang Laba atas bidang tanah tersebut adalah 1/12 bagian.

Pajak Penghasilan atas pengalihan

Hak atas tanah yang terutang

$$= 1/12 \times \text{Rp. } 286.462.750,- \qquad \text{Rp. } 23.871.896,-$$

- 4) bagian nyonya Tjong Maya Tauresi atas bidang tanah tersebut adalah 1/12 bagian.

Pajak Penghasilan atas pengalihan

Hak atas tanah yang terutang

$$= 1/12 \times \text{Rp. } 286.462.750,- \qquad \text{Rp. } 23.871.896,-$$

Sehingga Pajak Penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa hibah yang harus dibayar adalah sebesar

$$= \text{Rp. } 23.871.896,- + \text{Rp. } 23.871.896,- + \text{Rp. } 23.871.896,- +$$

$$\text{Rp. } 23.871.896,-$$

$$= \text{Rp. } 95.487.584,-$$

- c. sedangkan dalam hal tuan Kelvin Prasetya tersebut menerima bagian-bagian atas bidang tanah dari nyonya Tjong Tze Tjen, nyonya Tjong Pit Tjen, nyonya Lina Cemerlang Laba, dan nyonya Tjong Maya Tauresi maka berdasarkan Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) huruf a angka 3 Undang-Undang BPHTB, tuan Kelvin Prasetya harus membayar pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dengan penghitungan sebagai berikut :

Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) atas sebidang tanah Hak Guna Bangunan nomor 413/Kebon Sirih pada tahun 2007 adalah sebesar Rp. 5.729.255.000,- (lima milyar tujuh ratus dua puluh sembilan juta duaratus lima puluh lima ribu rupiah).

|  |                     |
|--|---------------------|
| - Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP)   | Rp. 5.729.255.000,- |
| - Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)   | Rp. 60.000.000,-    |
| - Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena Pajak (NPOPKP)  | Rp. 5.669.255.000,- |
| - Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang seharusnya terutang<br>= 5% x Rp. 5.669.255.000,- | Rp. 283.462.750,-   |
| - BPHTB yang terutang<br>= 4/12 x Rp. 283.462.750,-  | Rp. 94.487.584,-    |

- d. dalam hal nyonya Hariati Winata hendak menghibahkan bagiannya kepada Kelvin Prasetya, maka nyonya Hariati Winata tidak dikenakan pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, hal ini disebabkan nyonya Hariati Winata adalah ibu kandung dari tuan Kelvin Prasetya, sehingga mempunyai hubungan darah garis keturunan lurus satu derajat<sup>100</sup>, akan tetapi tuan Kelvin Prasetya sebagai pihak yang menerima hibah dari nyonya Hariati Winata, berdasarkan Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) huruf 1 angka 3 UU BPHTB Juncto Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 Tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Waris Dan Hibah Wasiat, maka dikenakan

<sup>100</sup> Indonesia (c), *op. cit.*, Pasal 4 ayat (1) huruf d angka 4, Juncto Pasal 4 ayat (3) huruf a angka 2.

pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan sebesar 50% (limapuluh prosen) dari pajak yang seharusnya terutang, dengan penghitungannya sebagai berikut :

Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) atas sebidang tanah Hak Guna Bangunan nomor 413/Kebon Sirih pada tahun 2007 adalah sebesar Rp. 5.729.255.000,- (lima milyar tujuh ratus dua puluh sembilan juta duaratus limapuluh lima ribu rupiah).

Bagian atas bidang tanah Hak Guna Bangunan nomor 413/Kebon Sirih tersebut yang merupakan hak nyonya Hariati Winata adalah 7/12 bagian.

|  |                         |
|--|-------------------------|
| - Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP)   | Rp. 5.729.255.000,-     |
| - Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)   | Rp. 60.000.000,-        |
| - Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena Pajak (NPOPKP)  | Rp. 5.669.255.000,-     |
| - Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang seharusnya terutang<br>= 5% x Rp. 5.669.255.000,- | Rp. 283.461.250,-       |
| - BPHTB yang seharusnya terutang<br>= 7/12 x Rp. 283.461.250,-   | Rp. 165.352.396,-       |
| - Pengenaan 50% karena hibah<br>= 50% x Rp. 165.352.396,-  | Rp. 82.676.198,-        |
| - BPHTB yang terutang  | <u>Rp. 82.676.198,-</u> |

## Cara 2

- a. Bidang tanah Hak Guna Bangunan nomor 413/Kebon Sirih atas nama Tuan Tjong Fen Kong tersebut dibalik nama terlebih dahulu kepada nyonya Hariati Winata, nyonya Tjong Tze Tjen, nyonya Tjong Pit Tjen, nyonya Lina Cemerlang Laba, nyonya Tjong Maya Tauresi dan tuan Kelvin Prasetya, dengan penghitungan pajak ahli waris berdasarkan Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) huruf a angka 5 Undang-Undang BPHTB Juncto Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 Tentang Pengenaan

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Karena Waris dan Hibah Wasiat, adalah sebagai berikut :

Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) atas sebidang tanah Hak Guna Bangunan nomor 413/Kebon Sirih pada tahun 2007 adalah sebesar Rp. 5.729.255.000,- (lima milyar tujuh ratus dua puluh sembilan juta duaratus limapuluh lima ribu rupiah).

|   |                          |
|---|--------------------------|
| - Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP)  | Rp. 5.729.255.000,-      |
| - Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)                          | Rp. 300.000.000,-        |
| - Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena Pajak (NPOP KP)                                | Rp. 5.429.255.000,-      |
| - Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)<br>= 5% x Rp. 5.429.255.000,- | Rp. 271.462.750,-        |
| - Pengeunaan 50% karena hibah<br>= 50% x Rp. 271.462.750,-                        | Rp. 135.731.375,-        |
| - BPHTB yang terutang   | <u>Rp. 135.731.375,-</u> |

