



UNIVERSITAS INDONESIA

**TINJAUAN HUKUM MENGENAI BEA PEROLEHAN HAK
ATAS TANAH DAN BANGUNAN TERHADAP WARIS ATAS
HAK GUNA BANGUNAN YANG TELAH BERAKHIR
JANGKA WAKTUNYA DI WILAYAH DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA BERDASARKAN PERATURAN
DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA
JAKARTA NOMOR 18 TAHUN 2010 TENTANG BEA
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN**

TESIS

**TIOLAN HUTAGALUNG, S.H.
0906601241**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JUNI 2011**



UNIVERSITAS INDONESIA

**TINJAUAN HUKUM MENGENAI BEA PEROLEHAN HAK
ATAS TANAH DAN BANGUNAN TERHADAP WARIS ATAS
HAK GUNA BANGUNAN YANG TELAH BERAKHIR
JANGKA WAKTUNYA DI WILAYAH DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA BERDASARKAN PERATURAN
DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA
JAKARTA NOMOR 18 TAHUN 2010 TENTANG BEA
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN**

TESIS

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan

**TIOLAN HUTAGALUNG, S.H.
0906601241**


**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JUNI 2011**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : Tiolan Hutagalung, S.H.

NPM : 0906601241

Tanda Tangan : 

Tanggal : 8 Juli 2011

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : Tiolan Hutagalung, S.H.
NPM : 0906601241
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : Tinjauan Hukum Mengenai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Terhadap Waris atas Hak Guna Bangunan yang Telah Berakhir Jangka Waktunya di Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 18 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Telah berhasil dipertahankan dihadapan 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 : F. X. Sutardjo, S.H., M.Sc.

Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H.

Penguji : Pieter A. Latumenten, S.H., M.H.



(.....)
(.....)
(.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 8 Juli 2011

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Selama menjalankan masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, penulis menyadari bahwa penulis banyak mendapatkan bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini, dengan segala hormat, penulis ingin mengucapkan terimakasih yang sedalam-dalamnya kepada:

- (1) Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H., selaku Ketua Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan penguji pada sidang tesis;
- (2) Bapak F. X. Sutardjo, S.H., M.Sc., selaku dosen pembimbing tesis yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk membimbing penulis dalam menyusun tesis ini;
- (3) Bapak Pieter A. Latumenten, S.H., M.H., selaku penguji pada sidang tesis;
- (4) Para dosen yang telah membimbing dan memberikan ilmunya kepada penulis selama penulis menjalankan perkuliahan di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
- (5) Seluruh staf sekretariat Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, staf perpustakaan, dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
- (6) Para narasumber, Bapak Hotsaritua Situmorang, Direktorat Penyuluhan dan Pelayanan Direktorat Jenderal Pajak Bumi dan Bangunan Direktorat Jenderal Pajak, Bapak Eldi Simanungkalit, Sistem Jaringan Dokumentasi dan Informasi Hukum Badan Pertanahan Nasional, Bapak Suripno, Bidang Peraturan dan Penyuluhan Dinas Pelayanan Pajak, Bapak Haryadi, Penatausahaan Pendaftaran Pajak Daerah Bagian Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dan Ibu Mardiana Karlini Hutagalung, Notaris dan

- Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang telah membantu penulis dengan memberikan data dan informasi yang diperlukan dalam penulisan tesis ini;
- (7) Keluarga penulis, papa, mama, meidi, sengi, alison, dan ganda atas segala bentuk dukungan dan doa yang diberikan kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan perkuliahan ini dengan baik;
 - (8) Paulus Anugrah Hasudungan Silalahi, yang telah memberikan semangat kepada penulis untuk menyelesaikan karya tulis ini;
 - (9) Teman-teman seperjuanganku yang lulus bersama, masih bertahan ataupun yang telah gugur satu per satu, M. Fajri, Jessica Natasha Mboeik, Wahyu Ari Antono, Niken Dyah Triana, Diharini, Widya Putri, Nastaina Dewi Risanty Malik, Alexander Ariyanto dan teman-teman Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, khususnya angkatan 2009 yang lain, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu;
 - (10) Para sahabat, teman-teman Philosoccer, Project Santa Clause, Porkaholic, Sticker, dan teman-teman FH Unpad yang lain, terimakasih atas kesenangan, perhatian dan dukungan yang diberikan kepada penulis ketika penulis membutuhkannya.

Akhir kata penulis menyadari atas segala keterbatasan penulis. Penulis mohon maaf atas segala kekurangan yang ada pada tesis ini. Penulis berharap tesis ini dapat memberikan manfaat bagi kita semua.

Depok, 13 Mei 2011

Penulis



Tiolan Hutagalung, S.H.

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

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

Nama : Tiolan Hutagalung, S.H.
NPM : 0906601241
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Tesis

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

"Tinjauan Hukum Mengenai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang Telah Berakhir Jangka Waktunya di Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 18 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan"

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

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok
Pada Tanggal : 13 Mei 2011
Yang menyatakan,



Tiolan Hutagalung, S.H.

ABSTRAK

Nama : Tiolan Hutagalung, S.H.
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : Tinjauan Hukum Mengenai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Terhadap Waris atas Hak Guna Bangunan yang Telah Berakhir Jangka Waktunya di Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 18 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Penelitian mengenai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang dibebankan terhadap waris atas Hak Guna Bangunan yang telah berakhir jangka waktunya serta perhitungan dan tata cara pembayarannya di wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta ini didasarkan pada Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 18 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Penelitian ini dianalisis secara deskriptif analitis dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif. Terdapat perbedaan pendapat yang berkembang di masyarakat dalam hal Hak Guna Bangunan yang telah berakhir jangka waktunya tersebut diberikan atas tanah negara, pendapat pertama mengatakan bahwa Hak Guna Bangunan atas tanah negara yang telah berakhir jangka waktunya tidak dapat diwariskan, sehingga ahli waris hanya dapat mengajukan permohonan pemberian hak baru dan terhadapnya terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada umumnya, sedangkan pendapat lain mengatakan bahwa terhadap Hak Guna Bangunan atas tanah negara yang telah berakhir jangka waktunya, ahli waris diberi kesempatan untuk mengajukan permohonan pembaharuan hak dan terhadapnya terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atas perolehan hak karena waris dan hibah wasiat. Khusus untuk wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah sebesar 5% (lima persen) dikalikan dengan dasar pengenaan pajak setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebesar Rp 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah), namun dalam hal perolehan hak terjadi karena waris atau hibah wasiat, maka yang dikenakan hanya 50% (lima puluh persen) dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dikurangi dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebesar Rp 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah), yang kemudian dibayar dan dilaporkan dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah pada masing-masing Suku Dinas Pelayanan Pajak Kota Administrasi Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang ada di setiap kabupaten.

Kata Kunci :

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Waris Hak Guna Bangunan.

ABSTRACT

Name : Tiolan Hutagalung, S.H.
Study Program: Master Program of Notary
Title : The Review of Law Concerning the Acquisition Duty of Right on Land and Building Against Inheritance on the Terminated Right to Build in the Territory of Special Regional Capital of Jakarta as Regulated Based on Regional Government Regulation of Special Regional Capital Jakarta Province Number 18 of 2010 Concerning Acquisition Duty of Right on Land and Building

A study of an Acquisition Duty of Right on Land and Building that may be imposed on inheritance of a terminated Right to Build, includes the calculation and payment procedure in the territory of Special Regional Capital of Jakarta as regulated based on Regional Government Regulation of Special Regional Capital Jakarta Province Number 18 of 2010 concerning Acquisition Duty of Right on Land and Building. This study analyzed by descriptive analysis using a juridical normative approach. There are differences of opinions growing in the society in the event if the Right to Build is granted on the land of the country, first opinion states that the terminated Right to Build on the land of the country can not be inherited, therefore the heir may only submit the conferral of new right application and of which the general Acquisition Duty of Right on Land and Building shall be payable, another opinion states that against the terminated Right to Build on the land of the country, the heir is granted the opportunity to submit the renewal right application and of which the Acquisition Duty of Right on Land and Building on the acquisition right due to inheritance and bequeathed granting shall be payable. Specifically to the territory of the Special Regional Capital of Jakarta, the Acquisition Duty of Right on Land and Building shall be 5% (five percent) times the tax base after be reduced by the Non-Taxable Acquisition Value for Right Acquisition in amount of Rp 80.000.000,- (eighty million rupiah), however in the tax of the acquisition right occurred due to inheritance and bequeathed granting, therefore the imposition shall be 50% (fifty percent) of the Acquisition Duty of Right on Land and Building with the Non-Taxable Acquisition Value for Right Acquisition in amount of Rp 350.000.000,- (three hundred and fifty million rupiah), which shall be paid and reported using the Regional Tax Payment Slip at each Tax Service Tribal Offices of the Administration City of the Province of the Special Regional Capital of Jakarta at every regency.

Keywords :

Acquisition Duty of Right on Land and Building, Inheritance of the Terminated Right to Build.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vi
ABSTRAK.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
1. PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang Permasalahan.....	1
1.2 Pokok Permasalahan.....	13
1.3 Metode Penelitian.....	13
1.4 Sistematika Penulisan.....	15
2. TINJAUAN HUKUM MENGENAI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN TERHADAP WARIS ATAS HAK GUNA BANGUNAN YANG TELAH BERAKHIR JANGKA WAKTUNYA DI WILAYAH DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA BERDASARKAN PERATURAN DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA NOMOR 18 TAHUN 2010 TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN.....	16
2.1 Hak atas Tanah dan Cara Peralihannya.....	16
2.1.1 Tinjauan Umum Mengenai Hak atas Tanah dan Cara Peralihannya.....	16
2.1.2 Peralihan Hak Guna Bangunan yang Terjadi Karena Pewarisan.....	33
2.2 Pajak dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.....	51
2.2.1 Tinjauan Umum Mengenai Pajak.....	51
2.2.2 Tinjauan Umum Mengenai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.....	61
2.2.3 Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atas Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan Karena Waris.....	73
2.2.4 Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.....	76

2.3 Peran Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah.....	81
2.4 Analisis Mengenai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Terhadap Waris atas Hak Guna Bangunan yang Telah Berakhir Jangka Waktunya di Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 18 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.....	87
2.4.1 Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang Dapat Dibebankan Terhadap Waris atas Hak Guna Bangunan yang Telah Berakhir Jangka Waktunya.....	87
2.4.2 Perhitungan dan Tata Cara Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang Dibebankan Terhadap Waris atas Hak Guna Bangunan yang Telah Berakhir Jangka Waktunya di Daerah Khusus Ibukota Jakarta Sebagaimana yang Diatur Berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 18 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.....	94
3. PENUTUP.....	102
DAFTAR PUSTAKA.....	105

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1. Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 18 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- Lampiran 2. Contoh Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD - BPHTB).
- Lampiran 3. Contoh Formulir Permohonan Pemberian Hak atas Tanah.
- Lampiran 4. Contoh Formulir Permohonan Pembaharuan Hak atas Tanah.



BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Permasalahan

Dalam rangka mewujudkan tujuan nasional yang dinyatakan dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yaitu melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum dan mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia, Indonesia wajib melaksanakan pembangunan nasional dalam segala aspek kehidupan bernegaranya.

Pembangunan nasional pada pelaksanaannya membutuhkan modal yang sangat besar. Untuk mendapatkan uang, selain dengan mencetak sendiri atau meminjam, terdapat beberapa jalan lain yang dapat ditempuh oleh negara, dalam hal ini pemerintahnya. Sumber-sumber pendapatan negara ini umumnya terdiri dari:¹

1. Perusahaan-perusahaan negara, baik yang bersifat monopoli, seperti perusahaan gas dan listrik, maupun yang tidak bersifat monopoli seperti perusahaan tambang dan pabrik-pabrik.
2. Barang-barang milik pemerintah atau yang dikuasai pemerintah, dalam hal ini misalnya tanah-tanah yang dikuasai oleh pemerintah yang diusahakan untuk mendapatkan penghasilan, saham-saham yang dimiliki oleh negara, dan sebagainya.
3. Denda-denda dan perampasan-perampasan untuk kepentingan umum.
4. Hak-hak waris atas harta peninggalan terlantar. Jika terhadap suatu harta warisan atau harta peninggalan lain, tidak ada orang datang yang

¹ R. Santoso Brotodihardjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, ed. 3, cet. 19, (Bandung: PT Refika Aditama, 1998), hlm. 9.

menyatakan dirinya berhak atas harta tersebut, atau jika semua ahli waris menolak warisan yang bersangkutan.

5. Hibah-hibah wasiat dan hibahan lainnya. Yang dimaksud dengan hibahan-hibahan adalah antara lain sumbangan-sumbangan dari Perserikatan Bangsa-Bangsa (PBB).
6. Dan ketiga macam iuran, yaitu pajak, retribusi dan sumbangan.

Terdapat beberapa pendapat mengenai definisi atau pengertian pajak sebagai salah satu sumber pendapatan negara, yaitu antara lain:¹

1. Menurut Prof. Dr. H. Rochmat Soemitro, S.H.:

Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal balik (kontraprestasi), yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.

2. Menurut Prof. Edwin R.A. Seligmen dalam bukunya *Essay in Taxation*:

Tax is a compulsory contribution from the person, to the government to defray the expenses incurred in the common interest of all, without reference to special benefit conferred.

3. Menurut Prof. Dr. P.J.A. Andriani:

Pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran umum berhubung tugas negara menyelenggarakan pemerintahan.

Dari ketiga definisi tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa pajak memiliki unsur-unsur sebagai berikut:²

1. Iuran dari rakyat kepada negara.

Yang berhak memungut pajak hanyalah negara. Iuran tersebut berupa uang (bukan barang).

¹ Djamaluddin Gade dan Muhammad Gade, *Hukum Pajak*, ed. 4, (Jakarta: Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, 2004), hlm. 7.

² Mardiasmo, *Perpajakan Edisi Revisi 2008*, (Yogyakarta: C.V. Andi Offset, 2008), hlm. 1.

2. Berdasarkan undang-undang.

Pajak dipungut berdasarkan atau dengan kekuatan undang-undang serta aturan pelaksanaannya.³

3. Tanpa jasa timbal balik atau kontraprestasi dari negara yang secara langsung dapat ditunjuk.

Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontraprestasi individual oleh pemerintah.

4. Digunakan untuk membiayai rumah tangga negara, yakni pengeluaran-pengeluaran yang bermanfaat bagi masyarakat luas.

Selain sebagai sumber dana bagi pemerintah untuk membiayai pengeluaran-pengeluarannya (fungsi *budgeter*), pajak juga memiliki fungsi mengatur (*regulerend*), yaitu pajak sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijaksanaan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi, contohnya pajak yang tinggi dikenakan terhadap minuman keras untuk mengurangi konsumsi minuman keras, sebaliknya tarif pajak untuk ekspor sebesar 0% (nol persen) untuk mendorong ekspor produk Indonesia di pasaran dunia.⁴

Dalam hal pemungutan pajak, terdapat tiga sistem pemungutan pajak yang dapat diterapkan, yaitu *Official Assessment System*, *Self Assessment System* dan *With Holding System*. *Official Assessment System* merupakan suatu sistem pemungutan yang memberi wewenang kepada pemerintah (Fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh Wajib Pajak. *Self Assessment System* merupakan suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada Wajib Pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang. Sedangkan, *With Holding System* adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga (bukan Fiskus maupun Wajib Pajak yang bersangkutan) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh Wajib Pajak.⁵

³ Indonesia, *Undang-Undang Dasar 1945*, Pasal 23A.

⁴ Mardiasmo, *op. cit.*, hlm. 1-2.

⁵ *Ibid.*, hlm. 7.

Kemudian berkaitan dengan sistem-sistem pemungutan pajak sebagaimana yang disebutkan di atas, terdapat dua ajaran yang mengatur timbulnya utang pajak, ajaran yang pertama adalah ajaran formal yang menyatakan bahwa utang pajak timbul karena dikeluarkannya Surat Ketetapan Pajak oleh Fiskus, ajaran ini diterapkan pada *Official Assessment System*, sedangkan ajaran materiil mengatur bahwa utang pajak timbul karena berlakunya undang-undang, dimana seseorang dikenai pajak karena suatu keadaan dan perbuatan tertentu, ajaran ini diterapkan pada *Self Assessment System*. Sebaliknya, beberapa hal yang dapat menyebabkan hapusnya utang pajak adalah pembayaran, kompensasi, daluwarsa, pembebasan dan penghapusan.

Dalam kenyataannya, pemungutan pajak tidak berjalan dengan tanpa hambatan. Hambatan-hambatan yang terjadi dalam pemungutan pajak dikelompokkan menjadi:⁶

1. Perlawanan Pasif

Masyarakat enggan (pasif) membayar pajak. Hal tersebut dapat disebabkan antara lain karena:

- a. perkembangan intelektual dan moral masyarakat;
- b. sistem perpajakan yang (mungkin) sulit dipahami masyarakat;
- c. sistem pengawasan yang tidak dapat dilakukan atau dilaksanakan dengan baik.

2. Perlawanan Aktif

Perlawanan aktif meliputi semua usaha dan perbuatan yang secara langsung ditujukan kepada Fiskus dengan tujuan untuk menghindari pajak. Bentuknya antara lain:

- a. *tax avoidance*, usaha meringankan beban pajak dengan tidak melanggar undang-undang;
- b. *tax evasion*, usaha meringankan beban pajak dengan cara melanggar undang-undang (menggelapkan pajak).

⁶ *Ibid.*, hlm. 8-9.

Untuk menghindari adanya hambatan atau perlawanan sebagaimana tersebut di atas, maka pemungutan pajak harus memenuhi syarat sebagai berikut:⁷

1. Pemungutan pajak harus adil (Syarat Keadilan)

Sesuai dengan tujuan hukum, yakni mencapai keadilan, undang-undang dan pelaksanaan pemungutan harus adil. Adil dalam perundang-undangan diantaranya mengenakan pajak secara umum dan merata, serta disesuaikan dengan kemampuan masing-masing. Sedang adil dalam pelaksanaannya yakni dengan memberikan hak bagi Wajib Pajak, yaitu orang atau badan yang diwajibkan untuk membayar pajak, untuk mengajukan keberatan, penundaan dalam pembayaran dan mengajukan banding kepada Majelis Pertimbangan Pajak.

2. Pemungutan pajak harus berdasarkan undang-undang (Syarat Yuridis)

Di Indonesia, pajak diatur dalam Pasal 23A Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia. Hal ini memberikan jaminan hukum untuk menyatakan keadilan, baik bagi negara maupun warganya.

3. Tidak mengganggu perekonomian (Syarat Ekonomis)

Pemungutan tidak boleh mengganggu kelancaran kegiatan produksi maupun perdagangan, sehingga tidak menimbulkan kelesuan perekonomian masyarakat.

4. Pemungutan pajak harus efisien (Syarat Finansial)

Sesuai fungsi budgeter, biaya pemungutan pajak harus dapat ditekan sehingga lebih rendah dari hasil pemungutannya.

5. Sistem pemungutan pajak harus sederhana

Sistem pemungutan yang sederhana akan memudahkan dan mendorong masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakannya.

⁷ *Ibid.*, hlm. 2.

Sebagaimana yang telah diuraikan di atas, bahwa pemungutan pajak harus berdasarkan undang-undang dan peraturan pelaksanaannya. Berdasarkan masing-masing peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, pajak digolongkan menjadi 2 (dua) jenis menurut cara pemungutannya, yaitu:⁸

1. Pajak Pusat

Pajak Pusat adalah pajak yang pemungutannya dilaksanakan oleh pemerintah pusat yang digunakan untuk membiayai rumah tangga negara. Yang termasuk dalam Pajak Pusat adalah sebagai berikut:

- a. Pajak Penghasilan (PPh);
- b. Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPN dan PPn BM);
- c. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB);
- d. Bea Materai;
- e. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

2. Pajak Daerah

Pajak Daerah adalah pajak yang pemungutannya dilaksanakan oleh pemerintah daerah tingkat I dan daerah tingkat II yang digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah otonomi tingkat I dan tingkat II.

Ruang lingkup Pajak Daerah terbatas pada objek yang belum dikenakan Pajak Pusat. Pajak Daerah dibagi menjadi 2 (dua) bagian, yaitu:⁹

- a. Pajak Propinsi, terdiri dari Pajak Kendaraan Bermotor dan Kendaraan di Atas Air, Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor dan Kendaraan di Atas Air, Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor, Pajak Pengambilan dan Pemanfaatan Air Bawah Tanah dan Air Permukaan;

⁸ Gade, *op. cit.*, hlm. 18.

⁹ Mardiasmo, *op. cit.*, hlm. 13.

- b. Pajak Kabupaten/Kota, terdiri antara lain Pajak Hotel, Pajak Hiburan, Pajak Reklame, Pajak Penerangan Jalan, Pajak Pengambilan Bahan Galian Golongan C, Pajak Parkir dan pajak-pajak lainnya.