- b. setelah balik nama ke atas nama ahliwaris tuan Tjong Fen Kong telah dilaksanakan, kemudian langkah selanjutnya adalah dibuatkan akta "PEMBAGIAN HAK BERSAMA" terhadap bidang tanah Hak Guna Bangunan nomor 413/Kebon Sirih tersebut, sehingga bagian-bagian hak atas tanah nyonya Tjong Tze Tjen, nyonya Tjong Pit Tjen, nyonya Lina Cemerlang Laba, dan nyonya Tjong Maya Tauresi jatuh kepada tuan Kelvin Prasetia. Berdasarkan Pasal 4 ayat (3) huruf b Undang-Undang Pajak Penghasilan Juncto Pasal 5 huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, maka bagian-bagian hak atas tanah nyonya Tjong Tze Tjen, nyonya Tjong Pit Tjen, nyonya Lina Cemerlang Laba, dan nyonya Tjong Maya Tauresi yang dialihkan

kepada tuan Kelvin Prasetia tidak dikenakan Pajak Penghasilan<sup>161</sup>, sedangkan tuan Kelvin Prasetia yang merupakan pihak yang menerima bagian-bagian atas bidang tanah dari nyonya Tjong Tze Tjen, nyonya Tjong Pit Tjen, nyonya Lina Cemerlang Laba, dan nyonya Tjong Maya Tauresi, maka berdasarkan Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) huruf a angka 3 UU BPHTB tuan Kelvin Prasetia harus membayar pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dengan penghitungan sebagai berikut :

Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) atas sebidang tanah Hak Guna Bangunan nomor 413/Kebon Sirih pada tahun 2007 adalah sebesar Rp. 5.729.255.000,- (lima milyar tujuh ratus dua puluh sembilan juta duaratus limapuluh lima ribu rupiah).

|  |                         |
|--|-------------------------|
| - Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP)                           | Rp. 5.729.255.000,-     |
| - Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)       | Rp. 60.000.000,-        |
| - Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena Pajak (NPOPKP)              | Rp. 5.669.255.000,-     |
| - BPHTB yang seharusnya terutang<br>= 5% x Rp. 5.669.255.000,- | Rp. 283.462.750,-       |
| - BPHTB yang terutang<br>= 4/12 x Rp. 283.462.750,-            | Rp. <u>94.487.584,-</u> |

- c. setelah sertipikat dibalik nama atas nama nyonya Hariati Winata (untuk 7/12 (tujuh per duabelas) bagian) dan tuan Kelvin Prasetia (untuk 5/12 (lima per duabelas bagian), maka dibuatkan akta "HIBAH"
- d. dalam nyonya Hariati Winata hendak menghibahkan bagiannya kepada Kelvin Prasetia, maka nyonya Hariati Winata tidak dikenakan pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, hal ini disebabkan nyonya Hariati Winata adalah ibu kandung dari tuan Kelvin Prasetia, sehingga mempunyai hubungan darah garis keturunan lurus satu

<sup>161</sup> Pasal 5 huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 menyatakan bahwa dikcualikan dari kewajiban atau pemungutan Pajak Penghasilan adalah pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan karena warisan.

derajat<sup>102</sup>, akan tetapi tuan Kelvin Prasetya sebagai pihak yang menerima hibah dari nyonya Hariati Winata, berdasarkan Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) huruf 1 angka 5 UU BPHTB Juncto Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 Tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Waris Dan Hibah Wasiat, dikenakan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan sebesar 50% (limapuluh prosen) dari pajak yang seharusnya terutang, dengan penghitungannya sebagai berikut :

Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) atas sebidang tanah Hak Guna Bangunan nomor 413/Kebon Sirih pada tahun 2007 adalah sebesar Rp. 5.729.255.000,- (lima milyar tujuh ratus dua puluh sembilan juta duaratus limapuluh lima ribu rupiah).

Bagian atas bidang tanah Hak Guna Bangunan nomor 413/Kebon Sirih tersebut yang merupakan hak nyonya Hariati Winata adalah 7/12 bagian.

|  |                          |
|--|--------------------------|
| - Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP)   | Rp. 5.729.255.000,-      |
| - Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)   | Rp. 60.000.000,-         |
| - Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena Pajak (NPOPKP)  | Rp. 5.669.255.000,-      |
| - Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang seharusnya terutang<br>= 5% x Rp. 5.669.255.000,- | Rp. 283.462.750,-        |
| - BPHTB yang seharusnya terutang<br>= 7/12 x Rp. 283.462.750,-   | <u>Rp. 165.353.271,-</u> |
| - Pengenaan 50% karena hibah<br>= 50% x Rp. 165.353.271,-  | Rp. 82.676.636,-         |
| - BPHTB yang terutang  | <u>Rp. 82.676.636,-</u>  |

Berdasarkan penghitungan di atas, maka pajak-pajak yang harus dibayar oleh ahli waris tuan Tjong Fen Kong adalah sebagai berikut :

1. Apabila ahli waris tuan Tjong Fen Kong memilih menggunakan Cara I, maka pajak-pajak yang harus dibayar adalah :

<sup>102</sup> Indonesia (c), *op. cit.*, Pasal 4 ayat (1) huruf d angka 4, Juncto Pasal 4 ayat (3) huruf a angka 2.