Pada mulanya, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang diatur berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan digolongkan sebagai Pajak Pusat, karena pemungutannya dilakukan oleh pemerintah pusat. Perubahan status kemudian terjadi sangat drastis karena dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan digolongkan sebagai Pajak Daerah dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan menjadi tidak berlaku lagi.

Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, menyebutkan bahwa:¹⁰

Jenis Pajak Kabupaten/Kota terdiri atas:

- a. Pajak Hotel;
- b. Pajak Restoran;
- c. Pajak Hiburan;
- d. Pajak Reklame;
- e. Pajak Penerangan Jalan;
- f. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan;
- g. Pajak Parkir;
- h. Pajak Air Tanah;
- i. Pajak Sarang Burung Walet;
- j. Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan; dan
- k. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

¹⁰ Indonesia, *Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, UU No. 28 tahun 2009, LN No. 130 Tahun 2009, TLN No. 5049, Ps. 88 ayat (2).

Demikian, berdasarkan ketentuan di atas, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) digolongkan sebagai pajak daerah yang termasuk dalam salah satu jenis pajak kabupaten/kota, sehingga tata cara pembayaran dan perhitungannya akan diatur berdasarkan peraturan daerah masing-masing kabupaten/kota.

Dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, maka Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, sebagaimana yang telah disebutkan di atas, tetap berlaku paling lama 1 (satu) tahun sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah tersebut.¹¹ Hal itu berkaitan dengan tahapan persiapan selama paling lama 1 (satu) tahun, yang perlu dilakukan oleh Menteri Keuangan bersama-sama dengan Menteri Dalam Negeri dalam rangka mengalihkan kedudukan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menjadi pajak daerah.¹²

Seperti yang tersebut di atas dan berdasarkan Pasal 101 ayat (4) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, ketentuan mengenai tata cara pembayaran, penyetoran, tempat pembayaran, angsuran dan penundaan pembayaran pajak akan diatur lebih rinci dalam suatu Peraturan Kepala Daerah. Jadi, pemungutan pajak daerah dan retribusi daerah sepenuhnya bergantung pada kesiapan peraturan daerah masing-masing daerah.

Dengan dikeluarkannya Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 18 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yang berlaku sejak tanggal 1 Januari 2011, Daerah Khusus Ibukota Jakarta sekarang telah memiliki payung hukum dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam wilayahnya.

¹¹ *Ibid.*, Ps. 180 angka 6.

¹² *Ibid.*, Ps. 182 angka 2.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, atau yang biasa disingkat BPHTB, merupakan pajak yang dikenakan atas perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.

Berdasarkan Pasal 85 ayat (3) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, hak atas tanah yang termasuk dalam obyek pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah sebagai berikut:

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan;
4. Hak Pakai;
5. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun; dan
6. Hak Pengelolaan.

Hak Milik memiliki pengertian sebagai hak yang turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.¹³ Selanjutnya, Hak Guna Usaha merupakan hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai secara langsung oleh negara, selama jangka waktu yang terbatas, guna perusahaan pertanian, perikanan, dan peternakan.¹⁴

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu terbatas.¹⁵ Sedangkan, Hak Pakai merupakan hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah.¹⁶

¹³ Indonesia, *Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043, Ps. 20 ayat (1).

¹⁴ *Ibid.*, Ps. 28 ayat (1).

¹⁵ *Ibid.*, Ps. 35 ayat (1).

¹⁶ *Ibid.*, Ps. 41 ayat (1).

Hak Milik atas Satuan Rumah Susun merupakan bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.¹⁷ Terakhir, Hak Pengelolaan adalah hak penguasaan atas tanah negara yang diberikan kepada pihak ketiga, yang tidak dipergunakan untuk kepentingan instansi-instansi pemerintahan, sehingga juga tidak dikonversi menjadi hak pakai.¹⁸

Sebagaimana yang telah dinyatakan di atas, bahwa Hak Guna Bangunan merupakan hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu yang terbatas. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah memberikan batasan bahwa Hak Guna Bangunan hanya dapat diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun.¹⁹

Setelah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya tersebut berakhir, maka kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama.²⁰ Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan atau pembaharuannya sebagaimana yang dimaksud diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya.²¹

¹⁷ Indonesia, *Undang-Undang Rumah Susun*, UU No. 16 tahun 1985, LN No. 75 Tahun 1985, TLN No. 3317, Ps. 1 angka 1.

¹⁸ Indonesia, *Peraturan Menteri Agraria Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan tentang Kebijakan Selanjutnya*, PMA No. 9 tahun 1965, Ps. 1-2.

¹⁹ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah*, PP No. 40 tahun 1996, LN No. 58 Tahun 1996, TLN No. 3643, Ps. 25 ayat (1).

²⁰ *Ibid.*, Ps. 25 ayat (2).

²¹ *Ibid.*, Ps. 27 ayat (1).

Kemudian, sebagaimana yang telah disinggung sebelumnya, bahwa perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak-hak atas tanah sebagaimana tersebut di atas oleh orang pribadi atau badan, dapat dijadikan dasar untuk membebankan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan dapat terjadi akibat pemindahan hak, yaitu jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penunjukkan pembeli dalam lelang, pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha dan hadiah. Perolehan hak atas tanah juga dapat terjadi sebagai akibat dari pemberian hak baru, yaitu kelanjutan pelepasan hak dan di luar pelepasan hak.²²

Waris sebagai salah satu obyek pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang terjadi karena adanya pemindahan hak akibat suatu peristiwa hukum memang telah diatur secara tegas dalam Pasal 85 ayat (2) huruf a angka 5 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Kemudian, dalam Pasal 90 ayat (1) huruf e undang-undang yang sama, diatur bahwa saat terutang untuk Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) akibat waris adalah sejak yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur bahwa waris hanya dapat terjadi karena adanya kematian.²³ Jadi, pewaris sebagai orang memiliki hak mewaris, baru dapat mewariskan sesuatu miliknya, dalam hal ini berupa suatu hak atas tanah yaitu Hak Guna Bangunan, kepada ahli waris, yaitu seseorang atau beberapa orang yang memiliki hak untuk mendapat warisan, setelah pewaris tersebut meninggal dunia.

²² Indonesia, *Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, op.cit.*, Ps. 85 ayat (2).

²³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgelijk Wetboek*], diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 37, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2006), Ps. 830.

Sehingga, saat terutang untuk Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) akibat waris adalah sejak ahli waris mendaftarkan peralihan haknya atau melakukan balik nama atas sertifikat Hak Guna Bangunan dari pewaris menjadi atas nama ahli waris pada Kantor Pertanahan setempat dimana tanah Hak Guna Bangunan tersebut berada.

Kepala kantor pertanahan setempat tersebut kemudian hanya dapat melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah setelah Wajib Pajak, dalam hal ini ahli waris, setelah yang bersangkutan menyerahkan bukti pembayaran pajak.²⁴

Yang perlu diperhatikan dalam suatu perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap waris atas Hak Guna Bangunan, sebagai suatu hak atas tanah negara yang diberikan kepada seseorang untuk jangka waktu terbatas, adalah keberlakuan dari Hak Guna Bangunan itu sendiri. Artinya, perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap waris atas Hak Guna Bangunan yang telah berakhir jangka waktunya berbeda dengan apabila jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut masih berlaku, karena ketika jangka waktu Hak Guna Bangunan berakhir, maka Hak Guna Bangunan tersebut hapus dan hak atas tanah kembali menjadi milik pemegang haknya yang semula, sehingga tanah tidak dapat diwariskan, namun ahli waris memiliki hak untuk didahulukan dalam pengajuan kembali Hak Guna Bangunan atas tanah yang dimaksud kepada pemegang hak atas tanah tersebut.

Demikian, dalam karya tulis ini, Penulis bermaksud untuk membahas mengenai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dapat dikenakan terhadap waris atas Hak Guna Bangunan yang telah berakhir jangka waktunya, serta mengulasnya secara lebih komprehensif dengan membahas juga mengenai perubahan tata cara pembayaran dan perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang secara khusus atau terbatas dalam wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 18 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

²⁴ Indonesia, *Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, *op.cit.*, Ps. 91 ayat (3).

1.2. Pokok Permasalahan

Sehubungan dengan penjelasan tersebut di atas, penulis memberikan batasan-batasan mengenai pembahasan masalah yang akan diangkat dalam penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimanakah peraturan perundang-undangan di Indonesia mengatur mengenai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dapat dibebankan terhadap waris atas Hak Guna Bangunan yang telah berakhir jangka waktunya?
2. Bagaimanakah perhitungan dan tata cara pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dibebankan terhadap waris atas Hak Guna Bangunan yang telah berakhir jangka waktunya di wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagaimana yang diatur berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 18 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan?

1.3. Metode Penelitian

Untuk menunjang pembahasan masalah dalam penelitian ini, maka penulis menggunakan metode pendekatan yuridis normatif²⁵, yang artinya karya tulis ini mengacu pada norma-norma hukum yang tertulis, baik yang dituangkan dalam bentuk peraturan maupun dalam bentuk literatur lainnya. Kemudian, berdasarkan sifatnya, penulisan karya tulis ini termasuk kedalam penelitian deskriptif analitis²⁶ yang terfokus pada masalah, yaitu dengan melakukan pembahasan atas analisa hukum mengenai pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap waris atas Hak Guna Bangunan yang telah berakhir jangka waktunya di wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, serta perhitungan dan tata cara pembayarannya.

²⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Universitas Indonesia-Press, 1984), hlm. 53.

²⁶ *Ibid.*, hlm. 9-10.

Adapun tahap penelitian yang dilakukan dalam kegiatan penelitian ini adalah:

1. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*), yaitu dengan mengkaji data sekunder yang terdiri dari:²⁷
 - a. Bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yaitu Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 18 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait.
 - b. Bahan hukum sekunder untuk memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, yang dapat terdiri dari buku-buku, artikel, laporan penelitian dan tesis yang membahas dan terkait dengan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
 - c. Bahan hukum tersier yang digunakan untuk menunjang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, contohnya seperti kamus, buku pegangan serta internet yang seluruhnya dapat disebut sebagai bahan referensi.
2. Penelitian Lapangan (*Field Research*) yaitu mengumpulkan, meneliti dan merefleksikan data primer yang diperoleh langsung dari lapangan melalui wawancara dengan instansi terkait, untuk menunjang data sekunder.

Data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan tersebut kemudian dianalisis dengan menggunakan metode analisis data dengan pendekatan kualitatif, yaitu dengan mengumpulkan data sekunder, sehingga dapat ditarik kesimpulan yang berdasar pada peraturan terkait yang pada akhirnya dapat menjawab rumusan permasalahan dalam penulisan karya tulis ini.

²⁷ *Ibid.*, hlm. 51-52.

1.4. Sistematika Penulisan

Penelitian ini akan disusun dalam tiga bab dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I merupakan pendahuluan yang menguraikan tentang latar belakang alasan penulisan tesis ini, pokok permasalahan yang berisi uraian mengenai masalah yang akan dibahas dalam tesis ini, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II adalah tinjauan umum mengenai hak atas tanah dan cara peralihannya, pajak dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), peran notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah, serta analisis mengenai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap waris atas Hak Guna Bangunan yang telah berakhir jangka waktunya di wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 18 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

BAB III merupakan penutup yang berisi simpulan yang diperoleh dari hasil pembahasan dan merupakan jawaban atas pokok permasalahan dalam penelitian penulisan tesis ini, termasuk saran dari Penulis.

BAB II
TINJAUAN HUKUM MENGENAI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN TERHADAP WARIS ATAS HAK GUNA BANGUNAN YANG TELAH BERAKHIR JANGKA WAKTUNYA DI WILAYAH DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA BERDASARKAN PERATURAN DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA NOMOR 18 TAHUN 2010 TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

2.1 Hak atas Tanah dan Cara Peralihannya

2.1.1. Tinjauan umum mengenai hak atas tanah dan cara peralihannya

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, atau yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menyebutkan bahwa, seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya yang berada dalam wilayah Republik Indonesia merupakan kekayaan nasional.²⁸ Ini berarti bahwa bumi, air dan ruang angkasa dalam wilayah Republik Indonesia yang kemerdekaannya diperjuangkan oleh bangsa sebagai keseluruhan, menjadi hak pula dari bangsa Indonesia, jadi tidak semata-mata menjadi hak dari para pemiliknya saja. Hal tersebut dipertegas dengan ketentuan dalam Pasal 6 undang-undang yang sama yang menyebutkan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Negara sebagai organisasi rakyat yang tertinggi diberikan hak untuk menguasai bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.²⁹ Kekuasaan yang dimiliki oleh negara tersebut kemudian dikenal dengan sebutan Hak Menguasai Negara.

²⁸ Indonesia, *Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, *op.cit.*, Ps. 1 ayat (2).

²⁹ *Ibid.*, Ps. 2 ayat (1).

Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menetapkan bahwa Hak Menguasai Negara memberikan wewenang kepada negara untuk:

1. mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa;
2. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa; dan
3. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Kemudian, atas dasar Hak Menguasai Negara sebagaimana dimaksud, ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah, atau permukaan bumi, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum menurut peruntukan dan kegunaannya.³⁰ Adapun, pemberian hak atas tanah tersebut tidak boleh terlepas dari tujuan awal dari Hak Menguasai Negara, yaitu untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil, dan makmur.³¹ Sehingga kemudian, kekuasaan negara atas tanah yang telah dimiliki oleh orang lain dengan suatu hak, dibatasi oleh peraturan perundang-undangan dalam bidang agraria yang berlaku di Indonesia.

Subjek hak atas tanah atau pihak-pihak yang dapat diberi hak oleh negara untuk memiliki atau menguasai tanah, adalah:³²

1. Perseorangan
 - a. Perseorangan atau sekelompok orang secara bersama-sama, Warga Negara Indonesia.
 - b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.

³⁰ *Ibid.*, Ps. 4 ayat (1).

³¹ *Ibid.*, Ps. 2 ayat (3).

³² Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, cet. 1, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm. 59.

2. Badan hukum

- a. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, misalnya departemen, pemerintah daerah, perseroan terbatas, yayasan.
- b. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, misalnya bank asing yang membuka kantor perwakilan di Indonesia.
- c. Badan hukum privat, misalnya perseroan terbatas, yayasan.
- d. Badan hukum publik, misalnya departemen, pemerintah daerah.

Subjek hak atas tanah atau pihak-pihak yang diberi hak oleh negara tersebut memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi terhadap hak atas tanah yang dimilikinya. Hak-hak yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah terhadap hak atas tanah adalah mempergunakan tanah dan/atau mengambil manfaat dari tanah, mewariskan hak atas tanah, memindahkan hak atas tanah, membebani hak atas tanah dengan Hak Tanggungan, dan melepaskan atau menyerahkan hak atas tanah.³³ Sedangkan, kewajiban yang harus dipenuhi oleh pemegang hak atas tanah terhadap hak atas tanahnya yaitu mendaftarkan hak atas tanah untuk pertama kalinya, mendaftarkan peralihan hak atas tanah, mendaftarkan pembebanan hak atas tanah, dan mendaftarkan hapusnya hak atas tanah.³⁴

Terdapat 3 (tiga) macam jenis tanah yang dikenal di Indonesia, pertama adalah tanah negara yaitu tanah yang di atasnya belum terdapat atau belum dibebani dengan hak atas tanah tertentu. Kedua, tanah hak, yaitu tanah yang di atasnya sudah terdapat atau sudah dibebani dengan hak atas tanah tertentu. Kemudian yang ketiga adalah tanah ulayat yang merupakan tanah yang dikuasai secara bersama-sama oleh masyarakat Hukum Adat.³⁵

Pasal 1 angka 6 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 memberikan pengertian terhadap pemberian hak atas tanah sebagai penetapan pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah negara, termasuk perpanjangan jangka waktu hak dan pembaruan hak, kemudian Pasal 1 ayat (8) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan

³³ *Ibid.*, hlm. 69.

³⁴ *Ibid.*, hlm. 70-71.

³⁵ *Ibid.*, hlm. 209.

Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 memperluas pengertian pemberian hak atas tanah tersebut, menjadi penetapan pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah negara, perpanjangan jangka waktu hak, pembaruan hak, perubahan hak, termasuk pemberian hak di atas Hak Pengelolaan.

Sehingga kemudian, berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, terhadap tanah negara dapat diberikan hak berupa:³⁶

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan;
4. Hak Pakai;
5. Hak Sewa untuk Bangunan;
6. Hak Membuka Tanah;
7. Hak Memungut Hasil Hutan; dan
8. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut dan akan ditetapkan dengan undang-undang, serta hak-hak yang sifatnya sementara yaitu Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

Hak-hak atas tanah yang diberikan diatas tanah negara tersebut, dapat digolongkan menjadi:³⁷

1. Berdasarkan asal tanahnya:
 - a. Hak atas tanah yang bersifat primer

Hak atas tanah yang bersifat primer adalah hak atas tanah yang berasal dari negara. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atas tanah negara, dan Hak Pakai atas tanah negara.

- b. Hak atas tanah yang bersifat sekunder

Hak atas tanah yang bersifat sekunder adalah hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak

³⁶ Indonesia, *Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, *op.cit.*, Ps. 16 ayat (1) dan Ps. 53.

³⁷ Santoso, *op.cit.*, hlm. 52-53.

Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik, Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai atas tanah Hak Milik, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

2. Berdasarkan cara perolehannya:³⁸

a. Hak atas tanah yang diperoleh secara original

Hak atas tanah yang diperoleh secara original adalah hak atas tanah diperoleh seseorang atau badan hukum untuk pertama kalinya. Macam-macam hak atas tanah ini, adalah:

- (i) Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai yang terjadi atas tanah negara;
- (ii) Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang berasal dari tanah Hak Pengelolaan;
- (iii) Hak Milik yang diperoleh dari perubahan Hak Guna Bangunan;
- (iv) Hak Guna Bangunan yang diperoleh dari perubahan Hak Milik;
- (v) Hak Milik yang terjadi menurut Hukum Adat; dan
- (vi) Hak Milik yang terjadi atas tanah yang berasal dari eks tanah milik adat.

b. Hak atas tanah yang diperoleh secara derivatif

Hak atas tanah yang diperoleh secara derivatif adalah hak atas tanah yang diperoleh seseorang atau badan hukum secara turunan dari hak atas tanah yang dimiliki atau dikuasai pihak lain. Macam-macam hak atas tanah ini, adalah:

- (i) seseorang atau badan hukum membeli tanah hak pihak lain;
- (ii) seseorang atau badan hukum mendapatkan hibah tanah hak pihak lain;
- (iii) seseorang atau badan hukum melakukan tukar-menukar tanah hak dengan pihak lain;
- (iv) seseorang mendapatkan warisan berupa tanah hak dari orang tuanya;
- (v) seseorang atau badan memperoleh tanah hak melalui lelang.

³⁸ *Ibid.*, hlm. 53-54.

3. Berdasarkan jangka waktu pemilikan atau penguasaannya:³⁹
- a. Hak atas tanah yang berlaku untuk selama-lamanya (tidak dibatasi oleh jangka waktu)

Hak atas tanah ini adalah Hak Milik. Selama pemegang haknya masih memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik, maka Hak Milik tersebut akan tetap berlaku. Sebaliknya, kalau pemegang haknya tidak lagi memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik, maka Hak Milik tersebut menjadi hapus.

- b. Hak atas tanah yang berlaku untuk jangka waktu tertentu

Hak atas tanah ini, adalah:

- (i) Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha berjangka waktu untuk pertama kalinya paling lama 35 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun, dan diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 35 tahun.

- (ii) Hak Guna Bangunan atas tanah negara

Hak Guna Bangunan atas tanah Negara berjangka waktu untuk pertama kalinya paling lama 30 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, kemudian setelah jangka waktu Hak Guna Bangunan atas tanah negara dan perpanjangannya tersebut habis, maka dapat diberikan pembaharuan hak terhadap Hak Guna Bangunan atas tanah yang sama.

- (iii) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan

Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan berjangka waktu untuk pertama kalinya paling lama 30 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, kemudian setelah jangka waktu Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan dan perpanjangannya tersebut habis, maka dapat diberikan pembaharuan hak terhadap Hak Guna Bangunan atas tanah yang sama. Untuk perpanjangan jangka waktu dan pembaharuan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan

³⁹ *Ibid.*, hlm. 60-63.

harus ada persetujuan tertulis terlebih dahulu pemegang Hak Pengelolaan.

(iv) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik

Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik berjangka waktu paling lama 30 tahun, tidak dapat diperpanjang jangka waktunya, akan tetapi atas kesepakatan dengan pemilik tanah dapat diperbaharui haknya.

(v) Hak Pakai atas tanah Negara

Hak Pakai atas tanah negara berjangka waktu untuk pertama kalinya paling lama 25 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 25 tahun.

(vi) Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan

Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan berjangka waktu untuk pertama kalinya paling lama 25 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbaharui haknya untuk jangka waktu paling lama 25 tahun. Untuk perpanjangan jangka waktu dan pembaharuan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan harus ada persetujuan tertulis terlebih dahulu pemegang Hak pengelolaan.

(vii) Hak Pakai atas tanah Hak Milik

Hak Pakai atas tanah Hak Milik berjangka waktu paling lama 25 tahun, tidak dapat diperpanjang jangka waktunya, akan tetapi atas kesepakatan dengan pemilik tanah dapat diperbaharui haknya.

(viii) Hak Sewa untuk Bangunan

Jangka waktu Hak Sewa untuk Bangunan berdasarkan kesepakatan dengan pemilik tanah.

- c. Hak atas tanah yang berlaku selama tanahnya digunakan untuk keperluan tertentu atau pelaksanaan tugasnya.

Hak atas tanah ini adalah Hak Pakai yang dikuasai oleh Lembaga Negara, Departemen, Lembaga Pemerintah Non-Departemen, Pemerintah Provinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota, Pemerintahan Desa, Perwakilan

Negara Asing, Perwakilan Badan Internasional, badan keagamaan, dan badan sosial.

Badan Pertanahan Nasional merupakan lembaga atau institusi pemerintah yang diberi kewenangan untuk memberikan hak atas tanah terhadap tanah negara berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan. Pemberian hak dapat dilaksanakan dengan keputusan pemberian hak secara individual atau kolektif atau secara umum. Pemberian dan pembatalan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Kewenangan pemberian hak dapat dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.⁴⁰

Ketentuan-ketentuan yang harus diperhatikan dalam permohonan pemberian hak menurut Pasal 4 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, adalah:

1. Sebelum mengajukan permohonan hak, pemohon harus menguasai tanah yang dimohon dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Dalam hal tanah yang dimohon merupakan tanah Hak Pengelolaan, pemohon harus terlebih dahulu memperoleh penunjukkan berupa perjanjian penggunaan tanah dari pemegang Hak Pengelolaan.
3. Dalam hal tanah yang dimohon merupakan tanah kawasan hutan, harus terlebih dahulu dilepaskan dari statusnya sebagai kawasan hutan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. Tanah-tanah tertentu yang diperlukan untuk konversi yang ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tidak dapat dimohon dengan sesuatu hak atas tanah.

⁴⁰ *Ibid.*, hlm. 218.

Hak atas tanah dapat beralih atau dialihkan kepada pihak lain. Bentuk-bentuk peralihan hak atas tanah sebagaimana dimaksud, yaitu:⁴¹

1. Beralih

Beralih artinya berpindahnya hak atas tanah dari pemegang haknya kepada pihak lain karena suatu peristiwa hukum. Peristiwa hukum yang dimaksud di sini adalah meninggal dunianya seseorang, sehingga hak atas tanah tersebut beralih melalui cara pewarisan. Atau dengan kata lain, dengan meninggal dunianya pemegang hak atas tanah, maka hak atas tanah secara yuridis berpindah kepada ahli waris sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek hak dari objek hak atas tanah yang diwariskan. Hak atas tanah sudah berpindah secara yuridis kepada ahli waris sejak pemegang hak atas tanah sebagai pewaris meninggal dunia.

Ahli waris berkewajiban mendaftarkan pewarisan hak atas tanah tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan menyertakan dokumen berupa surat keterangan kematian pemegang hak atas tanah (pewaris), surat keterangan sebagai ahli waris, sertipikat hak atas tanah, bukti identitas ahli waris. Maksudnya agar pewarisan hak atas tanah tersebut dapat dicatat dalam Buku Tanah dan mengubah nama pemegang hak atas tanah dalam sertipikat dari atas nama pewaris menjadi atas nama ahli waris.

2. Dialihkan

Dialihkan artinya berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak atas tanah kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum. Perbuatan hukum tersebut dapat berupa jual beli, hibah, tukar menukar, pemasukan dalam modal perusahaan (*inbreng*), lelang.

Perbuatan hukum berupa jual beli, hibah, tukar menukar, pemasukan dalam modal perusahaan (*inbreng*) dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sedangkan perbuatan hukum berupa lelang dibuktikan dengan Berita Acara atau Risalah Lelang yang dibuat oleh pejabat dari Kantor Lelang.

Pemindahan hak atas tanah melalui jual beli, hibah, tukar menukar, pemasukan dalam modal perusahaan (*inbreng*), dan lelang tersebut wajib

⁴¹ *Ibid.*, hlm. 63-65.

didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan dilakukan perubahan nama pemegang hak atas tanah dalam sertipikat dari atas nama pemegang hak atas tanah semula menjadi pemegang hak atas tanah yang baru.

Peralihan Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan atas tanah negara merupakan contoh-contoh peralihan hak atas tanah yang tidak mensyaratkan adanya persetujuan dari pihak lain. Sebaliknya, terdapat beberapa peralihan hak atas tanah yang mensyaratkan adanya persetujuan terlebih dahulu secara tertulis dari pihak lain. Peralihan hak atas tanah tersebut adalah sebagai berikut:⁴²

- a. peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan memerlukan persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan;
- b. peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik memerlukan persetujuan dari pemilik tanah;
- c. peralihan Hak Pakai atas tanah negara memerlukan persetujuan dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat;
- d. peralihan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan memerlukan persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan;
- e. peralihan Hak Pakai atas tanah Hak Milik memerlukan persetujuan dari pemilik tanah;
- f. peralihan Hak Sewa untuk Bangunan memerlukan persetujuan dari pemilik tanah.

Sebagaimana yang telah dibahas dan sudah merupakan kewajiban bagi setiap subjek atau pemegang hak atas tanah, setiap peralihan hak atas tanah harus didaftarkan. Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, memberikan pengertian mengenai Pendaftaran Tanah yaitu serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang

⁴² *Ibid.*, hlm. 65.

sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Berdasarkan Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah dilaksanakan dengan tujuan-tujuan sebagai berikut:⁴³

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum.

Tujuan memberikan jaminan kepastian hukum merupakan tujuan utama dalam pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan oleh Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah, meliputi:

a. Kepastian status hak yang didaftar.

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti status hak yang didaftar, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Hak Tanggungan, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun atau Tanah Wakaf.

b. Kepastian subjek hak.

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti pemegang haknya, apakah perseorangan (Warga Negara Indonesia), sekelompok orang secara bersama-sama, atau badan hukum (badan hukum privat atau badan hukum publik).

c. Kepastian objek hak.

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti letak tanah, batas-batas tanah, dan ukuran (luas) tanah.

2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Karenanya setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.

⁴³ *Ibid.*, hlm. 18-20.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, kegiatan pendaftaran tanah dibagi menjadi 2 (dua), yaitu:⁴⁴

1. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali

Kegiatan pendaftaran untuk pertama kali, meliputi:

a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik.

Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan. Kegiatan pengukuran dan pemetaan, meliputi:

- (1) pembuatan peta dasar pendaftaran;
- (2) penetapan batas bidang-bidang tanah;
- (3) pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;
- (4) pembuatan daftar tanah;
- (5) pembuatan surat ukur.

b. Pembuktian hak dan pembukuannya, kegiatannya meliputi:

- (1) pembuktian hak baru;
- (2) pembuktian hak lama;
- (3) pembukuan hak.

c. Penerbitan sertipikat.

d. Penyajian data fisik dan data yuridis.

e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

2. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah dibagi menjadi 2 (dua), yaitu:

a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak, meliputi:

- (1) pemindahan hak;
- (2) pemindahan hak dengan lelang;
- (3) peralihan hak karena pewarisan;
- (4) peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
- (5) pembebanan hak;

⁴⁴ *Ibid.*, hlm. 308-311.

- (6) penolakan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak.
- b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah, meliputi:
 - (1) perpanjangan jangka waktu hak atas tanah;
 - (2) pemecahan, pemisahan, dan penggabungan bidang tanah;
 - (3) pembagian hak bersama;
 - (4) hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun;
 - (5) peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan;
 - (6) perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan;
 - (7) perubahan nama.

Objek pendaftaran tanah sesuai dengan ketentuan Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah sebagai berikut.⁴⁵

1. Hak Milik

Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Yang dapat mempunyai Hak Milik, adalah:

- a. hanya Warga Negara Indonesia;
- b. bank pemerintah atau badan keagamaan dan badan sosial.

2. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu paling lama 35 tahun, dapat diperpanjang paling lama 25 tahun, dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 35 tahun, dan digunakan untuk pertanian, perikanan atau peternakan. Yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha, adalah:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

3. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka

⁴⁵ *Ibid.*, hlm. 25-30.

waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. Yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan, adalah:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Dari asal tanahnya, Hak Guna Bangunan dapat terjadi pada tanah negara, tanah Hak Pengelolaan, dan tanah Hak Milik. Jangka waktu Hak Guna Bangunan atas tanah negara dan tanah Hak Pengelolaan dapat diperpanjang dan diperbaharui, sedangkan jangka waktu Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik tidak dapat diperpanjang, tetapi dapat diperbaharui haknya atas kesepakatan pihak pemilik tanah dan pemegang Hak Guna Bangunan.

4. Hak Pakai

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah. Yang dapat mempunyai Hak Pakai, adalah:

- a. Warga Negara Indonesia.
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- c. Departemen, Lembaga Pemerintah Non-Departemen, dan Pemerintah Daerah.
- d. Badan-badan keagamaan dan sosial.
- e. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
- f. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.
- g. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.

Hak Pakai ada yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan dan ada yang diberikan untuk jangka waktu yang ditentukan. Hak Pakai yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan, selama tanahnya digunakan untuk keperluan tertentu, diberikan kepada Departemen, Lembaga

Pemerintah Negara Asing, Perwakilan Badan Internasional, Badan Keagamaan, dan Badan Sosial.

Kemudian, terhadap Hak Pakai yang diberikan untuk jangka waktu yang ditentukan, jangka waktu Hak Pakai atas tanah negara dan tanah Hak Pengelolaan adalah untuk pertama kalinya paling lama 25 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 25 tahun. Sedangkan, jangka waktu Hak Pakai atas tanah Hak Milik adalah paling lama 25 tahun, tidak dapat diperpanjang, akan tetapi dapat diperbaharui haknya atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah dan pemegang Hak Pakai.

5. Tanah Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara atas tanah yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya untuk merencanakan peruntukkan dan penggunaan tanah, menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, menyerahkan bagian-bagian tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga. Yang dapat mempunyai Hak Pengelolaan, adalah:

- a. Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah.
- b. Badan Usaha Milik Negara.
- c. Badan Usaha Milik Daerah.
- d. PT Persero.
- e. Badan Otorita.
- f. Badan-badan hukum pemerintah lainnya yang ditunjuk oleh Pemerintah.

6. Tanah Wakaf

Wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa tanah milik dan melembagakannya untuk selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran Agama Islam. Hak atas tanah yang dapat diwakafkan untuk kepentingan peribadatan atau kepentingan umum lainnya menurut ajaran Agama Islam hanyalah Hak Milik.

Dalam perwakafan tanah Hak Milik terdapat pihak yang mewakafkan tanah disebut Wakif, pihak menerima tanah wakaf disebut Nadzir, pihak yang

membuat Akta Ikrar Wakaf adalah Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf, dan pihak yang mendaftarkan tanah yang diwakafkan adalah Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota.

7. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun

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

8. Hak Tanggungan

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah, berikutan atau tidak berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Hak-hak yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atas tanah negara, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuannya wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Tanah Negara.

9. Tanah Negara

Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah.

Dalam hal tanah negara sebagai objek pendaftaran tanah, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah negara dalam daftar tanah. Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran. Untuk tanah negara tidak disediakan buku tanah oleh karenanya di atas tanah negara tidak diterbitkan sertipikat.

Objek pendaftaran tanah yang disebutkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut, kecuali tanah negara, kemudian dibukukan dalam Buku Tanah dan diterbitkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya. Diterbitkannya sertipikat sebagai tanda bukti hak merupakan salah satu ciri bahwa pendaftaran tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menganut sistem pendaftaran hak bukan sistem pendaftaran akta.

Terdapat 2 (dua) macam sistem pendaftaran tanah, yaitu sistem pendaftaran hak (*registration of titles*) dan sistem pendaftaran akta (*registration of deed*). Dalam sistem pendaftaran hak, yang didaftarkan adalah data yuridis dan data fisik mengenai suatu hak atas tanah yang dihimpun dan disajikan dalam suatu Buku Tanah, kemudian diterbitkan sertipikat sebagai surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar tersebut. Berbeda dengan sistem pendaftaran hak, dalam pendaftaran akta yang didaftar adalah aktanya, atau dokumen-dokumen yang membuktikan diciptakannya hak yang bersangkutan dan dilakukannya perbuatan-perbuatan hukum mengenai hak tersebut.⁴⁶

Pengertian sertipikat berdasarkan Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah surat tanda bukti hak untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Sertipikat berisi data fisik dan data yuridis. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya, sedangkan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.⁴⁷

⁴⁶ *Ibid.*, hlm. 31-32.

⁴⁷ *Ibid.*, hlm. 62-63.

Maksud diterbitkannya sertipikat dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya adalah agar pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang haknya, memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak yang bersangkutan.

Jaminan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah meliputi kepastian status hak, subjek hak, dan objek hak. Sedangkan, jaminan perlindungan hukum dalam pendaftaran tanah adalah pemilik sertipikat tidak mudah mendapatkan gangguan atau gugatan dari pihak lain, pemilik sertipikat dapat mempertahankan haknya dari gangguan atau gugatan pihak lain.

Terhadap Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atas tanah negara, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai atas tanah negara, dan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan diterbitkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya. Namun, terhadap Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik, Hak Pakai atas tanah Hak Milik, dan Hak Sewa untuk Bangunan, walaupun tetap dilakukan pendaftaran, tidak diterbitkan sertipikat, melainkan hanya dicatat dalam Buku Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota.

Demikian, hak-hak atas tanah sebagaimana yang telah dibahas di atas juga dapat hapus. Faktor-faktor yang menyebabkan hapusnya suatu hak atas tanah adalah apabila tanahnya musnah, terjadi pelepasan atau penyerahan hak atas tanah, pencabutan hak atas tanah, tanahnya ditelantarkan, jangka waktunya berakhir, subjek haknya tidak memenuhi syarat, dan dibatalkan oleh pejabat yang berwenang.⁴⁸

2.1.2. Peralihan Hak Guna Bangunan yang terjadi karena pewarisan

Hukum Agraria yang berlaku di Indonesia sebelum diberlakukannya Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria adalah Hukum Agraria yang bersifat dualisme dan mengadakan perbedaan antara hak-hak tanah menurut hukum adat dan hak-hak tanah menurut

⁴⁸ *Ibid.*, hlm. 71-73.

hukum barat, yang berpokok pada ketentuan-ketentuan dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia.⁴⁹

Hukum Agraria kita ketika itu sebagian tersusun berdasarkan tujuan dan sendi-sendi dari pemerintah jajahan, dan sebagian lainnya lagi dipengaruhi olehnya, hingga bertentangan dengan kepentingan rakyat dan negara di dalam melaksanakan pembangunan semesta dalam rangka menyelesaikan revolusi nasional sekarang ini. Kemudian, sebagai akibat dari politik hukum pemerintah jajahan itu Hukum Agraria tersebut mempunyai sifat dualisme, yaitu dengan berlakunya peraturan-peraturan dari Hukum Adat di samping peraturan-peraturan dari dan yang didasarkan atas hukum barat, hal mana selain menimbulkan berbagai masalah antar golongan yang serba sulit, juga tidak sesuai dengan cita-cita persatuan bangsa. Selain itu, bagi rakyat asli, hukum agraria dinilai tidak dapat menjamin kepastian hukum.

Sehubungan dengan hal-hal tersebut di atas, maka dianggap perlu untuk menciptakan suatu Hukum Agraria baru yang bersifat nasional, yang akan mengganti hukum yang berlaku sekarang ini, sehingga tidak lagi bersifat dualisme, namun bersifat sederhana dan dapat menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia.

Demikian, Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria hadir dengan maksud untuk menghilangkan dualisme tersebut dengan mengadakan kesatuan hukum, sesuai dengan keinginan rakyat sebagai bangsa yang satu dan sesuai pula dengan kepentingan perekonomian, sehingga semua hal yang berhubungan dengan tanah sebagai permukaan bumi yang berada dalam wilayah negara Republik Indonesia, termasuk kepemilikan hak-hak atas tanah dan peralihannya diatur berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan peraturan-peraturan pelaksanaannya.

Sebagaimana telah dibahas dalam sub bab sebelumnya, peralihan hak atas tanah dan/atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dibedakan menjadi dua bentuk peralihan. Pertama adalah beralih yaitu berpindahnya hak atas tanah atau

⁴⁹ Indonesia, *Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, op.cit.*, Penjelasan Umum.

Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang diakibatkan oleh adanya suatu peristiwa hukum, contohnya pewarisan. Kemudian yang kedua adalah dengan dialihkan atau pemindahan hak yaitu berpindahnya hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun karena suatu perbuatan hukum, misalnya jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan, pemberian dengan wasiat, atau lelang.

Waris sendiri menurut para sarjana pada pokoknya adalah perpindahan kekayaan seseorang yang meninggal dunia kepada satu atau beberapa orang lain. Intinya adalah pewarisan baru dibicarakan apabila ada orang yang mati, ada harta yang ditinggalkan, dan ada ahli waris.⁵⁰

Sedangkan, secara khusus dalam bidang pertanahan, Pasal 111 dan Pasal 112 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa secara yuridis pewarisan hak atas tanah, atau yang dalam praktek disebut pewarisan tanah, merupakan pewarisan hak atas tanah dengan tujuan agar ahli waris dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah atau satuan rumah susun yang bersangkutan.

Pewarisan dapat terjadi karena ketentuan peraturan perundang-undangan ataupun karena wasiat dari pemegang hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun kepada ahli waris yang ditunjuknya.⁵¹ Peralihan hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun karena pewarisan dari pemegang hak sebagai pewaris kepada ahli waris secara yuridis terjadi sejak pewaris meninggal dunia, namun secara administrasi ahli waris mempunyai kewajiban untuk mendaftarkan pewarisan tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dilakukan perubahan nama pemegang hak dari atas nama pewaris menjadi atas nama ahli waris. Maksud pendaftaran peralihan hak karena pewarisan tersebut adalah dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada ahli waris dan demi tertib administrasi pertanahan agar data fisik dan data yuridis yang disajikan selalu menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk pendaftaran

⁵⁰ J. Satrio, *Hukum Waris*, cet. 2, (Bandung: Alumni, 1992), hlm. 8.

⁵¹ Indonesia, *Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, *op.cit.*, Ps. 26.

peralihan hak karena pewarisan yang diajukan dalam waktu enam bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris, tidak dipungut biaya pendaftaran.

Syarat sahnya pewarisan hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun untuk kepentingan pendaftaran peralihan haknya ada dua, yaitu:⁵²

1. Syarat Materiil

Ahli waris harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak dari hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek pewarisan. Uraian tentang syarat materiil dalam pewarisan hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dapat dijelaskan sebagai berikut:

- a. Apabila objek pewarisan tanah tersebut berupa Hak Milik, maka pihak yang dapat menjadi ahli warisnya adalah perseorangan Warga Negara Indonesia.
- b. Apabila objek pewarisan tanah tersebut berupa Hak Guna Usaha, maka pihak yang dapat menjadi ahli warisnya adalah perseorangan Warga Negara Indonesia.
- c. Apabila objek pewarisan tanah tersebut berupa Hak Guna Bangunan, maka pihak yang dapat menjadi ahli warisnya adalah perseorangan Warga Negara Indonesia.
- d. Apabila objek pewarisan tanah tersebut berupa Hak Pakai, maka pihak yang dapat menjadi ahli warisnya adalah perseorangan Warga Negara Indonesia, perseorangan warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia.
- e. Apabila seseorang yang Warga Negara Indonesia mendapatkan warisan berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, atau Hak Guna Bangunan, kemudian menjadi Warga Negara Asing, maka dalam waktu satu tahun sejak seseorang tersebut melepaskan kewarganegaraan Indonesianya wajib melepaskan atau mengalihkan Hak Milik, Hak Guna Usaha, atau Hak Guna Bangunannya kepada pihak lain yang memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik, Hak Guna Usaha, atau Hak Guna Bangunan. Kalau dalam waktu satu tahun tidak dilepaskan atau dialihkan kepada pihak lain, maka Hak Milik, Hak Guna Usaha, atau Hak Guna Bangunan tersebut

⁵² Santoso, *op.cit.*, hlm. 402-403.

menjadi hapus dan tanahnya kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

2. Syarat Formal

Dalam rangka pendaftaran peralihan hak, maka pewarisan hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun harus dibuktikan dengan surat keterangan kematian pewaris dan surat keterangan sebagai ahli waris.