- a. Pajak ahli waris dari tuan Tjong Fen Kong kepada ahli warisnya sebesar Rp. 135.731.375,- (seratus tigapuluh lima juta tujuhratus tigapuluh satu ribu tigaratus tujuh puluh lima rupiah);
  - b. Pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa hibah dari nyonya Tjong Tze Tjen, nyonya Tjong Pit Tjen, nyonya Lina Cemerlang Laba, dan nyonya Tjong Maya Tauresi kepada tuan Kelvin Prasetya adalah jumlahnya sebesar Rp. 95.487.584,- (sembilanpuluh lima juta empatratus delapanpuluh tujuh ribu limaratus delapanpuluh empat rupiah);
  - c. BPHTB bagian-bagian hak atas tanah dan/atau bangunan yang diterima tuan Kelvin Prasetya sebesar Rp. 94.487.584,- (sembilanpuluh empat juta empatratus delapanpuluh tujuh ribu limaratus delapanpuluh empat rupiah);
  - d. BPHTB bagian hak atas tanah yang diterima oleh tuan Kelvin dari nyonya Hariati Winata adalah sebesar Rp. 82.676.198,- (delapanpuluh dua juta enamratus tujuh puluh enam ribu seratus sembilanpuluh delapan rupiah).
2. Apabila ahli waris tuan Tjong Fen Kong memilih menggunakan Cara 2, maka pajak-pajak yang harus dibayar adalah :
- a. Pajak ahli waris dari tuan Tjong Fen Kong kepada ahli warisnya sebesar Rp. 135.731.375,- (seratus tigapuluh lima juta tujuhratus tigapuluh satu ribu tigaratus tujuh puluh lima rupiah);
  - b. BPHTB bagian-bagian hak atas tanah dan/atau bangunan yang diterima tuan Kelvin Prasetya sebesar Rp. 94.487.584,- (sembilanpuluh empat juta empatratus delapanpuluh tujuh ribu limaratus delapanpuluh empat rupiah);

- c. BPHTB bagian hak atas tanah yang diterima oleh tuan Kelvin dari nyonya Hariati Winata adalah sebesar Rp. 82.676.198,- (delapanpuluh dua juta enamratus tujuh puluh enam ribu seratus sembilanpuluh delapan rupiah).<sup>103</sup>

Setelah dilakukan penghitungan pajak, maka ahli waris tuan Tjong Fen Kong atau PPAT yang bersangkutan mengisi Surat Setoran Pajak Penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang kemudian membayar pajak-pajak tersebut ke Kas Negara hanya melalui bank-bank tertentu yang ditunjuk oleh Direktur Jenderal Pajak; setelah itu ahli waris tuan Tjong Fen Kong menerima bukti pembayaran pajak-pajak tersebut yang dikeluarkan oleh bank-bank tersebut dan menerima tembusan Surat Setoran Pajak Penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan serta Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan; kemudian ahli waris tuan Tjong Fen Kong datang menghadap PPAT yang berwenang tersebut untuk menandatangani akta pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunannya.

Setelah menandatangani akta pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut, ahli waris tuan Tjong Fen Kong atau PPAT yang bersangkutan wajib meminta validasi, yaitu pemeriksaan kembali oleh Kantor Pelayanan Pajak apakah pembayaran atas pajak-pajak tersebut telah sampai ke dalam Kas Negara<sup>104</sup>, dengan melampirkan salinan akta pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang telah ditandatangani tersebut. Validasi terhadap surat-surat setoran pajak tersebut dilakukan di tempat yang berbeda-beda, yaitu untuk validasi atas Surat Setoran Pajak Penghasilan atas pengalihan hak atas

<sup>103</sup> Lileke Lianadevi Tukgali, *supra*, yang menyatakan bahwa apabila menggunakan Cara Hibah (1), maka nyonya Tjong Tze Tjen, nyonya Tjong Pit Tjen, nyonya Lina Cemerlang Laba, dan nyonya Tjong Maya Tauresi harus membayar Pajak Penghasilan atas tanah dan/atau bangunan, sedangkan apabila menempuh dengan cara yang kedua (Pembagian Hak Bersama), maka tidak perlu membayar Pajak Penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan karena bagian-bagian tersebut masih merupakan harta warisan, dimana harta warisan bukan merupakan obyek Pajak Penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.

<sup>104</sup> Buniarti Tjandra, *supra*, yang menyatakan bahwa setelah melakukan pembayaran pajak, baik PPh atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan maupun BPHTB ke Kas negara melalui bank-bank persepsi, maka SSP & SSB harus dimintakan validasinya ke Kantor Pelayanan Pajak di tempat yang berbeda-beda, dengan tujuan untuk memastikan apakah pembayaran-pembayaran tersebut telah masuk ke Kas Negara.

tanah dan/atau bangunan dilakukan di Kantor Pelayanan Pajak Pratama yang meliputi tempat tinggal dari Wajib Pajak, dalam hal ini adalah tempat tinggal nyonya Tjong Tze Tjen, nyonya Tjong Pit Tjen, nyonya Lina Cemerlang Laba, dan nyonya Tjong Maya Tauresi, sedangkan untuk validasi atas Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dilakukan di Kantor Pelayanan Pajak Pratama yang meliputi letak tanah dan/atau bangunan yang dijadikan objek pajak, dalam hal ini adalah Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Menteng Satu, yang terletak di Jalan Cut Meutia.

Setelah validasi tersebut selesai dilaksanakan, maka tembusan Surat Setoran Pajak Penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan serta bukti pembayaran atas pajak-pajak tersebut yang dikeluarkan oleh bank-bank tersebut, diserahkan kepada PPAT yang berwenang untuk dilampirkan pada saat penyerahan dokumen-dokumen yang diperlukan untuk melakukan pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan, dalam hal ini adalah Kantor Pertanahan Jakarta Pusat. Dalam hal validasi diselesaikan oleh PPAT yang bersangkutan, maka tembusan Surat Setoran Pajak Penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan tersebut diserahkan langsung bersama dengan dokumen-dokumen yang diperlukan untuk melakukan pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan.