Ketentuan-ketentuan mengenai pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan telah ditegaskan dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yakni sebagai berikut:

- a. Untuk peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah terdaftar, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertipikat yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dengan surat tanda bukti sebagai ahli waris. Peralihan hak karena pewarisan terjadi karena hukum pada saat yang bersangkutan meninggal dunia. Dalam arti, bahwa sejak itu para ahli waris menjadi pemegang hak yang baru. Mengenai siapa yang menjadi ahli waris diatur dalam hukum perdata yang berlaku. Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan juga diwajibkan dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada para ahli waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah. Surat tanda bukti sebagai ahli waris dapat berupa Akta Keterangan Hak Mewaris, atau Surat Penetapan Ahli Waris atau Surat Keterangan Ahli Waris.
- b. Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftar, wajib diserahkan dokumen-dokumen surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan yang bersangkutan menguasai tanah, dan surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah tersebut belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau surat keterangan Kepala Desa/Lurah jika lokasi tanahnya jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan dari pemegang hak yang bersangkutan. Dokumen yang membuktikan adanya hak atas tanah pada yang mewariskan diperlukan karena pendaftaran peralihan hak ini baru dapat dilakukan setelah pendaftaran untuk pertama kali atas nama pewaris.

- c. Jika penerima waris terdiri dari satu orang, pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris seperti tersebut pada angka 1 di atas.
- d. Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran hak milik atas tanah dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan suatu tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut. Dalam hal akta pembagian waris yang dibuat sesuai ketentuan yang berlaku, dan harta waris jatuh pada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan haknya dapat langsung dilakukan tanpa alat bukti peralihan hak lain, misalnya akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- e. Warisan berupa hak atas tanah yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, didaftar peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan/atau akta pembagian waris tersebut.

Setelah hak tersebut didaftar sebagai harta bersama, maka wajib dilakukan pendaftaran pembagian hak tersebut yang dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 51 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, di mana pembagian hak bersama atas tanah menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama didaftar berdasarkan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut peraturan yang berlaku yang membuktikan kesepakatan antara pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut. Suatu hak bersama yang diperoleh dari warisan perlu dibagi sehingga menjadi hak individu. Kesepakatan antara pemegang hak bersama tersebut perlu dituangkan dalam akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang akan menjadi dasar pendaftarannya. Dalam pembagian tersebut, tidak harus semua pemegang hak bersama memperoleh bagian. Dalam pembagian harta waris sering kali yang menjadi pemegang hak individu hanya sebagian dari keseluruhan penerima

warisan, asalkan hak tersebut disepakati oleh seluruh penerima warisan sebagai pemegang hak bersama.⁵³

Lebih lanjut, mengenai prosedur atau tahapan pendaftaran peralihan hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun karena pewarisan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota akan dibahas sebagai berikut:⁵⁴

1. Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak

Permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun diajukan oleh ahli waris atau kuasanya kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dengan melampirkan:

- a. Sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun atas nama pewaris, atau apabila mengenai tanah yang belum terdaftar, bukti pemilikan berupa selain sertipikat, misalnya Petuk Pajak Bumi, Pajak Hasil Bumi, *verponding* Indonesia, kutipan *letter c*.
- b. Surat kematian atas nama pemegang hak yang tercantum dalam sertipikat yang bersangkutan dari Kepala Desa/Kelurahan tempat tinggal pewaris waktu meninggal dunia, rumah sakit, petugas kesehatan, atau instansi yang berwenang.
- c. Surat tanda bukti sebagai ahli waris yang dapat berupa wasiat atau Surat Keterangan Waris yang dibuat oleh masing-masing pihak atau pejabat negara yang berwenang sesuai dengan penggolongan penduduk yang ada di Indonesia. Berdasarkan Surat Edaran Direktorat Pendaftaran Tanah tanggal 20 Desember 1969 Nomor DPT/12/63/69, yang berhak menerbitkan Surat Keterangan Waris, yaitu:
 - (i) untuk golongan penduduk Eropa, surat keterangan sebagai ahli waris dibuat oleh Notaris;
 - (ii) untuk golongan penduduk asli (bumiputera), surat keterangan sebagai ahli waris dibuat oleh para ahli waris, dikuatkan oleh Kepala Desa atau Lurah dan diketahui oleh Camat;

⁵³ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, cet. 3, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hlm. 104.

⁵⁴ Santoso, *op.cit.*, hlm. 403-408.

(iii) untuk golongan penduduk Timur Asing Tionghoa, surat keterangan sebagai ahli waris dibuat oleh Notaris;

(iv) untuk golongan penduduk Timur Asing lain, surat keterangan sebagai ahli waris dibuat oleh Balai Harta Peninggalan.

Kemudian, ditentukan bahwa Surat Keterangan Waris untuk keempat golongan tersebut dapat juga diganti dengan Keputusan Pengadilan Negeri dan bagi golongan Bumiputra Islam dengan surat Keputusan Pengadilan Agama atau Mahkamah Syariah.

- d. Surat kuasa tertulis dari ahli waris apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan ahli waris yang bersangkutan.
- e. Apabila pada waktu permohonan pendaftaran peralihan sudah ada putusan pengadilan atau penetapan hakim/ketua pengadilan atau akta pembagian waris, maka putusan/penetapan atau akta tersebut juga dilampirkan pada permohonan pendaftaran peralihan hak.

Apabila ahli waris lebih dari satu orang dan belum ada pembagian warisan, maka pendaftaran peralihan haknya dilakukan kepada para ahli waris sebagai kepemilikan bersama, dan pembagian hak selanjutnya dapat dilakukan sesuai dengan akta pembagian warisan. Akta mengenai pembagian waris dapat dibuat dengan akta di bawah tangan oleh semua ahli waris dengan disaksikan oleh dua orang saksi atau dengan akta Notaris.

Apabila ahli waris lebih dari satu orang dan pada waktu pendaftaran peralihan haknya disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun tertentu jatuh kepada satu orang penerima warisan, maka pencatatan peralihan haknya dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan akta pembagian waris tersebut.

Dalam hal pewarisan disertai dengan hibah wasiat, maka:

- a. Jika hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang dihibahkan sudah tertentu, maka pendaftaran peralihan haknya dilakukan atas permohonan penerima hibah dengan melampirkan:
 - (i) sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun atas nama pewaris, atau apabila hak atas tanah yang dihibahkan

belum terdaftar, bukti pemilikan tanah atas nama pemberi hibah dapat berupa Petuk Pajak Bumi, Pajak Hasil Bumi, *verponding* Indonesia, atau kutipan *letter c*;

- (ii) surat kematian pemberi hibah wasiat dari kepala desa/kelurahan tempat tinggal pemberi hibah wasiat tersebut waktu meninggal dunia, rumah sakit, petugas kesehatan, atau instansi lain yang berwenang;
- (iii) (a) putusan pengadilan atau penetapan hakim/ketua pengadilan mengenai pembagian harta waris yang memuat penunjukkan hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan sebagaimana telah dihibahwasiatkan kepada pemohon;
- (b) akta Pejabat Pembuat Akta Tanah mengenai hibah yang dilakukan oleh Pelaksana Wasiat atas nama pemberi hibah wasiat sebagai pelaksanaan dari wasiat yang dikuasakan pelaksanaannya kepada Pelaksana Hibah Wasiat tersebut; atau
- (c) akta pembagian waris yang memuat penunjukkan hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan sebagai telah dihibahwasiatkan kepada pemohon;
- (iv) surat kuasa tertulis dari penerima hibah apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hibah;
- (v) bukti identitas penerima hibah;
- (vi) bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam hal bea tersebut terutang; dan
- (vii) bukti pelunasan pembayaran Pajak Penghasilan (PPH), dalam hal pajak tersebut terutang.

Pemberian hak atas tanah atau Hak Milik atas Rumah Susun dengan wasiat dilakukan sewaktu pemegang haknya masih hidup. Hak tersebut baru beralih kepada penerima hibah setelah pemberi hibah meninggal dunia. Selama pemberi hibah belum meninggal dunia, maka apa yang diwasiatkan itu masih dapat ditarik kembali.

- b. Jika hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang dihibahkan belum tentu, maka pendaftaran peralihan haknya dilakukan

kepada para ahli waris dan penerimaan hibah wasiat sebagai harta bersama.

2. Pencatatan Peralihan Hak

Kalau persyaratan dalam permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun karena pewarisan dipenuhi oleh ahli waris sebagai pemohon atau kuasanya, maka Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota melakukan pencatatan peralihan hak dalam buku tanah, sertipikat, dan daftar lainnya, yaitu sebagai berikut:

- a. nama pemegang hak lama di dalam buku tanah dicoret dengan tinta hitam dan dibubuhi paraf Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota atau Pejabat yang ditunjuk;
- b. nama atau nama-nama pemegang hak yang baru dituliskan pada halaman dan kolom yang ada dalam buku tanahnya dengan dibubuhi tanggal pencatatan, dan besarnya bagian setiap pemegang hak dalam hal penerima hak beberapa orang dan besarnya bagian ditentukan, dan kemudian ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota atau Pejabat yang ditunjuk dan cap dinas Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota;
- c. perubahan nama pemegang hak juga dilakukan pada sertipikat hak yang bersangkutan dan daftar-daftar umum lain yang memuat nama pemegang hak yang lama;
- d. nomor hak dan identitas dari tanah yang dialihkan dicoret dari daftar nama pemegang hak lama dan nomor hak dan identitas tersebut dituliskan pada daftar nama penerima hak.

3. Penyerahan Sertipikat Hak

Sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang telah diubah nama pemegang haknya dari atas nama pewaris menjadi atas nama ahli waris oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, kemudian diserahkan kepada ahli waris sebagai pemohon atau kuasanya.

Objek peralihan hak atas tanah melalui pewarisan atau objek pewarisan tanah dapat berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Penjelasan Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna

Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah menjelaskan bahwa tidak semua hak atas tanah dapat diwariskan oleh pemegang haknya kepada pihak lain. Hak atas tanah yang tidak dapat diwariskan oleh pemegang haknya kepada pihak lain, adalah Hak Pakai atas tanah negara yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya digunakan untuk keperluan tertentu, yang dimiliki oleh Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, Pemerintah Daerah, Perwakilan Negara Asing, Perwakilan Badan Internasional, Badan Keagamaan, dan Badan Sosial.⁵⁵

Sebagai salah satu objek peralihan hak atas tanah melalui pewarisan, saat ini penulis akan membahas secara lebih khusus mengenai Hak Guna Bangunan. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri. Dari asal tanahnya, Hak Guna Bangunan dapat terjadi pada tanah negara, tanah Hak Pengelolaan, dan tanah Hak Milik.

Hak Guna Bangunan dapat diberikan kepada Warga Negara Indonesia dan/atau badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. Setelah jangka waktu Hak Guna Bangunan atas tanah negara dan tanah Hak Pengelolaan dan perpanjangannya tersebut berakhir, maka kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama. Sedangkan, jangka waktu Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik hanya dapat diberikan paling lama 30 tahun dan tidak dapat diperpanjang, tetapi dapat diperbaharui berdasarkan kesepakatan pihak pemilik tanah dan pemegang Hak Guna Bangunan.

Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik diberikan berdasarkan perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh Hak Guna Bangunan,⁵⁶ Hak Guna Bangunan atas tanah negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri Negara Agraria atau pejabat yang ditunjuk, sedangkan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak

⁵⁵ *Ibid.*, hlm. 399-402.

⁵⁶ Indonesia, *Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, *op.cit.*, Ps. 37.

Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri Negara Agraria atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan.⁵⁷

Keputusan pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah negara dan tanah Hak Pengelolaan oleh Menteri Negara Agraria/pejabat yang ditunjuk dapat diperoleh dengan mengajukan permohonan pemberian Hak Guna Bangunan yang diajukan secara tertulis. Permohonan Hak Guna Bangunan yang dimaksud memuat:⁵⁸

1. Keterangan mengenai pemohon:
 - a. Apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai istri/ suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya.
 - b. Apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:
 - a. Dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertifikat, girik, surat kaveling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan/atau tanah yang telah dibeli dari pemerintah, putusan pengadilan, akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya.
 - b. Letak, batas-batas, dan luasnya (jika ada surat ukur atau gambar situasi sebutkan tanggal dan nomornya).
 - c. Jenis tanah (pertanian/non-pertanian).
 - d. Rencana penggunaan tanah.
 - e. Status tanahnya (tanah hak atau tanah negara).
3. Lain-lain:
 - a. Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon; dan
 - b. Keterangan lain yang dianggap perlu.

⁵⁷ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah*, *op.cit.*, Ps. 22.

⁵⁸ Santoso, *op.cit.*, hlm. 229-230.

Permohonan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud di atas kemudian dilampiri dengan:⁵⁹

1. Non fasilitas penanaman modal:
 - a. Mengenai pemohon:
 - (1) Jika perorangan: fotokopi surat bukti identitas, surat bukti kewarganegaraan Republik Indonesia;
 - (2) Jika badan hukum: fotokopi akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - b. Mengenai tanahnya:
 - (1) Data yuridis: seripikat, girik, surat kaveling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan/atau tanah yang telah dibeli dari pemerintah, putusan pengadilan, akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
 - (2) Data fisik: surat ukur, gambar situasi dan IMB, apabila ada;
 - (3) Surat lain yang dianggap perlu.
 - c. Surat pernyataan permohonan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang telah dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon.
2. Fasilitas penanaman modal:
 - a. Fotokopi identitas pemohon atau akta pendirian perusahaan yang telah memperoleh pengesahan dan telah didaftarkan sebagai badan hukum;
 - b. Rencana pengusahaan tanah jangka pendek dan jangka panjang;
 - c. Izin lokasi atau surat izin penunjukkan penggunaan tanah atau surat izin pencadangan tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah;
 - d. Bukti pemilikan dan/atau bukti perolehan tanah berupa pelepasan kawasan hutan dari instansi yang berwenang, akta pelepasan bekas tanah milik adat atau bukti perolehan tanah lainnya;
 - e. Persetujuan Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) atau Penanaman Modal Asing (PMA) atau surat persetujuan dari presiden bagi Penanaman Modal Asing tertentu atau surat persetujuan prinsip dari Departemen

⁵⁹ *Ibid.*, hlm. 230-231.

Teknis bagi non-Penanaman Modal Dalam Negeri atau Penanaman Modal Asing.

Tahapan dalam permohonan pemberian Hak Guna Bangunan oleh perseorangan atau badan hukum, yaitu:⁶⁰

1. Adanya permohonan pemberian Hak Guna Bangunan.

Permohonan pemberian Hak Guna Bangunan diajukan oleh pemohon kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

2. Kegiatan yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan, yaitu:

a. Setelah berkas permohonan diterima, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota:

- 1) Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik;
- 2) Mencatat dalam formulir isian;
- 3) Memberikan tanda terima berkas permohonan;
- 4) Memberitahukan kepada pemohon untuk membayar biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan rinciannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

b. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan Hak Guna Bangunan dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

c. Dalam hal tanah yang dimohon belum ada surat ukurnya, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota memerintahkan kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah untuk mempersiapkan surat ukur atau melakukan pengukuran.

⁶⁰ *Ibid.*, hlm. 231-235.

- d. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota memerintahkan kepada:
 1. Kepala Seksi Hak atas Tanah atau Petugas yang ditunjuk untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang sudah terdaftar, peningkatan, perpanjangan, atau pembaruan hak atas tanah dan terhadap tanah yang data yuridis dan data fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah (*konstatering rapport*).
 2. Tim penelitian untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang belum terdaftar yang dituangkan dalam Berita Acara.
 3. Panitia Pemeriksa Tanah A untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah selain yang diperiksa sebagaimana dimaksud pada angka 1 dan 2 yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah.
 - e. Dalam hal data yuridis dan data fisik belum lengkap, Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapinya.
 - f. Dalam hal keputusan pemberian Hak Guna Bangunan telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Seksi Hak atas Tanah atau Pejabat yang ditunjuk atau Tim Penelitian Tanah atau Panitia Pemeriksa Tanah A, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota menerbitkan keputusan pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.
 - g. Dalam hal keputusan pemberian Hak Guna Bangunan tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang bersangkutan menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi, disertai pendapat dan pertimbangannya.
3. Kegiatan yang dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan, yaitu:
 - a. Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, Kepala Kantor

Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi memerintahkan kepada Kepala Bidang Hak-Hak atas Tanah untuk:

- (1) Mencatat dalam formulir isian;
 - (2) Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang bersangkutan untuk melengkapinya.
- b. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon beserta pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dan memeriksa kelayakan permohonan Hak Guna Bangunan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c. Dalam keputusan pemberian Hak Guna Bangunan telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi, setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi menerbitkan keputusan pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.
- d. Dalam hal keputusan pemberian Hak Guna Bangunan tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi menyampaikan berkas permohonan dimaksud kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia disertai pendapat dan pertimbangannya.
4. Kegiatan yang dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, yaitu:
- a. Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan, Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia memerintahkan kepada pejabat yang ditunjuk untuk:
 - (1) Mencatat dalam formulir isian;

(2) Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi yang bersangkutan untuk melengkapinya.

- b. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon dengan memperhatikan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan selanjutnya memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c. Setelah mempertimbangkan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi, Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia menerbitkan keputusan pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai alasan penolakannya

5. Penyampaian keputusan pemberian Hak Guna Bangunan.

Keputusan pemberian Hak Guna Bangunan atau keputusan penolakannya disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan kepada yang berhak.

Dalam hal penerima Hak Guna Bangunan tidak memenuhi kewajiban-kewajiban tersebut di atas, maka Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dapat membatalkan haknya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁶¹

Kewajiban yang harus dipenuhi oleh penerima Hak Guna Bangunan atas tanah negara dan penerima Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan setelah menerima keputusan pemberian hak atas tanah adalah mendaftarkan keputusan pemberian hak atas tanah tersebut kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Maksud pendaftaran keputusan pemberian hak atas tanah sebagaimana dimaksud adalah untuk dicatat dalam Buku Tanah dan diterbitkan sertipikat hak atas tanah

⁶¹ *Ibid.*, hlm. 242.

sebagai tanda bukti haknya.⁶² Hal tersebut berbeda dalam hal Hak Guna Bangunan diberikan di atas tanah Hak Milik, dimana pendaftarannya hanya dilakukan dengan mencatat dalam Buku Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, namun terhadapnya tidak diterbitkan sertipikat.

Hak Guna Bangunan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 34 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, dapat dialihkan. Peralihan Hak Guna Bangunan salah satunya terjadi melalui melalui pewarisan. Peralihan Hak Guna Bangunan karena pewarisan harus dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang. Mengenai Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan, peralihannya harus dilakukan dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan, sedangkan peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik yang bersangkutan.

Pemegang Hak Guna Bangunan, yang dalam hal ini adalah ahli waris, kemudian memiliki kewajiban untuk mendaftarkan setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 38 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pendaftaran tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan serta sahnyanya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Selanjutnya, Pasal 90 ayat (1) huruf e Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah mengatur bahwa dalam hal pewarisan Hak Guna Bangunan, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan menjadi terutang sejak tanggal ahli waris mendaftarkan peralihan haknya tersebut ke Kantor Pertanahan. Mengenai kewajiban pajak yang dibebankan kepada ahli waris sebagaimana tersebut di atas akan dibahas secara lebih lanjut pada sub-sub bab di bawah ini.

⁶² *Ibid.*, hlm. 245.

2.2 Pajak dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

2.2.1. Tinjauan Umum Mengenai Pajak

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 sebagaimana yang telah diubah beberapa kali dan terakhir kali dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, sebagai dasar hukum perpajakan yang berlaku di Indonesia, pada Pasal 1 angka 1 memberikan pengertian mengenai pajak sebagai suatu kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Undang-undang tersebut pada Pasal 1 angka 2 juga memberikan pengertian mengenai Wajib Pajak sebagai orang pribadi atau badan, meliputi pembayaran pajak, pemotongan pajak, dan pemungutan pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.

Hak dan kewajiban seorang Wajib Pajak berdasarkan ketentuan peraturan perpajakan di Indonesia sebagaimana yang dimaksud di atas dapat dirangkum sebagai berikut:⁶³

1. Kewajiban Wajib Pajak:
 - a. Mendaftarkan diri untuk mendapatkan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).
 - b. Melaporkan usahanya untuk dikukuhkan sebagai Pengusaha Kena Pajak (PKP).
 - c. Menghitung dan membayar sendiri pajak dengan benar.
 - d. Mengisi dengan benar Surat Pemberitahuan (SPT), SPT diambil sendiri, dan memasukkan ke Kantor Pelayanan Pajak dalam batas waktu yang telah ditentukan.
 - e. Menyelenggarakan pembukuan/pencatatan.
 - f. Jika diperiksa wajib:
 - (1) Memperlihatkan dan atau meminjamkan buku dan catatan, dokumen yang menjadi dasarnya dan dokumen lain yang berhubungan dengan

⁶³ Mardiasmo, *op.cit.*, hlm. 54-55.

penghasilan yang diperoleh, kegiatan usaha, pekerjaan bebas Wajib Pajak, atau objek yang terutang pajak.