## 2.5 Hambatan Bagi Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Penagihan Pajak Penghasilan (PPh) atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Apabila para ahli waris menempuh Cara 1 tersebut di atas, maka mereka akan membayar pajak lebih mahal daripada Cara 2 tersebut di atas; hal ini disebabkan karena pajak penghasilan atas hibah yang harus dibayar oleh nyonya Tjong Tze Tjen, nyonya Tjong Pit Tjen, nyonya Lina Cemerlang Laba, dan nyonya Tjong Maya Tauresi, sedangkan cara 2 yaitu pengalihan atas tanah dan/atau bangunan karena warisan bukan merupakan obyek pajak penghasilan<sup>105</sup>, sehingga tidak dikenakan pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Berdasarkan kedua cara tersebut di atas, baik Cara 1 maupun Cara 2, maka sebelum dibuatnya akta pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan milik tuan Tjong Fen Kong, maka pajak-pajak tersebut di atas harus dilunasi terlebih dahulu. Hal ini menjadi hambatan bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam penandatanganan akta pengalihan tersebut, karena Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut wajib memastikan para ahli waris tuan Tjong Fen Kong telah membayar pajak-pajak tersebut ke Kas Negara hanya melalui bank-bank tertentu yang ditunjuk oleh Direktur Jenderal Pajak sesuai dengan letak tanah dan/atau bangunan tersebut dan meminta bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Pajak Penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan serta Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan kepada para ahli waris tuan Tjong Fen Kong, hal mana membutuhkan waktu yang cukup lama.<sup>106</sup>

<sup>105</sup> Indonesia (c), *op. cit.*, Pasal 4 ayat (3) huruf b.

<sup>106</sup> Buniarti Tjanda dan Lieke Lianadevi Tukgali, *supra*, yang menyatakan bahwa Wajib Pajak harus membayar Pajak Penghasilan (PPh) atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dan BPHTB hanya pada bank-bank persepsi, dimana membutuhkan waktu karena keterbatasan waktu dalam membayar juga lokasi tempat pembayarannya yang berbeda.

Disamping itu, Notaris/PPAT Lieke Lianadevi Tukgali mengatakan bahwa hal-hal yang memungkinkan membutuhkan waktu yang lebih lama lagi dapat terjadi dalam hal :<sup>107</sup>

1. apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak menguasai bidang perpajakan, khususnya Pajak Penghasilan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, maka pembayaran pajak-pajak tersebut di atas akan lebih besar sehingga dapat merugikan baik ahli waris tuan Tjong Fen Kong maupun masyarakat lainnya.
2. apabila terjadi kesalahan sistem pada bank-bank tersebut, sehingga membutuhkan waktu yang lebih lama lagi untuk meminta bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Pajak Penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan serta Surat Setoran Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
3. loket untuk pembayaran Pajak Penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan hanya dibuka mulai dari pukul 08.00 (delapan tepat) sampai pukul 10.30 (sepuluh lebih tigapuluh menit). Hal ini sangatlah merugikan bagi ahli waris tuan Tjong Fen Kong sebagai Wajib Pajak, karena apabila waktunya telah lewat, maka ahli waris tuan Tjong Fen Kong harus menunggu keesokan harinya agar dapat membayar pajak-pajak tersebut.
4. apabila terjadi kesalahan sistem pada Kantor Pelayanan Pajak yang telah ditunjuk oleh Direktur Jenderal Pajak sesuai dengan letak tanah dan/atau bangunannya, sehingga membutuhkan waktu yang lebih lama lagi untuk meminta validasi terhadap bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Pajak Penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan serta Surat Setoran Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
5. meminta validasi terhadap bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Pajak Penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan serta Surat Setoran Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dilakukan di Kantor Pelayanan Pajak yang berbeda, dimana untuk meminta validasi terhadap bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran

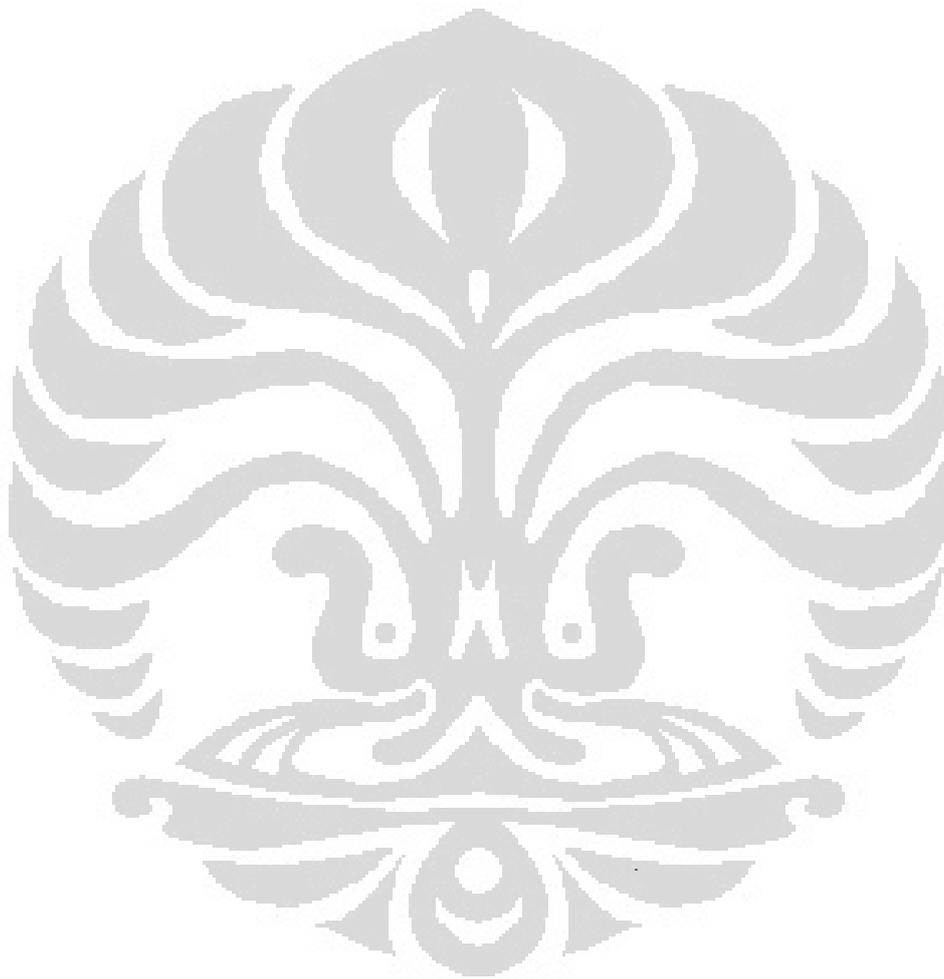
---

<sup>107</sup> Lieke Lianadevi Tukgali, *supra*.

Pajak Penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan ada di Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan/Kantor Pelayanan Pajak Pratama yang meliputi tempat tinggal dari Wajib Pajak, dalam hal ini adalah tempat tinggal nyonya Tjong Tze Tjen, nyonya Tjong Pit Tjen, nyonya Lina Cemerlang Laba, dan nyonya Tjong Maya Tauresi, sedangkan untuk meminta validasi terhadap bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ada di Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan/Kantor Pelayanan Pajak Pratama yang meliputi letak tanah dan/atau bangunan yang dijadikan objek pajak, dalam hal ini adalah Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Menteng Satu, yang terletak di Jalan Cut Meutia, sehingga membutuhkan waktu yang cukup lama. Hal ini sangat menghambat bagi PPAT untuk melakukan pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan karena PPAT mempunyai kewajiban untuk mendaftarkan akta pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut dalam waktu tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut.

Notaris/PPAT Buniarti, SH dan Notaris/PPAT Lieke Lianadevi Tukgali, SH, MH, MKn menyatakan bahwa pada kenyataannya dalam praktik, agar PPAT memenuhi kewajiban untuk mendaftarkan akta pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut dalam waktu tujuh hari kerja setelah penandatanganan akta pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut, maka semua dokumen-dokumen yang telah lengkap untuk pendaftaran tanah diserahkan kepada Kantor Pertanahan terlebih dahulu dimana pada saat yang bersamaan ahli waris tuan Tjong Fen Kong meminta validasi terhadap bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Pajak Penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ke Kantor Pelayanan Pajak yang telah ditunjuk tersebut. Setelah validasi tersebut selesai dilaksanakan, maka surat bukti validasi tersebut diserahkan kepada Kantor Pertanahan.

Hal yang sangat menghambat bagi PPAT adalah Kantor Pertanahan baru akan mulai melaksanakan proses pendaftaran tanah tersebut apabila telah menerima selengkapnya seluruh dokumen yang diperlukan termasuk bukti validasi tersebut, sehingga akan membutuhkan waktu yang sangat lama untuk melakukan pendaftaran tanah tersebut.



## BAB III PENUTUP

### 3.1 Kesimpulan

Berdasarkan dari uraian dalam bab-bab sebelumnya, Penulis mengambil kesimpulan bahwa :

Sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan beserta perubahan-perubahannya, Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 Tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Karena Waris dan Hibah Wasiat, maka setiap pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan tidak dikenakan pajak. Namun setelah berlakunya peraturan-peraturan perundang-undangan tersebut di atas maka mulai berlaku pengenaan pajak terhadap setiap pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Besarnya pengenaan pajak atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah besarnya Pajak Penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah sebesar 5% (lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, dimana nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dimaksud adalah nilai yang tertinggi antara nilai berdasarkan akta pengalihan hak dengan Nilai Jual Obyek Pajak tanah dan/atau bangunan yang bersangkutan, sedangkan besarnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah 5% (lima persen) dari Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena Pajak, dimana Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena Pajak adalah Nilai Jual

Obyek Pajak dikurangi Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak. Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak yang tertinggi untuk seluruh daerah adalah Rp. 60.000.000,- (enampuluh juta rupiah), sedangkan Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak karena warisan yang tertinggi adalah Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).

1. Prosedur Pelaksanaan Pembayaran Pajak Penghasilan (PPH) atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah Pajak-pajak tersebut wajib dibayar sebelum ditandatanganinya akta pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan ke Kas Negara hanya melalui bank-bank tertentu yang ditunjuk oleh Direktur Jenderal Pajak yang meliputi wilayah letak tanah dan/atau bangunan tersebut. Setelah pajak-pajak tersebut dilunasi, maka Wajib Pajak meminta bukti pembayaran pajak berupa bukti pembayaran yang dikeluarkan oleh bank-bank tersebut serta tembusan Surat Setoran Pajak Penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dan tembusan Surat Setoran Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan kemudian menandatangani akta pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut, yang setelah itu meminta validasi terhadap bukti-bukti pembayaran pajak tersebut kepada Kantor-Kantor Pelayanan Pajak tertentu yang ditunjuk oleh Direktur Jenderal Pajak sesuai dengan letak tanah dan/atau bangunan tersebut dengan melampirkan salinan akta pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut agar dapat melakukan pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan.
2. Hambatan Bagi Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Penagihan Pajak Penghasilan (PPH) atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan Dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB), yaitu diantaranya :
  - a. apabila PPAT tidak menguasai bidang perpajakan, khususnya PPh atas pengalihan hak atas tanah/atau bangunan dan BPHTB, maka merugikan masyarakat luas.