(2) Memberikan kesempatan untuk memasuki tempat atau ruangan yang dipandang perlu dan memberi bantuan guna kelancaran pemeriksaan.

g. Apabila dalam waktu mengungkapkan pembukuan, pencatatan, atau dokumen serta keterangan yang diminta, Wajib Pajak terikat oleh suatu kewajiban untuk merahasiakan, maka kewajiban untuk merahasiakan itu ditiadakan oleh permintaan untuk keperluan pemeriksaan.

2. Hak Wajib Pajak

- a. Mengajukan surat keberatan dan surat banding.
- b. Menerima tanda bukti pemasukan SPT.
- c. Melakukan pembetulan SPT yang telah dimasukkan.
- d. Mengajukan permohonan penundaan penyampaian SPT.
- e. Mengajukan permohonan penundaan atau pengangsuran pembayaran pajak.
- f. Mengajukan permohonan perhitungan pajak yang dikenakan dalam Surat Ketetapan Pajak.
- g. Meminta pengembalian kelebihan pembayaran pajak.
- h. Mengajukan permohonan penghapusan dan pengurangan sanksi, serta pembetulan Surat Ketetapan Pajak yang salah.
- i. Memberi kuasa kepada orang untuk melaksanakan kewajiban pajaknya.
- j. Meminta bukti pemotongan atau pemungutan pajak.
- k. Mengajukan keberatan dan banding.

Dalam hal pengenaan pajak, Fiskus dapat menerapkan tiga sistem pengenaan pajak yang berbeda tergantung kebijakannya terhadap masing-masing jenis pajak. Pertama, yaitu Sistem Pajak Progresif, dimana makin tinggi dasar pengenaan pajak (*tax base*) maka makin tinggi pula persentase tarif pajak yang dikenakan terhadap Objek Pajak tersebut. Kedua, Sistem Pajak Proporsional, dimana besarnya persentase tarif pajak ditetapkan sama, walaupun nilai Objek Pajak sebagai dasar pengenaan pajaknya berbeda-beda. Dan yang terakhir adalah Sistem Pajak Regresif, yang merupakan kebalikan dari sistem progresif, dalam

arti makin besar dasar pengenaan pajaknya (*tax base*), maka persentase tarif pajak yang diterapkan akan semakin kecil.⁶⁴

Di Indonesia, Sistem Pajak Progresif diterapkan ketika menghitung Pajak Penghasilan. Pasal 17 Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan mengatur mengenai tarif Pajak Penghasilan yang dikenakan terhadap masing-masing lapisan Penghasilan Kena Pajak dari masing-masing Wajib Pajak orang pribadi dalam negeri dan Wajib Pajak badan dalam negeri dan bentuk usaha tetap. Sebagai contoh, antara lain untuk Wajib Pajak orang pribadi dalam negeri yang memiliki penghasilan sampai dengan Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dikenakan Pajak Penghasilan sebesar 5% (lima persen), sedangkan untuk Penghasilan Kena Pajak di atas Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sampai dengan Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dikenakan Pajak Penghasilan sebesar 15% (lima belas persen), dan begitu seterusnya. Sehingga, persentase tarif pajak ditentukan berdasarkan besaran dasar pengenaan pajaknya.

Berbeda dengan Pajak Penghasilan, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dihitung dengan menerapkan Sistem Pajak Proporsional. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menetapkan bahwa tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah ditetapkan paling tinggi sebesar 0,3% (nol koma tiga persen) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan paling tinggi sebesar 5% (lima persen), tergantung masing-masing Peraturan Daerah yang mengaturnya. Demikian, presentase tarif yang digunakan dalam cakupan wilayah Peraturan Daerah masing-masing daerah adalah tetap sama, walaupun nilai Objek Pajak sebagai dasar pengenaan pajaknya berbeda-beda.

Untuk menjamin agar ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan (norma perpajakan) dapat ditaati dan sistem pengenaan pajak dapat dilaksanakan dengan baik, maka dalam undang-undang perpajakan diatur mengenai sanksi

⁶⁴ Darwin, *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, ed. 1, (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2010), hlm. 25-27.

perpajakan yang dapat diberlakukan pada Wajib Pajak yang melanggar norma perpajakan.

Dalam undang-undang perpajakan dikenal dua macam sanksi, yaitu Sanksi Administrasi dan Sanksi Pidana. Ancaman terhadap pelanggaran suatu norma perpajakan dapat diancam dengan Sanksi Administrasi saja, Sanksi Pidana saja, dan ada pula yang diancam dengan keduanya. Adapun perbedaan dan pengelompokan mengenai Sanksi Administrasi dan Sanksi Pidana dapat dijelaskan sebagai berikut:⁶⁵

1. Sanksi Administrasi, yaitu pembayaran kerugian kepada negara, khususnya yang berupa bunga dan kenaikan. Menurut ketentuan dalam undang-undang perpajakan terdapat tiga macam sanksi administrasi, berupa denda, bunga, dan kenaikan.
2. Sanksi Pidana, yaitu siksaan atau penderitaan yang merupakan alat terakhir atau benteng hukum yang digunakan oleh Fiskus agar norma perpajakan dipatuhi. Menurut ketentuan dalam undang-undang perpajakan, terdapat tiga macam sanksi pidana, yaitu:

- a. Denda Pidana

Berbeda dengan sanksi berupa Denda Administrasi yang hanya diancam/dikenakan kepada Wajib Pajak yang melanggar ketentuan peraturan perpajakan, sanksi berupa Denda Pidana selain dikenakan kepada Wajib Pajak ada juga yang diancamkan kepada pejabat pajak atau kepada pihak ketiga yang melanggar norma. Denda Pidana dikenakan kepada tindak pidana yang bersifat pelanggaran maupun bersifat kejahatan.

- b. Pidana Kurungan

Pidana Kurungan hanya diancamkan terhadap tindak pidana yang bersifat pelanggaran dan dapat ditujukan kepada Wajib Pajak dan pihak ketiga. Ketentuan mengenai ancaman terhadap Pidana Kurungan adalah sama dengan ketentuan mengenai ancaman terhadap Denda Pidana, karenanya Pidana Kurungan dapat ditetapkan sebagai pengganti Denda Pidana. Jadi, Denda Pidana sejumlah sekian dapat diganti dengan Pidana Kurungan selama-lamanya sekian.

⁶⁵ Mardiasmo, *op.cit.*, hlm. 57-58.

c. Pidana Penjara

Pidana Penjara seperti halnya Pidana Kurungan, merupakan hukuman perampasan kemerdekaan. Pidana Penjara dapat diancamkan terhadap kejahatan. Ancaman Pidana Penjara tidak ditujukan kepada pihak ketiga, melainkan hanya ditujukan kepada pejabat dan Wajib Pajak.

Undang-undang perpajakan juga mengatur mengenai daluwarsanya hak Fiskus untuk melakukan penagihan pajak. Daluwarsa penagihan pajak, termasuk bunga, denda, kenaikan, dan biaya penagihan pajak adalah setelah melampaui waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak penerbitan Surat Tagihan Pajak, Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar, serta Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar Tambahan, dan Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, Putusan Banding, Serta Putusan Peninjauan Kembali.⁶⁶

Kemudian, daluwarsa penagihan pajak akan tertangguh apabila:

1. diterbitkannya Surat Paksa;
2. ada pengakuan utang pajak dari Wajib Pajak, baik langsung maupun tidak langsung;
3. diterbitkannya Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar atau Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar Tambahan; atau
4. dilakukannya penyidikan tindak pidana di bidang perpajakan.

Selanjutnya, sebagaimana yang telah disinggung pada bab sebelumnya, bahwa pajak dapat digolongkan menjadi beberapa jenis, sebagai berikut:⁶⁷

1. Menurut golongannya:
 - a. Pajak Langsung, yaitu pajak yang harus dipikul sendiri oleh Wajib Pajak dan tidak dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain.
 - b. Pajak Tidak Langsung, yaitu pajak yang pada akhirnya dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain.
2. Menurut sifatnya:
 - a. Pajak Subjektif, yaitu pajak yang berpangkal atau berdasarkan pada subjeknya, dalam arti memperhatikan keadaan diri Wajib Pajak.

⁶⁶ *Ibid.*, hlm. 50.

⁶⁷ *Ibid.*, hlm. 5.

- b. Pajak Objektif, yaitu pajak yang berpangkal pada objeknya, tanpa memperhatikan keadaan diri Wajib Pajak.
3. Menurut lembaga pemungutnya:
- a. Pajak Pusat, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat, dalam hal ini diselenggarakan oleh Direktorat Jenderal Pajak, dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara.
 - b. Pajak Daerah, yaitu pajak yang dipungut oleh Pemerintah Daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah.

Demikian, sebagaimana dinyatakan di atas bahwa pada dasarnya tidak terdapat perbedaan yang pokok antara Pajak Pusat dengan Pajak Daerah mengenai prinsip-prinsip umum, misalnya mengenai pengertian Subjek Pajak, Objek Pajak, dan sebagainya. Perbedaan yang ada hanya mengenai aparat pemungut dan penggunaan pajak. Secara umum Pajak Pusat dan Pajak Daerah dibedakan berdasarkan perbedaan karakteristik antara objek kedua jenis pajak tersebut. Pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat atau Pajak Pusat, biasanya sesuai dengan ciri-ciri sebagai berikut.⁶⁸

1. Dipungut terhadap Objek Pajak yang relatif *mobile*. Jenis pajak ini perlu dipungut oleh pemerintah pusat untuk menghindari perpindahan faktor produksi sebagai akibat dari sistem pengenaan pajak yang berbeda, serta untuk menghindari persaingan pajak antar daerah yang dapat menimbulkan penurunan pendapatan daerah.
2. Objek Pajak lebih sensitif terhadap perubahan pendapatan masyarakat atau elastik terhadap penghasilan. Hal ini untuk menghindari fluktuasi anggaran sebagai akibat dari fluktuasi penerimaan pajak.
3. Basis pengenaan pajak tidak terdistribusi secara merata di semua daerah.

Sedangkan, Pajak Daerah dikenakan kepada jenis pajak dengan ciri sebagai berikut:

1. Objek Pajak relatif tetap atau mobilitasnya rendah.
2. Objek Pajak kurang sensitif terhadap perubahan pendapatan masyarakat.
3. Basis pengenaan pajaknya terdistribusi secara merata ke seluruh daerah.

⁶⁸ Darwin, *op.cit.*, hlm. 19.

Penggolongan pajak menurut lembaga pemungutnya menjadi Pajak Pusat dan Pajak Daerah sebagaimana tersebut di atas dirasa sangat relevan atau berhubungan erat dengan setiap warga negara dan setiap badan hukum sebagai Wajib Pajak dengan pemerintah daerah sebagai badan hukum publik yang selalu berusaha untuk meningkatkan sumber penerimaannya untuk melaksanakan asas otonomi yang nyata dan bertanggung jawab.

Asas atau prinsip otonomi yang nyata, dinamis dan bertanggung jawab sebenarnya merupakan salah satu variasi dari sistem otonomi riil. Penjelasan umum Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 sebagai penyempurnaan dari Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah dan Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah, memberikan penjelasan bahwa esensi dari otonomi yang nyata dan bertanggungjawab adalah sebagai berikut:

1. Otonomi daerah itu harus riil atau nyata, dalam arti bahwa pemberian otonomi kepada daerah harus didasarkan pada faktor-faktor, perhitungan-perhitungan dan tindakan-tindakan atau kebijaksanaan yang benar-benar dapat menjamin daerah yang bersangkutan secara nyata mampu mengurus rumah tangganya sendiri.
2. Otonomi daerah itu harus merupakan otonomi yang bertanggungjawab dalam arti bahwa pemberian otonomi itu harus benar-benar sejalan dengan tujuannya, yaitu melancarkan pembangunan yang tersebar di seluruh pelosok negara dan serasi dan tidak bertentangan dengan pengarah-pengarah yang diberikan dalam Garis-Garis Besar Haluan Negara, serasi dengan pembinaan politik dan kesatuan bangsa, menjamin hubungan yang serasi antara pemerintah pusat dan daerah atas dasar keutuhan negara kesatuan serta dapat menjamin perkembangan dan pembangunan daerah.
3. Otonomi daerah itu lebih merupakan kewajiban daripada hak.
4. Pemberian otonomi kepada daerah mengutamakan aspek keserasian dengan tujuan (*doelmatigheid*) disamping aspek pendemokrasian.
5. Dengan prinsip otonomi yang nyata dan bertanggungjawab, asas desentralisasi bukan sekedar dianggap sebagai komplemen atau pelengkap terhadap asas desentralisasi, akan tetapi sama pentingnya dalam

penyelenggaraan pemerintahan di daerah, dengan memberikan kemungkinan pula bagi pelaksanaan asas tugas pembantuan.

6. Pelaksanaan pemberian otonomi kepada daerah harus dapat menunjang aspirasi perjuangan rakyat, yakni memperkuat negara kesatuan dan mempertinggi tingkat kesejahteraan rakyat Indonesia.

Pemberian otonomi kepada pemerintah daerah sebagaimana yang dimaksud di atas, merupakan jawaban atas masalah yang ditimbulkan dari kecenderungan sentralisasi perencanaan dan pengelolaan sumber daya pembangunan yang terbukti tidak mendorong prakarsa, pengembangan potensi sumber daya manusia dan sumber daya ekonomi setempat serta partisipasi masyarakat. Secara politis, otonomi merupakan upaya institusional guna mencegah berbagai bentuk ketimpangan pembangunan antar daerah dan antar wilayah yang terus berlanjut. Sedangkan secara ekonomi, dengan adanya otonomi diharapkan akan menciptakan stabilitas makro ekonomi dan tercapainya efisiensi kinerja perekonomian dengan asumsi bahwa pembangunan di daerah akan lebih cepat dan ekonomis bila dikerjakan oleh sumber daya manusia dari daerah itu sendiri.

Penerapan desentralisasi pemerintahan dalam pelaksanaan otonomi daerah perlu dibarengi adanya desentralisasi fiskal. Argumentasi yang mendukung pelaksanaan desentralisasi fiskal sebagai salah satu penunjang pelaksanaan otonomi daerah, secara umum dikaitkan dengan dua hal yaitu:⁶⁹

1. Penyesuaian dengan kondisi dan keinginan daerah, dimana daerah dianggap lebih memahami dan mengerti akan kebutuhan yang diperlukan untuk menyediakan tingkat pelayanan publik yang sesuai dengan kemampuan yang dimilikinya. Dengan demikian daerah dapat lebih memutuskan dan mengatur sendiri kebutuhannya.
2. Eksperimentasi dan inovasi bagi daerah. Dengan alasan bahwa daerahlah yang paling menguasai atas segala potensi yang ada di wilayahnya, maka dapat diharapkan daerah akan mampu mengoptimalkan kegiatan pemungutan pajak di daerahnya masing-masing.

⁶⁹ *Ibid.*, hlm. 23.

Demikian, penerimaan Pajak Daerah tersebut kemudian digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan daerah. Pengertian mengenai Pajak Daerah hampir tidak ada bedanya dengan pengertian pajak pada umumnya, yaitu iuran wajib yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepada pemerintah daerah tanpa balas jasa langsung, yang dapat ditunjuk dan dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁷⁰

Seperti juga pajak pada umumnya, Pajak Daerah juga mempunyai peranan ganda yaitu sebagai sumber pendapatan daerah (berfungsi *budgetair*) dan sebagai alat pengatur perekonomian daerah atau alat untuk mengatur alokasi dan distribusi suatu kegiatan ekonomi dalam suatu daerah atau wilayah tertentu (*regulerend*).

Senada dengan hal-hal mengenai pemungutan Pajak Daerah yang diatur berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 tentang Jenis Pajak Daerah yang dipungut berdasarkan Penetapan Kepala Daerah atau Dibayar Sendiri oleh Wajib Pajak, Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 6 Tahun 2010 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah juga mengatur bahwa Pajak Daerah dapat dipungut berdasarkan penetapan Kepala Daerah/Gubernur atau dibayar sendiri oleh Wajib Pajak.

Penetapan pajak oleh Kepala Daerah dilakukan melalui Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD) atau dokumen lain yang dipersamakan, atau Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, yang merupakan surat keputusan yang diterbitkan oleh Kepala Daerah yang menentukan besarnya jumlah pajak yang terutang yang harus dibayar oleh Wajib Pajak.

Kemudian, sama seperti sistem pemungutan pajak yang berlaku di Indonesia, Pajak Daerah juga menganut sistem pemungutan *self assessment*, dimana Wajib Pajak berkewajiban dan diberi kepercayaan untuk menghitung, memperhitungkan, membayar dan melaporkan sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD). Dengan kata lain, bahwa setiap Wajib Pajak harus memenuhi kewajiban perpajakannya tanpa harus menunggu Surat Ketetapan Pajak dari pemerintah.⁷¹

⁷⁰ *Ibid.*, hlm. 68.

⁷¹ *Ibid.*, hlm. 153.

Apabila Wajib Pajak yang diberi kepercayaan menghitung, memperhitungkan, membayar dan melaporkan sendiri pajak yang terutang tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana mestinya, maka terhadapnya dapat diterbitkan Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPDKB) atau Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan (SKPDKBT) yang menjadi sarana penagihan.

Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPDKB) merupakan suatu surat keputusan yang diterbitkan oleh Kepala Daerah yang menentukan besarnya jumlah pajak yang terutang, jumlah kredit pajak, jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak, besarnya Sanksi Administrasi, dan jumlah yang masih harus dibayar oleh Wajib Pajak. Sedangkan Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan (SKPDKBT) adalah surat keputusan yang diterbitkan oleh Kepala Daerah yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan.

Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 tentang Jenis Pajak Daerah yang dipungut berdasarkan Penetapan Kepala Daerah atau Dibayar Sendiri oleh Wajib Pajak sebagaimana tersebut di atas juga mengatur bahwa pemungutan Pajak Daerah tidak dapat diborongkan dalam arti bahwa seluruh proses kegiatan pemungutan pajak tidak dapat diserahkan kepada pihak ketiga. Namun dimungkinkan adanya kerjasama dengan pihak ketiga dalam rangka proses pemungutan pajak, antara lain, pencetakan formulir perpajakan, pengiriman surat-surat kepada Wajib Pajak, atau penghimpunan data Objek dan Subjek Pajak. Kegiatan yang tidak dapat dikerjasamakan dengan pihak ketiga adalah kegiatan perhitungan besarnya pajak terutang, pengawasan penyetoran pajak, dan penagihan pajak.

Bagi Wajib Pajak yang tidak sepenuhnya menjalankan kewajibannya, maka seperangkat sanksi telah dituangkan dalam peraturan perundang-undangan yang resmi. Namun sebelum sanksi-sanksi diterapkan kepada mereka, aparat pajak diwajibkan melakukan pembinaan dan penyuluhan melalui tindakan pemeriksaan, penyidikan, penetapan pajak, penagihan pajak kepada Wajib Pajak agar mereka dapat menjalankan kewajibannya dengan sebaik-baiknya sesuai dengan peraturan perundang-undangan pajak yang berlaku. Sebaliknya, bila Wajib Pajak merasa tidak puas dengan ketetapan pajak yang diterbitkan oleh

aparatus pajak, Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan dan banding kepada Pengadilan Pajak.

2.2.2. Tinjauan Umum Mengenai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Sesuai dengan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan akan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kepentingan dan kemakmuran rakyat. Tanah sebagai bagian dari bumi yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa serta memiliki fungsi sosial, disamping memenuhi kebutuhan dasar untuk papan dan lahan usaha, juga merupakan alat investasi yang sangat menguntungkan.

Di samping itu, bangunan juga memberi manfaat ekonomi bagi pemiliknya. Oleh karena itu, bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, wajar menyerahkan sebagian nilai ekonomi yang diperolehnya kepada negara melalui pembayaran pajak, yang dalam hal ini berupa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).⁷²

Dahulu, terhadap setiap perjanjian pemindahan hak atas harta tetap yang ada di wilayah Indonesia, termasuk pengalihan harta karena hibah wasiat yang ditinggalkan oleh orang-orang yang bertempat tinggal terakhir di Indonesia, wajib dikenakan suatu pungutan pajak yang disebut Bea Balik Nama. Bea Balik Nama ini pertama kali diatur dalam Ordonansi Bea Balik Nama, Staatsblad 1924 Nomor 291.

Yang dimaksud harta tetap dalam Ordonansi tersebut adalah barang-barang tetap dan hak-hak kebendaan atas tanah, yang pemindahan haknya dilakukan dengan pembuatan akta menurut cara yang diatur dalam undang-undang, yaitu Ordonansi Balik Nama Staatsblad 1834 Nomor 27.

Kemudian, dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, hak-hak kebendaan yang dimaksud di atas tidak berlaku lagi, karena semuanya sudah diganti dengan hak-

⁷² Iwan Mulyawan, *Panduan Pelaksanaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sesuai dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 (PDRD)*, (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2010), hlm. 1-3.

hak baru yang diatur dalam Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dengan demikian, sejak diundangkannya Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Bea Balik Nama atas harta tetap berupa hak atas tanah tidak dipungut lagi, sedangkan ketentuan mengenai pengenaan pajak atas akta pendaftaran dan pemindahan kapal yang didasarkan pada Ordonansi Bea Balik Nama Staatsblad 1924 Nomor 291 masih tetap berlaku. Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pertama kali diberlakukan berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tanggal 29 Mei 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menurut undang-undang tersebut telah memperhatikan aspek keadilan bagi masyarakat terutama masyarakat golongan ekonomi lemah dan masyarakat yang berpenghasilan rendah, yaitu dengan mengatur nilai perolehan hak atas tanah dan bangunan yang tidak dikenakan pajak.

Tarif yang ditetapkan berdasarkan undang-undang tersebut adalah sebesar 5% (lima persen) dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak. Dengan demikian, semua pungutan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan di luar ketentuan undang-undang tersebut tidak diperkenankan.

Prinsip yang dianut dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah:

- a. pemenuhan kewajiban Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah berdasarkan sistem *self assessment*, yaitu Wajib Pajak menghitung dan membayar sendiri utang pajaknya;
- b. besarnya tarif ditetapkan sebesar 5% (lima persen) dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak;
- c. agar pelaksanaan undang-undang tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tersebut dapat berlaku secara efektif, maka baik kepada Wajib Pajak maupun kepada pejabat-pejabat umum yang melanggar ketentuan atau tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana ditentukan oleh undang-undang ini, dikenakan sanksi menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;

- d. hasil penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan penerimaan negara yang sebagian besar diserahkan kepada Pemerintah Daerah, untuk meningkatkan pendapatan daerah guna membiayai penyelenggaraan pemerintahan daerah dalam rangka memantapkan otonomi daerah;
- e. semua pungutan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan di luar ketentuan undang-undang ini tidak diperkenankan.

Sayangnya, akibat gejolak moneter yang terjadi pada akhir tahun 1997 dan awal tahun 1998, pemberlakuan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tanggal 29 Mei 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan harus ditangguhkan.⁷³

Krisis moneter yang terjadi telah memberi dampak besar dan menimbulkan gangguan terhadap pelaksanaan pembangunan nasional terutama dalam penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan daerah dalam rangka pembangunan nasional. Untuk mengurangi pengaruh gejolak moneter yang telah terjadi, maka pemerintah menangguhkan rencana untuk mengenakan beban baru atau tambahan biaya ekonomi kepada masyarakat melalui Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tersebut.

Karena alasan tersebutlah kemudian, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1998 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1997 tentang Penangguhan Mulai Berlakunya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan menjadi Undang-Undang diundangkan.

Pasal 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1998 menyatakan bahwa Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3688), ditangguhkan mulai berlakunya selama enam bulan dari tanggal 1 Januari 1998 sampai dengan tanggal 30 Juni 1998.

Kemudian, sehubungan dengan terjadinya perubahan tatanan perekonomian nasional dan internasional yang berpengaruh terhadap perubahan perilaku perekonomian masyarakat, Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 dianggap

⁷³ *Ibid.*, hlm. 4-5.

perlu disempurnakan, penyempurnaan tersebut dilakukan melalui Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Berlandaskan pada arah dan tujuan penyempurnaan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tersebut, maka pokok-pokok perubahan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 sebagaimana yang dimaksud di atas, adalah sebagai berikut:⁷⁴

1. memperluas cakupan objek pajak untuk mengantisipasi terjadinya perolehan hak atas tanah dan atau bangunan dalam bentuk dan terminologi yang baru;
2. meningkatkan disiplin dan pelayanan kepada masyarakat serta penenaan sanksi bagi pejabat dan Wajib Pajak yang melanggar;
3. memberikan kemudahan dan perlindungan hukum kepada Wajib Pajak dalam melaksanakan kewajibannya;
4. menyesuaikan ketentuan yang berkaitan dengan Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah dan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1999 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah.

Ketentuan mengenai pemerintahan daerah atau otonomi daerah yang diatur dalam Undang-Undang 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana tersebut di atas, telah dicabut melalui Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, yang kemudian juga diubah beberapa kali dan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah dan Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah. Berdasarkan ketentuan dalam perundang-undangan tersebut, penyelenggaraan pemerintahan daerah dilakukan dengan memberikan kewenangan yang seluas-luasnya, disertai dengan pemberian hak dan kewajiban menyelenggarakan otonomi daerah dalam kesatuan sistem penyelenggaraan pemerintahan negara.⁷⁵

⁷⁴ *Ibid.*, hlm. 6.

⁷⁵ *Ibid.*, hlm. 6-7.

Sebagaimana yang telah dibahas dalam sub bab sebelumnya bahwa Pajak Daerah merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang penting guna membiayai pelaksanaan pemerintahan daerah, maka dalam rangka peningkatan pelayanan kepada masyarakat dan kemandirian daerah, perluasan Objek Pajak Daerah dan pemberian diskresi dalam penetapan tarif dan kebijakan Pajak Daerah dianggap perlu dilakukan dengan berdasar pada prinsip demokrasi, pemerataan dan keadilan, peran serta masyarakat, dan akuntabilitas dengan memperhatikan potensi daerah.

Perubahan mengenai ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pemerintahan daerah dan pertimbangan mengenai perlu dilakukannya perluasan Objek Pajak Daerah dan pemberian diskresi dalam penetapan tarif dan kebijakan Pajak Daerah tersebut merupakan salah satu faktor mendorong dibuat dan diterbitkannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sebagai penyempurnaan dari Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah memberikan posisi yang sangat strategis dan mendasar bagi Pajak Daerah dan Retribusi Daerah di bidang desentralisasi fiskal, karena terdapat perubahan kebijakan yang cukup fundamental dalam penataan kembali hubungan keuangan antara pusat dan daerah. Undang-undang tersebut memiliki tujuan:⁷⁶

1. Memberi kewenangan yang lebih besar kepada daerah dalam perpajakan dan retribusi.
2. Meningkatkan akuntabilitas dalam penyediaan layanan dan penyelenggaraan pemerintahan sekaligus memperkuat otonomi daerah.
3. Memberikan kepastian bagi dunia usaha mengenai jenis-jenis pungutan daerah dan sekaligus memperkuat dasar hukum pemungutan pajak daerah dan retribusi daerah.

⁷⁶ Daud Achmad, "Penerapan Bea Perolehan atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Pasca Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Oleh Pemerintah Kabupaten/Kota," (makalah disampaikan pada Diskusi Hukum dengan Ikatan Notaris Indonesia Pengurus Wilayah Jawa Barat, Bandung, 25 Januari 2011), hlm. 1.

Jenis-jenis pajak daerah sebagai salah satu objek yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dapat digolongkan menjadi:

1. Pajak provinsi, terdiri atas:
 - a. Pajak Kendaraan Bermotor;
 - b. Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor;
 - c. Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor;
 - d. Pajak Air Permukaan; dan
 - e. Pajak Rokok.
2. Pajak kabupaten/kota, terdiri atas:
 - a. Pajak Hotel;
 - b. Pajak Restoran;
 - c. Pajak Hiburan;
 - d. Pajak Reklame;
 - e. Pajak Penerangan Jalan;
 - f. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan;
 - g. Pajak Parkir;
 - h. Pajak Air Tanah;
 - i. Pajak Sarang Burung Walet;
 - j. Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan; dan
 - k. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Berikut ini merupakan beberapa hal penting mengenai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagai salah satu pajak kabupaten/kota yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah:

1. Objek Pajak

Objek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan meliputi:

- a. pemindahan hak karena:
 - (1) jual beli;
 - (2) tukar menukar;
 - (3) hibah;
 - (4) hibah wasiat;

- (5) waris;
 - (6) pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain;
 - (7) pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
 - (8) penunjukkan pembeli dalam lelang;
 - (9) pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
 - (10) penggabungan usaha;
 - (11) peleburan usaha;
 - (12) pemekaran usaha; atau
 - (13) hadiah.
- b. pemberian hak baru karena:
- (1) kelanjutan pelepasan hak; atau
 - (2) di luar pelepasan hak.

Kemudian, sebagaimana yang juga telah dibahas pada bab sebelumnya, hak atas tanah yang dimaksud di atas adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, dan Hak Pengelolaan.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah juga mengatur mengenai beberapa Objek Pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), yaitu objek pajak yang diperoleh oleh:

- a. perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
- b. negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
- c. badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut;
- d. orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
- e. orang pribadi atau badan karena wakaf; dan

f. orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

2. Subjek Pajak

Subjek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenakan pajak dan memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Sedangkan, Wajib Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah orang atau badan, meliputi pembayar pajak, pemotong pajak, dan pemungut pajak, yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan dan mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.

Untuk lebih memberi kepastian hukum tentang Wajib Pajak, maka perlu dijelaskan pada Peraturan Daerah, yaitu ketentuan yang belum diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah tersebut.

3. Dasar Pengenaan

Dasar Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah Nilai Perolehan Objek Pajak, yaitu dalam hal:

- a. jual beli adalah harga transaksi;
- b. tukar menukar adalah nilai pasar;
- c. hibah adalah nilai pasar;
- d. hibah wasiat adalah nilai pasar;
- e. waris adalah nilai pasar;
- f. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain adalah nilai pasar;
- g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;
- h. peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
- i. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
- j. pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar;
- k. penggabungan usaha adalah nilai pasar;
- l. peleburan usaha adalah nilai pasar;
- m. pemekaran usaha adalah nilai pasar;
- n. hadiah adalah nilai pasar; dan/atau

- o. penunjukkan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.

Jika Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana yang dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf n di atas lebih rendah daripada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan.

Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak. Sedangkan, dalam hal perolehan 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 pemberian hibah wasiat, termasuk suami/istri, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah). Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

4. Tarif, Cara Menghitung dan Tempat Pajak Terutang

Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ditetapkan paling tinggi sebesar 5% (lima persen) melalui sebuah Peraturan Daerah. Besaran pokok Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang terutang dihitung dengan cara mengalikan Tarif dengan Dasar Pengenaan setelah dikurang Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam pembahasan di atas. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terutang dipungut di wilayah daerah tempat tanah dan/atau bangunan berada.

5. Saat Terutang

Saat terutangnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ditetapkan untuk:

- a. jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- b. tukar menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- c. hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- d. hibah wasiat adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;

- e. waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan;
- f. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- h. putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- i. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
- j. pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
- k. penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- l. peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- m. pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- n. hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta; dan
- o. lelang adalah sejak tanggal penunjukkan pemenang lelang.

Pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana dimaksud di atas dan kewajiban membayar harus dilaksanakan sebelum akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan atau Risalah Lelang ditandatangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/ Notaris/ Pejabat Lelang.

Selanjutnya, dengan diterbitkannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah tersebut, maka Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dinyatakan tetap berlaku paling lama 1 (satu) tahun sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yaitu sejak tanggal 1 Januari 2010.

Demikian, jangka waktu 1 (satu) tahun tersebut digunakan oleh Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri untuk mengatur tahapan persiapan pengalihan status Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menjadi Pajak Daerah dan juga memberikan waktu bagi masing-masing Pemerintah Daerah untuk mempersiapkan perangkat hukum dan segala sesuatunya yang berkaitan dengan teknis pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagai Pajak Daerah.

Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri kemudian telah melaksanakan kewajibannya dengan mengeluarkan Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri No. 186/PMK.07/2010 dan No. 53 Tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan BPHTB sebagai Pajak Daerah. Peraturan bersama tersebut mengatur antara lain:

1. Kewenangan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dialihkan dari Pemerintah Pusat ke Pemerintah Daerah mulai tanggal 1 Januari 2011.
2. Persiapan pengalihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagai Pajak Daerah dilakukan dalam waktu paling lambat tanggal 31 Desember 2010.
3. Pemerintah Daerah bertugas dan bertanggung jawab menyiapkan:
 - a. sarana dan prasarana;
 - b. struktur organisasi dan tata kerja;
 - c. sumber daya manusia;
 - d. Peraturan Daerah, Peraturan Kepala Daerah dan Standar Operasi Pelaksanaan;
 - e. kerjasama dengan pihak terkait, antara lain : Kantor Pelayanan Pajak Pratama, bank, Kantor Pertanahan, Kantor Lelang dan para Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 - f. pembukuan rekening Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada bank yang sehat.

Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri tersebut kemudian dijadikan dasar bagi Direktur Jenderal Pajak untuk mengeluarkan Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-47/PJ/2010 Tahun 2010 tentang

Tata Cara Persiapan Pengalihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Sebagai Pajak Daerah. Peraturan Direktur Jenderal Pajak tersebut pada intinya sama, yaitu mengatur pengalihan kewenangan untuk memungut Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) kepada Pemerintah Daerah mulai tanggal 1 Januari 2010 dan menetapkan bahwa persiapan mengenai pengalihan tersebut harus dilakukan paling lambat sampai dengan tanggal 31 Desember 2010.

Peraturan Direktur Jenderal Pajak tersebut juga mengatur mengenai kewajiban yang harus dilaksanakan oleh Direktur Jenderal Pajak, Kantor Pusat Direktorat Jenderal Pajak, Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak dan Kantor Pelayanan Pajak Pratama setempat dalam rangka pengalihan status Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menjadi Pajak Daerah, diantaranya, atas permintaan Pemerintah Daerah, Kantor Pelayanan Pajak Pratama setempat wajib untuk menyiapkan narasumber pelatihan teknis pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Berdasarkan Surat Menteri Keuangan tanggal 30 Nopember 2010 No. S-632/MK.07/2010 perihal Percepatan Penyusunan Peraturan Daerah tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dinyatakan bahwa dalam hal Pemerintah Daerah tidak menetapkan Peraturan Daerah tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), maka terhadap peralihan hak atas tanah dan atau bangunan di wilayah tersebut tidak dapat dipungut Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dengan demikian persyaratan lunas bayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang digunakan untuk memproses penetapan akta kepemilikan hak atas tanah dan/atau bangunan menjadi gugur.

Demikian, apabila Peraturan Daerah yang mengatur mengenai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) belum dapat dikeluarkan, maka pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) belum dapat dilakukan, sehingga Pejabat Pembuat Akta Tanah belum berwenang untuk menindak lanjuti proses penetapan akta kepemilikan hak atas tanah dan/atau bangunan. Dalam hal jual beli hak atas tanah dan/atau bangunan misalnya, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak dapat membuat Akta Jual Beli (AJB) atas peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan, yang dapat dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut dalam kedudukannya sebagai Notaris hanya

membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas peralihan yang dilakukan, namun terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut tetap harus dibuatkan Akta Jual Beli (AJB)-nya agar dapat dilakukan balik nama terhadap sertifikat kepemilikan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut.

Keterlambatan Pemerintah Daerah dalam memberlakukan Peraturan Daerah mengenai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) selain dapat merugikan masyarakat setempat yang melakukan peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan karena tidak mendapat kepastian hak dan kepastian hukum atas peralihan yang dilakukan, tetapi juga dapat merugikan Pemerintah Daerah itu sendiri, karena berarti daerah tersebut kehilangan salah satu sumber pemasukkannya yaitu Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

2.2.3. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atas Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan Karena Waris

Waris merupakan salah satu objek Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagaimana yang ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 18 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Pasal 3 ayat (5) Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 18 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan mengatur bahwa ketentuan mengenai pengenaan pajak terhadap Objek Pajak yang diperoleh karena hibah wasiat dan waris akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Gubernur. Namun, sampai saat dilakukannya penulisan ini, Peraturan Gubernur sebagaimana dimaksud belum dibuat, sehingga ketentuan atau aturan yang dipakai untuk menetapkan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena terjadinya waris atau hibah wasiat masih diadaptasi dari peraturan lama yang sebelumnya mengatur, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Karena Waris dan Hibah Wasiat.

Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Karena Waris dan Hibah Wasiat memberikan pengertian terhadap perolehan hak karena waris sebagai

perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan oleh ahli waris dan pewaris, yang berlaku setelah pewaris meninggal dunia. Kemudian, dalam pasal selanjutnya diatur bahwa 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.⁷⁷

Secara umum, harta warisan yang berupa hak atas tanah dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu:⁷⁸

1. Harta waris yang belum bersertipikat.

Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, yang belum bersertipikat, karena adanya pewarisan, tidak dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan baru dikenakan pada saat dibuat dan ditandatanganinya Surat Keterangan Pendaftaran Hak. Hal tersebut disebabkan karena Objek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan hanya mencakup perolehan hak-hak atas tanah dan/atau bangunan yang telah didaftarkan dan memiliki sertipikat sebagai tanda bukti haknya.

2. Harta waris yang bersertipikat.

Terhadap harta warisan berupa hak atas tanah yang telah disertipikatkan, maka perolehan hak atas tanah melalui pewarisan dapat dikelompokkan berdasarkan kondisi perolehannya:⁷⁹

- a. Sertipikat masih terdaftar atas nama pewaris akan dibalik nama ke seluruh ahli waris.

Setelah memiliki surat kematian dan surat keterangan waris, maka proses yang harus dilakukan adalah pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atas waris, setelah itu balik nama ke seluruh ahli waris.

⁷⁷ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Karena Waris dan Hibah Wasiat*, PP No. 111 tahun 2000, LN No. 213 Tahun 2000, TLN No. 4030, Ps. 2

⁷⁸ Bedi Jubaedi, "Pengenaan BPHTB atas Peristiwa Waris," <http://bradoks.wordpress.com/2008/01/24/pengenaan-bphtb-atas-peristiwa-waris/>, diunduh 11 Februari 2011.

⁷⁹ Irma Devita, "Pemilikan Tanah Secara Warisan," <http://irmadevita.com/2008/pemilikan-tanah-secara-warisan>.

Jika tanah tersebut akan dijual, maka setelah dilakukan proses tersebut di atas, tanah dapat langsung dijual kepada pembeli. Proses di atas juga dapat langsung dilakukan sekaligus dengan jual beli. Dalam hal tersebut, maka yang dilakukan adalah proses jual beli tanah warisan yang bisa dilakukan secara sekaligus, walaupun pada proses di Badan Pertanahan Nasional nantinya, balik nama tetap dilakukan 2 (dua) kali.

- b. Sertipikat masih terdaftar atas nama pasangan pewaris (suami/isteri pewaris).

Karena tanah terdaftar atas nama orang yang masih hidup, maka terhadap sertipikat tanah tersebut tidak perlu dilakukan balik nama ke seluruh ahli waris, hanya tetap harus dibuatkan surat keterangan waris.

Apabila tanah tersebut akan dijual atau dijaminkan, maka seluruh ahli waris yang lain harus hadir untuk memberikan persetujuan. Dalam hal salah seorang ahli waris tidak dapat hadir di hadapan Notaris pembuat akta tersebut, maka ahli waris yang tidak dapat hadir tersebut dapat membuat Surat Persetujuan di bawah tangan yang dilegalisir Notaris setempat atau dibuat Surat Persetujuan dalam bentuk akta Notaris.

- c. Sertipikat sudah terdaftar atas nama seluruh ahli waris, namun akan dilepaskan ke salah seorang ahli waris saja.

Dalam hal ini, maka tahapan yang harus dilakukan adalah membuat Akta Pembagian Hak Bersama di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang didahului dengan pembayaran Pajak Penghasilan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan untuk bagian tanah yang sebenarnya merupakan milik ahli waris lain. Pembayaran Pajak Penghasilan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan tersebut dilakukan oleh seorang ahli waris yang ingin memperoleh seluruh harta warisan.

Setelah itu, seorang ahli waris tersebut kemudian melakukan balik nama terhadap harta warisan menjadi atas namanya sendiri. Jika kondisi sertipikat masih atas nama pewaris, kemudian seorang ahli waris tersebut ingin membeli bagian dari ahli waris lain, maka proses tersebut di atas dapat dilakukan secara bersamaan dengan tahapan balik nama ke seluruh

ahli waris sebagaimana yang telah dijelaskan pada huruf a di atas, tanpa ada tahapan yang dilewati.

2.2.4. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta

Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dimana dalam Pasal 2 ayat (2) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) digolongkan menjadi salah satu jenis Pajak Daerah, berarti desentralisasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) kepada pemerintah kabupaten/kota telah terjadi.

Makna dari desentralisasi pengelolaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah menyerahkan semua kewenangan, yaitu mendata, menilai, menerapkan, mengadministrasikan, memungut dan lain-lain kepada pemerintah daerah. Syarat-syarat untuk membentuk desentralisasi yang ideal adalah:⁸⁰

1. infrastruktur sudah berjalan dengan baik;
2. undang-undang/aturan yang mendasari;
3. lebih efisien pelaksanaannya;
4. hasil yang lebih baik;
5. tidak memicu disintegrasi bangsa;
6. daerah siap menerima pelimpahan wewenang dari pemerintah pusat.