- b. apabila terjadi kesalahan pada sistem-sistem bank-bank loket pembayaran pajak, mengakibatkan membutuhkan waktu yang lama untuk meminta bukti pembayaran pajak.
- c. loket pembayaran pajak hanya dibuka pada waktu-waktu tertentu.
- d. apabila terjadi kesalahan pada sistem-sistem pada Kantor Pelayanan Pajak, mengakibatkan membutuhkan waktu yang lama untuk meminta validasi terhadap bukti pembayaran pajak.
- e. Permintaan validasi terhadap bukti pembayaran pajak tidak dilakukan pada satu tempat Kantor Pelayanan Pajak tetapi dilakukan pada Kantor Pelayanan Pajak yang berbeda-beda, sehingga menghambat PPAT untuk melakukan pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan yang wajib dilakukan dalam waktu tujuh hari kerja setelah penandatanganan akta pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut.

### 3.2 Saran

Terhadap permasalahan-permasalahan yang telah diuraikan pada bab sebelumnya, maka penulis menyarankan beberapa hal, antara lain :

1. Agar tidak merugikan masyarakat dalam hal penghitungan pajak, maka PPAT seharusnya menguasai peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan dan penghitungannya serta peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan, PPAT wajib diberikan penyuluhan dan pelatihan secara periodikal mengenai peraturan di bidang perpajakan dan peraturan di bidang pertanahan, sehingga PPAT dapat memberikan penyelesaian kepada masyarakat tanpa merugikan masyarakat, yang tentunya penyelesaian tersebut masih di dalam ruang lingkup peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan dan pertanahan.
2. Pejabat-pejabat yang terdapat di seluruh Kantor Pelayanan Pajak, khususnya petugas-petugas lapangan, seharusnya menguasai bidang perpajakan, sehingga apabila terjadi permasalahan maupun ketidaktahuan masyarakat di bidang perpajakan sehingga menginginkan konsultasi

dengan pejabat-pejabat tersebut, maka pejabat-pejabat tersebut dapat memberikan penyelesaian yang terbaik yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan. Hal ini dapat dilakukan dengan cara memberikan penyuluhan, workshop atau dengan cara-cara lain yang dilakukan secara periodikal, sehingga pejabat-pejabat tersebut sudah berbekal ilmu untuk melayani masyarakat.

3. Pembayaran pajak-pajak, baik Pajak Penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan maupun BPHTB pada bank-bank yang ditunjuk oleh Pemerintah yang dilakukan secara manual membutuhkan waktu yang cukup lama, sedangkan pembayaran pajak-pajak tersebut hanya dapat dilakukan antara pukul delapan pagi hingga pukul sebelas pagi setiap hari kerja. Hal ini sangat tidak efisien bagi masyarakat karena terbatasnya waktu, sehingga loket untuk pembayaran pajak-pajak tersebut seharusnya dibuka seperti waktu kerja bank pada umumnya, yaitu antara jam delapan pagi sampai pukul tiga siang. Hal lain yang dapat disarankan di sini adalah agar pembayaran pajak-pajak tersebut dapat dilakukan secara on-line.
4. Bukti setor atas pajak-pajak yang telah dibayarkan wajib dimintakan validasinya ke Kantor Pelayanan Pajak, sehingga agar validasi tersebut tidak membutuhkan waktu yang lama dan supaya efisien, sebaiknya validasi tersebut dilakukan secara on-line.
5. PPAT hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Pajak Penghasilan dan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Apabila PPAT melanggar ketentuan tersebut maka akan dikenakan sanksi administrasi dan denda sebesar Rp. 7.500.000,- (tujuh juta limaratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.

## DAFTAR REFERENSI

### A. BUKU

- Adjie, Habib. Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia : Kumpulan Tulisan Tentang Notaris dan PPAT. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2009.
- Amiruddin dan H. Zainal Asikin. Pengantar Metode Penelitian Hukum. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2004.
- Astawa, I Gede Pantja. Kedudukan PPAT Sebagai Pejabat Umum Dalam Sistem Ketatanegaraan Indonesia. Makalah disampaikan dalam Seminar yang diselenggarakan oleh Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT). Jakarta 8 Juni 2001.
- Barata, Atep Adya. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) : Menghitung Objek dan Cara Pengajuan Keberatan Pajak. Jakarta: PT. Elex Media Komputindo, 2003.
- . Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) : Menghitung Obyek dan Cara Pengajuan Keberatan Pajak. Tanpa Penerbit. Tanpa Tahun.
- . Pemenuhan Kewajiban dan Penggunaan Hak BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan). Jakarta: Sociadana, 2002.
- Harsono, Boedi. Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1 : Hukum Tanah Nasional. Edisi Revisi. Cetakan Kedelapanbelas. Jakarta: Djambatan, 1999.
- . Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah. Edisi Revisi. Cetakan Kelimabelas. Jakarta: Djambatan, 2002.

- Ibrahim, Johny. Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif. Cet. 1. Malang: Bayumedia Publishing, 2008.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek). Diterjemahkan oleh R.Subekti dan R.Tjitrosudibio. Cet. 8. Jakarta: Pradnya Paramita, 1999.
- Mamudji, Sri *et. al.* Metode Penelitian dan Penulisan Hukum. Cetakan Pertama. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Mamudji, Sri dan Hang Rahardjo. Teknik Menyusun Karya Tulis Ilmiah. Pra Cetak. Bahan Kuliah Metode Penelitian dan Penulisan Hukum. Jakarta, 2004.
- Muhammad, Abdulkadir. Hukum dan Penelitian Hukum. Cetakan Ke-1. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004.
- Nasution, S. dan M. Thomas. Buku Penuntun Membuat Tesis, Skripsi, Disertasi, Makalah. Cetakan Kelima. Jakarta: Bumi Aksara, 1999.
- Nasution, Bahder Johan. Metode Penelitian Ilmu Hukum. Bandung: CV. Mandar Maju. 2008.
- Rusdji, Muhammad. PPh : Pajak Penghasilan. Jakarta: PT. Indeks, 2004.
- Seri Pelaksanaan : Peraturan Pelaksanaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan 2001. Jakarta: CV. Myda, 2001.
- Siahaan, Marihot P. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan : Teori dan Praktek. Edisi Revisi. Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, 2005.
- Soejono dan H. Abdurrahman. Metode Penelitian Hukum. Cetakan Kedua. Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2003.
- Soekanto, Soerjono. Pengantar Penelitian Hukum. Cetakan Ketiga. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia (UI-Press), 1986.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat. Edisi 1. Cetakan 5. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2001.
- Sunggono, Bambang. Metodologi Penelitian Hukum. Cetakan Kedua. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 1997.

## B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Badan Pertanahan Nasional. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Peraturan KBPN No. 1 Tahun 2006.

Departemen Dalam Negeri. Peraturan Menteri Agraria Tentang Penunjukan Pejabat Yang Dimaksudkan Dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah Serta Hak Dan Kewajibannya. PMA No. 10 Tahun 1961. TLN No. 2344.

Indonesia. Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah. PP No. 10 Tahun 1961, LN No. 28, TLN No. 2171.

----- Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah. PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59, TLN No. 3696.

----- Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. PP No. 37 Tahun 1998. LN No. 52, TLN No. 3746.

----- Peraturan Pemerintah Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan. PP No 48 Tahun 1994. LN No. 77, TLN No. 3580.

----- Peraturan Pemerintah Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan. PP No. 27 Tahun 1996. LN No. 44, TLN No. 3634.

----- Peraturan Pemerintah Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan. PP No. 79 Tahun 1999. LN No. 170, TLN No. 3891.

----- Peraturan Pemerintah Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan. PP No. 71 Tahun 2008. LN No. 164, TLN No. 4914.

----- Peraturan Pemerintah Tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Karena Waris Dan Hibah Wasiat. PP. No. 111 Tahun 2000. LN No. 213, TLN No. 4030.

----- Peraturan Pemerintah Tentang Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan. PP No. 113 Tahun 2000. LN No. 215, TLN No. 4032.

-----, Undang-Undang Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. UU No. 21 Tahun 1997, LN No. 44, TLN No. 3688.

-----, Undang-Undang Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. UU No. 20 Tahun 2000, LN No. 130, TLN No. 3988.

-----, Undang-Undang Tentang Pajak Penghasilan. UU No. 36 Tahun 2008. LN No. 133, TLN No. 4893.

Universitas Indonesia. Keputusan Rektor Tentang Pedoman Teknis Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa Universitas Indonesia. SK No. 628/SK/R/UI/2008.

### C. MAKALAH / ARTIKEL

Asshiddiqie, Jimly. Independensi dan Akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah. Disampaikan pada Temu Ilmiah dan Pembinaan Serta Pembekatan Anggota Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), Surabaya, 26-27 April 2003.

Pelaksanaan Tugas Jabatan PPAT, Kepemilikan Hak Atas Tanah dan Kaitannya Dengan Pendaftaran Tanah. Makalah disampaikan dalam Up Grading & Refreshing Course IPPAT. Bandung, 27 Mei 2000.

Poernomo, Hadi. Permasalahan Hukum Dalam Praktek PPAT Ditinjau Dari Aspek Perpajakan, Khususnya Di Bidang PPh dan BPHTB. Disampaikan dalam "Seminar Nasional dan Pembekalan PPAT", Surabaya, 26 April 2003.

Setiawan, Wawan. Catatan dan Koreksi Serta Komentar Terhadap Kedudukan dan Keberadaan Serta Fungsi dan Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Menurut Sistem Hukum di Indonesia. Makalah.

-----, Kedudukan dan Keberadaan Serta Fungsi dan Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Menurut Sistem Hukum di Indonesia. Makalah.

-----, Revolusi Dalam Reformasi Untuk Mereposisi Kembali Definisi dan Eksistensi PPAT Menurut dan Didalam Sistem Hukum Yang Diakui dan Berlaku di Indonesia. Makalah

-----, Riwayat Singkat Sejarah Perjalanan Keberadaan PPAT di Indonesia. Makalah.

Siahaan, Lintong O. Tinjauan Yuridis Akta PPAT Sebagai Akta Otentik. Disampaikan pada Temu Ilmiah dan Pembinaan Serta Pembekalan Anggota Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), Surabaya, 26-27 April 2003.

Soerjadi, Trimoelja Darma Setia. Beberapa Permasalahan Tentang Akta Notaris/PPAT. Disampaikan pada Temu Ilmiah dan Pembinaan Serta Pembekalan Anggota Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), Surabaya, 26-27 April 2003.

#### **D. WAWANCARA**

Tjandra, Buniarti. wawancara dengan penulis. Kantor Notaris/PPAT Buniarti Tjandra, SH.

Tukgali, Lieke Lianadevi. Wawancara dengan penulis. Kantor Notaris/PPAT Lieke Lianadevi Tukgali, SH, MH, MKn.

#### **E. LAMPIRAN**

## DAFTAR PERTANYAAN

1. Apabila seorang ayah meninggal meninggalkan seorang istri dan empat orang anak, kemudian harta warisan berupa tanah dan/atau bangunan berdasarkan kesepakatan ahli waris, harta warisan tersebut ingin diserahkan hanya kepada salah seorang anak, bagaimana cara melakukan pemberian tanah tersebut?
2. Berdasarkan kasus tersebut di atas, bagaimana cara penghitungan PPh atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dan BPHTBnya?
3. Pembayaran PPh atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan serta BPHTB harus dibayarkan Kantor Pelayanan Pajak dimana? Berdasarkan apa?
4. Setelah pembayaran PPh atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan serta BPHTB kemudian menandatangani akta, apa yang harus dilakukan terhadap bukti pembayaran tersebut? Berapa dalam melakukannya?
5. Apabila lebih dari 7 hari kerja, sedangkan kewajiban PPAT setelah menandatangani akta adalah menyerahkan semua dokumen-dokumen yang diperlukan untuk melakukan pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan dalam waktu 7 hari kerja, bagaimana solusinya agar PPAT tidak melewati jangka waktu tersebut?



DEPARTEMEN KEUANGAN R.I  
DIREKTORAT JENDERAL PAJAK

SURAT SETORAN PAJAK  
**(SSP)**

LEMBAR

1

Untuk Arsip WP

NPWP :

*Ditisi sesuai dengan Nomor Pokok Wajib Pajak yang dimiliki*

NAMA WP : .....

ALAMAT : .....

MAP/Kode Jenis Pajak      Kode Jenis Setoran

Uraian Pembayaran

.....  
.....  
.....

Masa Pajak

Tahun

Jan    Feb    Mar    Apr    Mei    Jun    Jul    Ags    Sep    Okt    Nop    Des

*Beri tanda silang (x) di dalam satu kolom bulan untuk pajak yang berkenaan*

*Ditisi tahun terbitnya pajak*

Nomor Ketetapan :

*Ditisi sesuai Nomor Ketetapan : STP, SKP/SP, SKPKB/T*

Jumlah Pembayaran

*Ditisi dengan rupiah penuh*

Terbilang : .....

Rp. ....

Diterima oleh Kantor Penerima Pembayaran

Tanggal .....

*Cap dan tanda tangan*

Wajib Pajak/Penyctor

..... tgl .....

*Cap dan tanda tangan*

Nama Jelas : .....

Nama Jelas : .....

Ruang Validasi Kantor Penerima Pembayaran

*Ditisi sesuai buku petunjuk pengisian*

F.2.0.32.01



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

334421

Lembar 1

Untuk Wajib Pajak  
sebagai bukti  
pembayaran

DEPARTEMEN KEUANGAN RI  
KANTOR JENDERAL PAJAK

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

NOTOR Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan: **KPP PRATAMA JAKARTA MENTENG SATU**

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

1. Nama Wajib Pajak: **Ny. KARIATI WINATA, CS.**

2. NPWP: **00 0000 0000 0 021 0 00** **PAJAK AHLI WARIS**

3. Alamat Wajib Pajak: **Jln. KH. Wahid Hasyim nomor 58**

4. Kelurahan/Desa: **Kebon Sirih** 5. RT/RW: **004/005** 6. Kecamatan: **Menteng**

7. Kabupaten/Kota: **Jakarta Pusat** 8. Kode Pos: **10110**

1. Nomor Objek Pajak (NOP) PBB: **31 73 020 005 005 0159 0**

2. Lantai tanah dan atau bangunan: **Jln. KH. Wahid Hasyim nomor 58**

3. Kelurahan/Desa: **Kebon Sirih** 4. RT/RW: **004/005**

5. Kecamatan: **Menteng** 5. Kabupaten/Kota: **Jakarta Pusat**

Penghitungan NJOP PBB: **Tahun 2007**

| Uraian  | Luas<br>(Dun dari tanah dan atau bangunan yang<br>hak-haknya dibebani) | NJOP PBB/m <sup>2</sup><br>(Dasar berdasarkan SPPE PBB tahun terakhir<br>perolehan hak/Tahun) | Luas x NJOP PBB/m <sup>2</sup> |
|---|--|---|--------------------------------|
| Tanah (bumi)  | 7 389 m <sup>2</sup>   | 9 Rp 12.195.000,-   | 11 Rp 4.743.855.000,-          |
| Bangunan  | 8 650 m <sup>2</sup>   | 10 Rp 1.516.000,-   | 12 Rp 985.400.000,-            |
| NJOP PBB:   |  |   | 13 Rp 5.729.255.000,-          |
| 13. Jenis perolehan hak atas tanah dan atau bangunan: | <b>05</b>  | 14. Harga transaksi/Nilai pasar:  | Rp                             |

16 Nomor Sertifikat: **HGB no. 413/KEBON SIRIH**

PENGHITUNGAN S/MTB (Maka dari berdasarkan penghitungan Wajib Pajak)

Dalam Rupiah

|  |   |                   |
|--|---|-------------------|
| Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)                   | 1 | ▶ 5.729.255.000,- |
| Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak / NPOTK | 2 | ▶ 300.000.000,-   |
| Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak               | 3 | ▶ 5.429.255.000,- |
| Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan            | 4 | ▶ 271.462.750,-   |
| Pengenaan 50% karena waris / hibah/wakaf             | 5 | ▶ 135.731.375,-   |
| Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan            | 6 | ▶ 135.731.375,-   |

Jumlah Setoran Berdasarkan:

Untuk disetorkan ke rekening Kas Negara qq. BPHTB MAP: **01511**

a. Penghitungan Wajib Pajak

b. STB SKSKB / SKKBKT '1 Nomor: \_\_\_\_\_ Tanggal: \_\_\_\_\_

c. Pengurangan dihitung sendiri karena:

d. \_\_\_\_\_

Dengan angka:

Rp **135.731.375,-**

Dengan huruf:

**" SERATUS TIGAPULUH LIMA JUTA TUJUH  
RATUS TIGAPULUH SATUR RIBU TIGARATUS TUJUH  
PULUH LIMA RUPIAH "**

Cover yang tidak perlu

DIKETAHUI  
NOTARIS KEPALA KANTOR LELANG/PEJABAT LELANG/  
KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA

DITERIMA OLEH  
TEMPAT PEMBAYARAN BPHTB  
Tanggal: \_\_\_\_\_

Jakarta 19/11/2007  
Z. I. NOV 2007  
PT. BANGUNAN DAN PERTANAHAN  
KABUPATEN JAKARTA BARAT

Nama dan tempat tanggal dan tanda tangan

PT. BANGUNAN DAN PERTANAHAN  
KABUPATEN JAKARTA BARAT

13-4-2007  
13-4-2007  
13-4-2007

Nomor Dokumen:

NOP PBB baru:

Lembar 1/6 - Wajib Pajak