Sebagaimana yang disebutkan di atas dan diamanatkan dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dibutuhkan suatu Peraturan Daerah yang mendasari tata cara pembayaran dan perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada masing-masing daerah untuk dapat melaksanakan suatu desentralisasi pajak yang ideal.

Materi muatan Peraturan Daerah adalah seluruh materi muatan dalam rangka penyelenggaraan otonomi daerah dan tugas pembantuan, serta menampung kondisi khusus daerah. Secara lebih khusus, Pasal 95 Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Nomor 28 Tahun 2009 mengatur bahwa sebuah

⁸⁰ Iwan Mulyawan, *op.cit.*, hlm. 11-12.

Peraturan Daerah tentang pajak paling sedikit wajib mengatur ketentuan mengenai:

1. Nama, Objek dan Subjek Pajak;
2. Dasar Pengenaan, Tarif dan Cara Penghitungan Pajak;
3. Wilayah Pemungutan;
4. Masa Pajak;
5. Penetapan;
6. Tata Cara Pembayaran dan Penagihan;
7. Kedaluwarsa;
8. Sanksi Administratif; dan
9. Tanggal Mulai Berlakunya.

Namun, selain mengenai apa yang telah tersebut di atas, dalam Peraturan Daerah tentang pajak juga dapat diatur mengenai ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

1. Pemberian pengurangan, keringanan dan pembebasan dalam hal-hal tertentu atas pokok pajak dan atau sanksinya;
2. Tata cara penghapusan piutang pajak dan kedaluwarsa; dan
3. Asas timbal balik, berupa pemberian pengurangan, keringanan dan pembebasan pajak kepada kedutaan, konsulat dan perwakilan negara asing sesuai dengan kelaziman internasional.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan mengatur mengenai beberapa tahapan agar suatu Rancangan Peraturan Daerah dapat disahkan menjadi Peraturan Daerah. Suatu Rancangan Peraturan Daerah dapat berasal dari Dewan Perwakilan Rakyat Daerah atau Gubernur, atau Bupati/Walikota, masing-masing sebagai kepala pemerintahan daerah provinsi, kabupaten, atau kota.

Rancangan Peraturan Daerah yang telah disiapkan oleh Gubernur atau Bupati/Walikota disampaikan dengan surat pengantar Gubernur atau Bupati/Walikota kepada Dewan Perwakilan Rakyat Daerah oleh Gubernur atau Bupati/Walikota, sedangkan Rancangan Peraturan Daerah yang telah disiapkan oleh Dewan Perwakilan Rakyat Daerah disampaikan oleh pimpinan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah kepada Gubernur atau Bupati/Walikota.

Penyebarluasan Rancangan Peraturan Daerah tersebut dilakukan oleh masing-masing sekretariat, yaitu sekretariat dewan perwakilan rakyat daerah atau sekretaris daerah.

Selanjutnya, terhadap Rancangan Peraturan Daerah dilakukan pembahasan oleh Dewan Perwakilan Rakyat Daerah bersama Gubernur atau Bupati/Walikota. Pembahasan bersama sebagaimana dimaksud dilakukan melalui tingkat-tingkat pembicaraan yang dilakukan dalam rapat komisi/panitia/alat kelengkapan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang khusus menangani bidang legislasi dan rapat paripurna.

Dalam jangka waktu paling lambat 7 (tujuh) hari terhitung sejak tanggal persetujuan bersama, Rancangan Peraturan Daerah yang telah disetujui bersama oleh Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dan Gubernur atau Bupati/Walikota tersebut disampaikan oleh pimpinan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah kepada Gubernur atau Bupati/Walikota untuk ditetapkan menjadi Peraturan Daerah.

Gubernur atau Bupati/Walikota kemudian menetapkan Rancangan Peraturan Daerah menjadi sebuah Peraturan Daerah dengan membubuhkan tanda tangannya dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari sejak rancangan Peraturan Daerah tersebut disetujui bersama oleh Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dan Gubernur atau Bupati/Walikota. Dalam hal Gubernur atau Bupati/Walikota tidak menandatangani Rancangan Peraturan Daerah dalam jangka waktu yang ditentukan tersebut, maka Rancangan Peraturan Daerah tersebut sah menjadi Peraturan Daerah dan wajib diundangkan.

Kemudian, agar setiap orang mengetahui, sebuah Peraturan Daerah wajib diundangkan dalam suatu Lembaran Daerah dan Berita Daerah. Peraturan Daerah mulai berlaku dan mempunyai kekuatan mengikat pada tanggal diundangkan, kecuali ditentukan lain di dalam Peraturan Daerah yang bersangkutan.

Setelah melewati semua tahapan di atas, akhirnya pada tanggal 1 Januari 2011, Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta telah melaksanakan amanat Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 dengan memberlakukan Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 18 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Peraturan Daerah tersebut pada intinya mengatur ketentuan material yang meliputi antara lain Objek Pajak,

Subjek Pajak, Tarif Pajak, Dasar Pengenaan dan Tata Cara Perhitungan Pajak, ketentuan mengenai Masa Pajak, dan Saat Terutang pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dikenakan dalam wilayah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Ketentuan mengenai Objek Pajak, Subjek Pajak, Tarif Pajak, Dasar Pengenaan dan Tata Cara Perhitungan Pajak, ketentuan mengenai Masa Pajak, dan Saat Terutang pajak yang diatur dalam Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 18 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada prinsipnya sama dengan ketentuan-ketentuan yang mengatur mengenai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, hanya saja tentu terdapat ketentuan-ketentuan khusus yang merupakan diskresi dari Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dan hanya ditetapkan untuk dilaksanakan dalam Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Ketentuan-ketentuan khusus yang dimaksud, antara lain:

1. Subjek Pajak

Yang menjadi Subjek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Subjek Pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak, menjadi Wajib Pajak menurut Peraturan Daerah tersebut.

2. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak

Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah). 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 atau waris termasuk suami/istri, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah).

Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) dapat ditinjau atau dievaluasi kembali setiap tahun dengan Peraturan Gubernur setelah mendapat persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah.

3. Tarif Pajak

Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ditetapkan sebesar 5% (lima persen).

4. Cara Perhitungan Pajak

Besarnya pokok Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang terutang dihitung dengan cara mengalikan Tarif dengan Dasar Pengenaan setelah dikurang Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak.

Dalam hal Nilai Perolehan Objek Pajak tidak diketahui atau lebih rendah daripada Nilai Jual Objek Pajak yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, besaran pokok Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang terutang dihitung dengan cara mengalikan Tarif dengan Nilai Jual Objek Pajak setelah dikurang Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak

5. Tempat Terutang Pajak

Tempat Terutang pajak berada di wilayah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Dari pembahasan di atas maka dapat disimpulkan bahwa rumus cara perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di wilayah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta adalah sebagai berikut:

$$\text{BPHTB} = 5\% \times [\text{NJOP/harga transaksi/nilai pasar} - \text{Rp. 80.000.000,-}]$$

Sedangkan, dalam hal perolehan hak terjadi karena waris atau hibah wasiat, maka rumus cara perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang berlaku adalah sebagai berikut:

$$\text{BPHTB} = 50\% [5\% \times [\text{NJOP/nilai pasar} - \text{Rp. 350.000.000,-}]]$$

2.3 Peran Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah

Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004, Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Selain itu, seorang Notaris juga berwenang untuk mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus, membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus, membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan, melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya, memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta, membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, atau membuat akta Risalah Lelang.⁸¹

Demikian sebagaimana yang telah disebutkan di atas, Notaris memang mempunyai kewenangan untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Namun, kewenangan Notaris tersebut terbatas sepanjang pembuatan akta-akta pertanahan tersebut tidak juga ditugaskan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengartikan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai 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.⁸²

⁸¹ Indonesia, *Undang-Undang Jabatan Notaris*, UU No. 30 tahun 2004, LN No. 117 Tahun 2004, TLN No. 4432, Ps. 15.

⁸² Indonesia, *Peraturan Pemerintah Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 37 tahun 1998, LN No. 52 Tahun 1998, TLN No. 3746, Ps. 1-4.

Pejabat Pembuat Akta Tanah bertugas pokok 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. Perbuatan hukum yang dimaksud adalah 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 membebaskan Hak Tanggungan.

Penjelasan mengenai kewenangan-kewenangan yang diberikan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut di atas, secara jelas telah memberikan batasan terhadap kewenangan seorang Notaris dalam membuat akta-akta pertanahan. Artinya, Notaris tidak memiliki kewenangan untuk membuat akta-akta pertanahan yang pembuatannya telah ditugaskan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Sehingga, apabila ditinjau dari macam-macam Objek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, sebagaimana yang disebutkan dalam ketentuan Pasal 85 Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Nomor 28 Tahun 2009, yang merupakan kewenangan Notaris dalam membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, contohnya adalah akta-akta yang dibuat sebagai dasar perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang terjadi karena adanya pemindahan hak berupa hibah wasiat, waris, penunjukkan pembeli dalam lelang, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan/atau hadiah.

Selanjutnya, seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Ketentuan tersebut kemudian dikecualikan dalam hal terdapat akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan, dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah berwenang untuk membuat akta-akta sebagaimana dimaksud, asalkan daerah kerjanya meliputi

salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi objek perbuatan hukum dalam akta.

Dalam hal pendaftaran tanah, baik pendaftaran tanah pertama kali atau karena adanya peralihan hak atas tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa Badan Pertanahan Nasional merupakan instansi pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, kemudian mengenai pelaksanaan pendaftaran tanahnya ditugaskan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Dalam melaksanakan tugasnya, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh pejabat-pejabat negara yang lain, dan Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan salah satunya.⁸³

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. Pembuatan akta sebagaimana dimaksud, dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.⁸⁴

Kemudian, secara khusus mengenai pewarisan terhadap Hak Guna Bangunan yang telah habis atau telah berakhir jangka waktunya, sebagaimana yang menjadi objek pembahasan dalam penulisan tesis ini, peranan dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris adalah bergantung pada tindakan hukum yang akan dilakukan terhadap bekas tanah Hak Guna Bangunan sebagaimana yang dimaksud. Apabila tindakan hukum yang akan dilakukan adalah mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan yang baru dan bekas tanah Hak Guna Bangunan merupakan tanah Hak Milik pihak lain, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan pejabat negara yang diberikan kewenangan

⁸³ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 tahun 2007, LN No. 59 Tahun 2007, TLN No. 3696, Ps. 6.

⁸⁴ *Ibid.*, Ps. 37-38.

untuk membuat akta perolehan haknya. Namun, apabila tindakan hukum yang akan dilakukan adalah berupa pembaharuan hak yang diikuti dengan pewarisan, maka mengenai pewarisan tersebut, Notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta-akta yang berhubungan dengannya, seperti akta Pernyataan, Surat Keterangan Mewaris, dan/atau akta Pembagian dan Pemisahan Harta Peninggalan. Akta-akta dan/atau surat yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan/atau Notaris tersebutlah yang kemudian dapat dijadikan bukti atau sebagai dasar perolehan Hak Guna Bangunan, sehingga balik nama kepada pemegang Hak Guna Bangunan yang baru dapat dilakukan.

Sebelum Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris menandatangani akta perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana tersebut di atas, Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris tersebut harus meminta dan Wajib Pajak harus menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Pasal 87 Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Nomor 28 Tahun 2009 mengatur bahwa dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak. Nilai Perolehan Objek Pajak dapat merupakan harga transaksi atau nilai pasar. Namun, dalam hal Nilai Perolehan Objek Pajak tidak diketahui atau lebih rendah daripada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, maka dasar pengenaan yang dipakai adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan.

Dalam praktek biasanya Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris melakukan klarifikasi mengenai harga transaksi atau nilai pasar terhadap para pihak atau pihak lain yang berkompeten, kemudian melakukan pengecekan terhadap Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan. Hal tersebut perlu dilakukan agar Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris tersebut dapat menentukan harga atau nilai yang akan dijadikan sebagai dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Informasi mengenai harga transaksi hanya diperoleh Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris berdasarkan keterangan dari para pihak, Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris tersebut tidak memiliki kewenangan untuk meragukan atau menyelidiki lebih lanjut mengenai informasi atau keterangan mengenai harga transaksi yang diberikan oleh para pihak sebagaimana dimaksud. Sehingga, dalam hal para pihak tidak jujur, Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris tidak bertanggung jawab atau tidak dapat dipersalahkan atas segala akibat hukum yang mungkin terjadi karenanya.

Selanjutnya, Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris yang tidak meminta bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana tersebut di atas, akan dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran. Selain kewajiban untuk meminta bukti pembayaran pajak, Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris juga wajib melaporkan pembuatan akta perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada Kepala Daerah paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya setelah terjadi peralihan hak. Pelanggaran terhadap ketentuan pembuatan laporan ini dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan.⁸⁵

Ketentuan-ketentuan mengenai kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris sebagaimana tersebut di atas diatur dalam Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Nomor 28 Tahun 2009, yaitu sebagai berikut:

- a. Pasal 91 ayat (1), “Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak;”
- b. Pasal 92 ayat (2):

Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara melaporkan pembuatan akta atau risalah lelang Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan kepada Kepala Daerah paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya;

⁸⁵ Indonesia, *Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, *op.cit.*, Ps. 91-93.

c. Pasal 93 ayat (1) dan (2):

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (1) dan ayat (2) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran;
- (2) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menjalankan profesinya dapat menolak untuk membuat akta dengan memberitahukan penolakan tersebut secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan dengan disertai alasannya, jika:⁸⁶

1. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
2. mengenai bidang yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
 - a. surat bukti hak atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut; dan
 - b. surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau
3. salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
4. salah satu atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau

⁸⁶ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah*, *op.cit.*, Ps. 39.

5. untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
6. objek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan/atau data yuridis; atau
7. tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Demikian selain kewenangan dan kewajiban seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah yang telah disebutkan sebelumnya, maka dalam rangka pendaftaran tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah juga memiliki kewajiban administratif untuk selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal penandatanganan akta, untuk menyampaikan akta yang dibuatnya tersebut berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan kemudian memberitahukan secara tertulis kepada para pihak yang bersangkutan mengenai telah dilakukannya pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud.⁸⁷

2.4 Analisis Mengenai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Terhadap Waris atas Hak Guna Bangunan yang Telah Berakhir Jangka Waktunya di Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 18 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

2.4.1. Bagaimanakah Peraturan Perundang-undangan di Indonesia Mengatur Mengenai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang Dapat Dibebankan Terhadap Waris atas Hak Guna Bangunan yang Telah Berakhir Jangka Waktunya?

Sebagaimana yang telah dibahas dalam sub-sub bab di atas, Hak Guna Bangunan merupakan hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan yang berada di atas tanah yang bukan miliknya sendiri. Jadi, kepemilikan hak atas tanah dari pemegang Hak Guna Bangunan dibatasi oleh hak-hak lain yang

⁸⁷ *Ibid.*, Ps. 40.

dimiliki pemegang hak atas tanah, tempat dimana pemegang Hak Guna Bangunan tersebut mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunannya.

Berdasarkan asal tanah dan jangka waktunya, Hak Guna Bangunan dapat dikelompokkan menjadi 3 (tiga) kelompok, yaitu:

1. Hak Guna Bangunan atas tanah negara

Jangka waktu Hak Guna Bangunan yang diberikan di atas tanah negara adalah paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. Setelah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya tersebut berakhir, maka kepada bekas pemegang Hak Guna Bangunan dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama.

2. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan

Jangka waktu Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan adalah paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. Setelah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya tersebut berakhir, maka kepada bekas pemegang Hak Guna Bangunan dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama. Perpanjangan dan pembaharuan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan.

3. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik

Jangka waktu Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik adalah paling lama 30 tahun, tidak dapat diperpanjang, namun dapat diperbaharui berdasarkan kesepakatan antara pemegang Hak Guna Bangunan dengan pemegang Hak Milik. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik dapat diperbaharui dengan memberikan Hak Guna Bangunan baru melalui akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Apabila jangka waktu Hak Guna Bangunan sebagaimana yang ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangan atau perjanjian pemberiannya berakhir, maka Hak Guna Bangunan hapus. Kemudian, bila terhadap Hak Guna Bangunan tersebut tidak dilakukan pembaharuan hak, maka tanahnya menjadi

tanah negara atau kembali dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik.

Penafsiran yang berbeda mengenai penguasaan Hak Guna Bangunan yang hapus karena telah berakhir jangka waktunya, mempengaruhi cara perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang akan dikenakan. Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh penulis terhadap pihak-pihak yang terkait, maka diperoleh 2 (dua) pendapat yang berbeda mengenai cara menghitung Bea Perolehan hak atas Tanah dan Bangunan yang seharusnya diterapkan atas waris Hak Guna Bangunan yang telah berakhir jangka waktunya.

Pendapat pertama menyebutkan bahwa Hak Guna Bangunan yang telah berakhir jangka waktunya, tidak dapat diwariskan, karena Hak Guna Bangunan tersebut telah hapus dan bekas pemegang Hak Guna Bangunan tidak berhak lagi mengalihkan Hak Guna Bangunan tersebut kepada siapapun.⁸⁸ Sehingga, upaya yang dapat dilakukan oleh ahli waris untuk mendapatkan Hak Guna Bangunan atas tanah yang sama adalah dengan mengajukan permohonan pemberian hak baru. Terhadap pemberian hak baru tersebut, maka Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dihitung berdasarkan cara perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada umumnya, yaitu sebagai berikut:

$$\text{BPHTB} = 5\% \times [\text{NJOP/nilai pasar} - \text{NPOPTKP}]$$

Sebagai ilustrasi, apabila terhadap sebidang tanah yang terletak dalam wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta diberikan hak baru berupa Hak Guna Bangunan, maka jumlah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang didapat dengan cara mengalihkan tarif pajak sebesar 5% (lima persen) dengan dasar pengenaan pajak berupa Nilai Perolehan Objek Pajak untuk pemberian hak baru, yaitu nilai pasar atau Nilai Jual Objek Pajak, mana yang lebih tinggi, yang terlebih dahulu dikurangi dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta Rupiah).

⁸⁸ Hasil wawancara dengan Bapak Hotsaritua Situmorang, *loc.cit.*

Demikian, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan tersebut menjadi terutang sejak ditandatangani dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak baru oleh Badan Pertanahan Nasional dan sebagai dasar pengenaannya, maka yang digunakan adalah nilai pasar atau Nilai Jual Objek Pajak pada tahun pajak terbitnya surat keputusan pemberian hak baru tersebut, mana yang lebih tinggi.⁸⁹ Hal tersebut menurut pendapat penulis adalah masuk akal, karena yang menjadi dasar terjadinya perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah surat keputusan mengenai pemberian hak baru yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional tersebut. Sehingga, apabila Badan Pertanahan Nasional tidak menerbitkan dan menandatangani surat keputusan pemberian hak baru sebagaimana tersebut di atas, maka perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan tidak terjadi dan terhadapnya tidak terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan apapun.

Kemudian, pendapat kedua menyatakan bahwa, berdasarkan asal tanahnya, cara perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap waris atas Hak Guna Bangunan yang telah berakhir jangka waktunya, dapat dibedakan menjadi sebagai berikut:

1. Apabila yang hapus adalah Hak Guna Bangunan yang diberikan di atas tanah Hak Pengelolaan atau tanah Hak Milik, maka tanah kembali dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan dan pemegang Hak Milik. Sehingga, sama dengan pendapat pertama di atas, yang dapat dilakukan oleh ahli waris adalah mengajukan permohonan pemberian hak baru dan yang terutang adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada umumnya.
2. Namun, dalam hal yang hapus adalah Hak Guna Bangunan yang diberikan di atas tanah negara, maka negara tidak serta merta langsung mengambilalih penguasaan hak atas tanah yang dimaksud. Penguasaan hak atas tanahnya yang berupa Hak Guna Bangunan tersebut tetap dapat dimiliki oleh ahli waris dengan cara mengajukan permohonan pembaharuan hak yang diikuti dengan pewarisan dan terhadapnya diterapkan cara perhitungan Bea Perolehan Hak

⁸⁹ Iwan Mulyawan, *op.cit.*, hlm. 99.

atas Tanah dan atau Bangunan atas perolehan hak karena waris dan hibah wasiat,⁹⁰ yaitu sebagai berikut:

$$\text{BPHTB} = 50\% [5\% \times [\text{NJOP/nilai pasar} - \text{NPOPTKP}]]$$

Berdasarkan pengalaman yang pernah dialami oleh Ibu Mardiana Karlini, seorang Notaris di Jakarta dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Selatan, dalam hal terjadi kasus sebagaimana tersebut di atas, maka pada prakteknya, ketika itu, Kantor Pertanahan dan Suku Dinas Pelayanan Pajak setempat dimana tanah berada, memiliki pendapat yang sama dengan pendapat pertama di atas, yaitu bahwa Hak Guna Bangunan yang telah habis jangka waktunya tidak dapat diwariskan. Sehingga, hak yang dimiliki oleh ahli waris hanyalah berupa hak untuk didahulukan dalam hal ahli waris ingin mengajukan permohonan pemberian hak baru atas tanah yang sama, sehingga kemudian terhadap ahli waris tersebut terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada umumnya.⁹¹

Penulis dalam hal ini sepakat dengan pendapat yang mengatakan bahwa apabila Hak Guna Bangunan yang diberikan di atas tanah Hak Pengelolaan atau tanah Hak Milik telah berakhir jangka waktunya, maka Hak Guna Bangunan tersebut menjadi hapus dan penguasaannya kembali kepada pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik. Sehingga, Hak Guna Bangunan tersebut tidak dapat diwariskan dan upaya hukum yang dapat dilakukan oleh ahli waris untuk memperoleh kembali Hak Guna Bangunan tersebut hanyalah dengan mengajukan permohonan pemberian hak baru yang terhadapnya terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada umumnya.

Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan atau tanah Hak Milik yang telah berakhir jangka waktunya tidak dapat diwariskan, karena Hak Guna Bangunan yang diberikan di atas tanah Hak Pengelolaan atau tanah Hak Milik tergolong dalam hak atas tanah yang bersifat sekunder, yaitu hak atas tanah yang

⁹⁰ Hasil wawancara dengan Bapak Eldi Simanungkalit, Sistem Jaringan Dokumentasi dan Informasi Hukum, Badan Pertanahan Nasional, tanggal 25 April 2011.

⁹¹ Hasil wawancara dengan Ibu Mardiana Karlini Hutagalung, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, tanggal 6 Mei 2011.

berasal dari tanah pihak lain, bukan didapat langsung dari negara. Sehingga, hak-hak yang dimiliki oleh pemegang Hak Guna Bangunan tersebut, terbatas oleh hak-hak lain dari pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik atas tanah dimana Hak Guna Bangunan tersebut diberikan.

Selain itu, perolehan Hak Guna Bangunan yang diberikan di atas tanah Hak Pengelolaan atau tanah Hak Milik, terjadi berdasarkan perjanjian yang diadakan antara pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik dengan calon pemegang Hak Guna Bangunan, sehingga pelaksanaan dan berakhirnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan dan tanah Hak Milik tersebut diatur dan dilaksanakan berdasarkan perjanjian-perjanjian sebagaimana dimaksud.

Pendapat penulis sebagaimana tersebut di atas adalah berdasarkan dan sesuai dengan ketentuan yang dinyatakan secara tegas dalam Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, bahwa dalam hal Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan atau atas tanah Hak Milik hapus, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib menyerahkan tanahnya kepada pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik dan memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan atas Hak Milik.

Kewajiban bagi bekas pemegang Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan atau tanah Hak Milik untuk langsung menyerahkan tanah ketika Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak pengelolaan atau tanah Hak Milik tersebut hapus adalah berbeda apabila Hak Guna Bangunan yang telah hapus dan berakhir jangka waktunya tersebut diberikan di atas tanah negara. Hal tersebut disebabkan karena, dalam hal ini, negara tidak serta merta secara langsung mengambil alih penguasaan hak atas tanah negara, dimana Hak Guna Bangunan diberikan. Bekas pemegang Hak Guna Bangunan masih diberikan kesempatan untuk memperbaharui haknya dengan cara mengajukan permohonan pembaharuan hak.

Kesempatan bagi bekas pemegang Hak Guna Bangunan memperbaharui haknya tersebut, secara tersirat dinyatakan dalam ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, yang menyatakan bahwa apabila Hak Guna

Bangunan atas tanah negara hapus dan terhadapnya tidak dilakukan perpanjangan atau pembaharuan, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapusnya Hak Guna Bangunan. Namun kemudian, apabila bekas pemegang Hak Guna Bangunan tersebut lalai dalam memenuhi kewajibannya sebagaimana tersebut di atas, maka dalam ayat (4) ketentuan yang sama diatur bahwa pembongkaran bangunan dan benda-benda yang ada di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan tersebut akan dilakukan oleh pemerintah atas biaya bekas pemegang Hak Guna Bangunan.

Demikian, dari apa yang dibahas dan dijelaskan di atas, penulis menyimpulkan bahwa apabila Hak Guna Bangunan yang diberikan di atas tanah Hak Pengelolaan dan tanah Hak Milik hapus, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib menyerahkan tanahnya kepada pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik dan kepadanya tidak diberikan kesempatan lagi untuk mengajukan pembaharuan hak. Sedangkan, apabila yang hapus adalah Hak Guna Bangunan atas tanah negara, maka negara masih memberikan kesempatan kepada bekas pemegang Hak Guna Bangunan untuk memperpanjang atau memperbaharui hak. Akan tetapi, apabila bekas pemegang Hak Guna Bangunan tersebut tidak memperpanjang atau tidak memperbaharui Hak Guna Bangunan atas tanah negara yang telah berakhir jangka waktunya, maka selambat-lambatnya satu tahun sejak hapusnya Hak Guna Bangunan tersebut, bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib menyerahkan tanahnya kepada negara dalam keadaan kosong.

Kesempatan bagi bekas pemegang Hak Guna Bangunan untuk mengajukan permohonan pembaharuan hak sebagai kelanjutan dari proses untuk memperpanjang jangka waktu pemberian hak sebagaimana tersebut di atas, tidak dapat diwariskan. Sehingga, apabila Hak Guna Bangunan atas tanah negara tersebut hapus karena telah berakhir jangka waktunya, maka sebenarnya bekas pemegang Hak Guna Bangunan memiliki kesempatan untuk dapat memperbaharui haknya, namun karena dalam hal ini bekas pemegang Hak Guna Bangunan telah meninggal dunia sebelum sempat melakukan pembaharuan hak, maka ahli waris tidak dapat menggunakan kesempatan yang diberikan kepada bekas pemegang

Hak Guna Bangunan tersebut, untuk melakukan pembaharuan hak. Sehingga, yang dapat dilakukan ahli waris untuk mendapatkan Hak Guna Bangunan atas tanah yang sama adalah dengan mengajukan permohonan pemberian hak baru.

Kemudian, sebagaimana telah disebutkan di atas bahwa terhadap pemberian hak baru, terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada umumnya dengan dasar pengenaan berupa nilai pasar atau Nilai Jual Objek Pajak pada tahun pajak terbitnya surat keputusan pemberian hak baru tersebut, mana yang lebih tinggi dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan tersebut terutang sejak tanggal ditandatangani dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak baru oleh Badan Pertanahan Nasional.

Ketidakseragaman pendapat mengenai cara perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang terhadap waris atas Hak Guna Bangunan yang telah berakhir jangka waktunya sebagaimana yang diungkapkan di atas, dapat dianggap merugikan masyarakat, karena masyarakat dibuat bingung dan menjadi ragu dengan tidak adanya kepastian hukum.

2.4.2. Perhitungan dan Tata Cara Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang Dibebankan Terhadap Waris atas Hak Guna Bangunan yang Telah Berakhir Jangka Waktunya di Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Sebagaimana yang Diatur Berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 18 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana yang telah dibahas sebelumnya, merupakan salah satu jenis Pajak Daerah yang dikenakan terhadap perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Status Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagai Pajak Daerah yang baru didapat sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang pajak Daerah dan Retribusi Daerah, tanggal 1 Januari 2010.

Demikian, berdasarkan undang-undang tersebut setiap daerah, dalam hal ini kabupaten/kota, diwajibkan untuk membuat Peraturan Daerah sebagai dasar pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Berdasarkan hal

tersebut, maka kemudian pada tanggal 1 Januari 2011, Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 18 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan telah terbit dan berlaku secara efektif untuk mengatur pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang secara khusus dilakukan dalam wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Dalam peralihan status Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dari Pajak Pusat menjadi Pajak Daerah bukan dilalui dengan tanpa hambatan. Pemerintah Pusat, dalam hal ini Direktorat Jenderal Pajak, sebagai instansi pemerintah yang dulu memiliki kewenangan untuk memungut Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, menilai bahwa Pemerintah Daerah belum siap untuk melaksanakan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana yang diamanatkan oleh undang-undang. Sarana dan prasarana terutama Sumber Daya Manusia (SDM) yang dimiliki oleh Pemerintah Daerah dirasa masih kurang.⁹²

Ketidaksiapan tersebut juga diakui sendiri oleh Pemerintah Daerah, yang dalam hal ini adalah Dinas Pelayanan Pajak (dahulu disebut Dinas Pendapatan Daerah), yang sekarang diberikan kewenangan untuk memungut Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang di wilayahnya. Pemerintah Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sendiri telah menerbitkan 11 (sebelas) Peraturan Daerah baru yang berkaitan dengan pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang salah satunya adalah Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 18 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana yang tersebut di atas.

Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagai salah satu jenis Pajak Daerah yang dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah masih dalam proses pembelajaran. Sampai saat ini, pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan masih dilakukan di tingkat suku dinas masing-masing kabupaten,

⁹² Hasil wawancara dengan Bapak Hotsaritua Situmorang, Direktorat Penyuluhan dan Pelayanan, Direktorat Jenderal Pajak Bumi dan Bangunan, Direktorat Jenderal Pajak, tanggal 25 April 2011.

namun nanti rencananya akan dibentuk Unit Pelayanan Pajak Daerah (UPPD) yang ditempatkan pada setiap tingkat kecamatan.⁹³

Hambatan yang dirasakan oleh Pemerintah Daerah dalam melakukan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah dalam hal Sumber Daya Manusia (SDM) dan mekanisme pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang masih kurang dipahami oleh Pemerintah Daerah. Kurangnya ketersediaan Sumber Daya Manusia disebabkan salah satunya karena adanya jenis-jenis Pajak Daerah yang baru, contohnya Pajak Rokok, Pajak Sarang Burung Walet, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, termasuk juga Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, menyebabkan fokus pemikiran dan jumlah instansi yang terkait menjadi bertambah.⁹⁴ Penambahan fokus pemikiran dan terlalu banyaknya jumlah instansi yang terkait tersebut membutuhkan tambahan Sumber Daya Manusia yang masih belum tercukupi sampai saat ini.

Pemahaman yang kurang dari Pemerintah Daerah mengenai mekanisme pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan disebabkan karena kurangnya informasi dan data yang diberikan oleh Pemerintah Pusat. Pemerintah Daerah juga tidak mendapatkan semacam pelatihan yang berkaitan dengan proses pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan/atau pemahaman mengenai kasus-kasus yang sering terjadi dalam proses pemungutan tersebut. Informasi dan data hanya dapat diperoleh Pemerintah Daerah dari pertemuan-pertemuan atau diskusi internal dengan orang dari Pemerintah Pusat yang mengerti dengan baik mengenai aturan dan tata cara serta proses pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.⁹⁵

Padahal kasus-kasus yang terjadi dalam proses pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan seringkali disebabkan karena adanya penafsiran yang berbeda atau kurangnya pemahaman mengenai hukum dan/atau peraturan perundang-undangan terkait yang berlaku. Seperti yang menjadi pokok

⁹³ Hasil wawancara dengan Bapak Suripno, Bidang Peraturan dan Penyuluhan, Dinas Pelayanan Pajak, tanggal 2 Mei 2011.

⁹⁴ *Ibid.*

⁹⁵ Hasil wawancara dengan Bapak Haryadi, Penatausahaan Pendaftaran Pajak Daerah, Bagian Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Dinas Pelayanan Pajak, tanggal 2 Mei 2011.

permasalahan dalam penulisan tugas akhir ini, terdapat penafsiran yang berbeda tentang tata cara perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang seharusnya diterapkan terhadap waris atas Hak Guna Bangunan yang telah berakhir jangka waktunya.

Perbedaan pendapat dalam menetapkan tata cara perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan tersebut, menurut penulis, dapat terjadi karena kurangnya pemahaman dari instansi pelaksana terkait mengenai sistem atau proses pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada khususnya dan hukum tanah atau hukum agraria yang berlaku di Indonesia pada umumnya.

Sebagaimana yang kita ketahui bersama, terdapat 2 (dua) cara menghitung Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang didasarkan pada cara perolehan tanah dan/atau bangunan tersebut, yaitu sebagai berikut:

1. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada umumnya dihitung dengan mengalikan Tarif Pajak dengan dasar pengenaan pajak setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak;⁹⁶ sedangkan
2. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atas perolehan hak karena waris dan hibah wasiat adalah 50% (lima puluh persen) dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada umumnya.⁹⁷

Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atas perolehan hak karena waris dan hibah wasiat yang hanya sebesar 50% (lima puluh persen) dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang seharusnya terutang, sebenarnya diterapkan tanpa adanya dasar hukum yang secara tegas mengatur. Dahulu, ketika status Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan masih sebagai Pajak Pusat, maka proses pemungutannya diatur berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan sebagai salah satu peraturan pelaksanaannya, Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan

⁹⁶ Indonesia, *Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*, Perda DKI Jakarta No. 18 tahun 2010, Ps. 7 ayat (1).

⁹⁷ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Karena Waris dan Hibah Wasiat*, *loc.cit.*

Hak atas Tanah dan Bangunan Karena Waris dan Hibah Wasiat, mengatur bahwa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang dikenakan atas perolehan hak karena waris dan hibah wasiat hanya ditentukan sebesar 50% (lima puluh persen) dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang seharusnya terutang.

Namun, setelah terjadinya peralihan status Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan menjadi Pajak Daerah, sebagaimana yang ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 18 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, sebagai dasar hukum pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang di wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, mengatur bahwa ketentuan mengenai pajak terhadap Objek Pajak yang diperoleh karena hibah wasiat dan waris akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Gubernur.⁹⁸ Dalam hal ini, Peraturan Gubernur sebagaimana dimaksud belum dibuat, sehingga aturan mengenai pengenaan pajak terhadap Objek Pajak yang diperoleh karena hibah wasiat dan waris yang terutang di wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta masih diadaptasi dari peraturan lama yang seharusnya sudah tidak berlaku lagi.

Selanjutnya, khusus untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah). Namun, dalam hal perolehan hak terjadi 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 atau waris termasuk suami/istri, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah).⁹⁹

Dalam sub bab sebelumnya, kita telah membahas bahwa mengenai pokok permasalahan yang diangkat dalam penulisan tugas akhir ini, terdapat 2 (dua) upaya hukum yang dapat dilakukan oleh ahli waris untuk dapat mempertahankan atau memperoleh kembali Hak Guna Bangunan yang diwariskan kepadanya,

⁹⁸ Indonesia, *Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*, *op.cit.*, Ps. 3 ayat (5).

⁹⁹ *Ibid.*, Ps. 5 ayat (7) - (8).

namun telah berakhir jangka waktunya. Apabila didasarkan pada pendapat pertama, maka upaya hukum yang dapat dilakukan adalah dengan mengajukan permohonan pemberian hak baru dan terhadapnya terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada umumnya.

Untuk pemberian hak baru yang diberikan terhadap tanah yang berada di wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, maka rumus perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada umumnya adalah sebagai berikut:

$$\text{BPHTB} = 5\% \times [\text{NJOP/nilai pasar (mana yang lebih tinggi)} - \text{Rp. 80.000.000,-}]$$

Sedangkan, apabila berdasarkan pada pendapat kedua, maka bagi pewarisan Hak Guna Bangunan yang diberikan di atas tanah Hak Pengelolaan atau tanah Hak Milik, yang telah berakhir jangka waktunya, ahli waris dapat mengajukan permohonan pemberian hak baru dan terhadapnya terutang Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada umumnya dengan cara perhitungan sebagaimana tersebut di atas. Namun, apabila pewarisan terjadi atas Hak Guna Bangunan yang diberikan di atas tanah negara, karena telah berakhir jangka waktunya, maka ahli waris dapat melakukan upaya hukum dengan mengajukan permohonan pembaharuan hak yang diikuti dengan pewarisan dan terhadapnya akan terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atas perolehan hak karena waris atau hibah wasiat.

Untuk tanah yang berada di wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, maka rumus perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam hal perolehan hak terjadi karena waris atau hibah wasiat adalah 50% (lima puluh persen) dikalikan dengan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang seharusnya terutang, dengan menggunakan dasar pengenaan berupa Nilai Perolehan Objek Pajak dalam hal waris, yaitu nilai pasar atau Nilai Jual Objek Pajak, mana yang lebih tinggi, yang terlebih dahulu dikurangi dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta Rupiah), sebagai berikut:

$$\text{BPHTB} = 50\% [5\% \times [\text{NJOP/nilai pasar (mana yang lebih tinggi)} - \text{Rp. 350.000.000,-}]]$$

Selanjutnya, Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 6 Tahun 2010 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah mengatur bahwa Pajak Daerah dapat dipungut berdasarkan penetapan Gubernur atau dibayar sendiri oleh Wajib Pajak.¹⁰⁰ Wajib Pajak membayar pajaknya dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), kemudian melaporkan pajak yang terutang tersebut dengan menggunakan Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD).¹⁰¹ Namun, khusus untuk Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Pasal 10 ayat (2) Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 18 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) juga berlaku sebagai Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD).

Kemudian, Gubernur dapat menerbitkan Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD) apabila pajak dalam tahun berjalan tidak atau kurang dibayar, atau dari hasil penelitian Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD) terdapat kekurangan pembayaran sebagai akibat salah tulis atau salah hitung, atau apabila Wajib Pajak dikenakan sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.¹⁰² Hak untuk melakukan penagihan pajak kedaluwarsa setelah melampaui jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak saat terutangnya pajak, kecuali apabila Wajib Pajak melakukan tindak pidana di bidang perpajakan daerah. Kedaluwarsa penagihan pajak sebagaimana dimaksud tertangguh apabila diterbitkan Surat Teguran dan/atau Surat Paksa, atau ada pengakuan utang pajak dari Wajib Pajak, baik langsung maupun tidak langsung.¹⁰³

Sebaliknya, Wajib Pajak juga memiliki hak untuk mengajukan keberatan dan/atau banding apabila terdapat ketidaksepahaman mengenai suatu perhitungan pajak. Keberatan diajukan kepada Gubernur, sedangkan permohonan banding

¹⁰⁰ Indonesia, *Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Ketentuan Umum Pajak Daerah*, Perda DKI Jakarta No. 6 tahun 2010, Ps. 5.

¹⁰¹ *Ibid.*, Ps. 13 ayat (1) dan Ps. 6 ayat (1).

¹⁰² *Ibid.*, Ps. 16.

¹⁰³ *Ibid.*, Ps. 29.

diajukan kepada Pengadilan Pajak.¹⁰⁴ Wajib Pajak juga berhak untuk mengajukan permohonan pengembalian kepada Gubernur atas kelebihan pembayaran pajak berdasarkan perhitungan Wajib Pajak.¹⁰⁵ Permohonan tersebut dinyatakan secara tertulis dan ditandatangani dengan sekurang-kurangnya memuat bukti setoran pajak, bukti Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD), dokumen atau keterangan yang menjadi dasar pembayaran pajak, dan perhitungan pajak menurut Wajib Pajak.



¹⁰⁴ *Ibid.*, Ps. 31 ayat (1) dan Ps. 33 ayat (1).

¹⁰⁵ *Ibid.*, Ps. 34.

BAB III

PENUTUP

3.1. Simpulan

1. Perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang dibebankan terhadap waris atas Hak Guna Bangunan yang telah berakhir jangka waktunya, diterapkan berbeda berdasarkan asal tanah dimana Hak Guna Bangunan tersebut diberikan. Apabila Hak Guna Bangunan diberikan di atas tanah Hak Pengelolaan atau tanah Hak Milik, maka tindakan hukum yang dapat dilakukan oleh ahli waris adalah mengajukan permohonan pemberian hak baru dan terhadapnya terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada umumnya. Namun, dalam hal Hak Guna Bangunan diberikan di atas tanah negara, maka terdapat perbedaan pendapat yang berkembang di masyarakat, sehingga belum ada kepastian hukum. Pendapat pertama adalah Hak Guna Bangunan yang telah berakhir jangka waktunya tidak dapat diwariskan, sehingga ahli waris hanya memiliki hak untuk didahulukan apabila ingin mengajukan permohonan pemberian hak baru dan terhadapnya terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada umumnya. Sedangkan, pendapat lain menyatakan bahwa terhadap waris Hak Guna Bangunan atas tanah negara yang telah berakhir jangka waktunya, ahli waris diberi kesempatan untuk mengajukan permohonan pembaharuan hak dan terhadapnya terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atas perolehan hak karena waris dan hibah wasiat.
2. Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 18 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

menetapkan rumus cara perhitungan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam hal pemberian hak baru di wilayah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta adalah sebagai berikut:

$$\text{BPHTB} = 5\% \times [\text{NJOP/nilai pasar (mana yang lebih tinggi)} - \text{Rp. 80.000.000,-}]$$

Sedangkan, dalam hal perolehan hak terjadi karena waris atau hibah wasiat, maka rumus cara perhitungan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang berlaku adalah sebagai berikut:

$$\text{BPHTB} = 50\% [5\% \times [\text{NJOP/nilai pasar (mana yang lebih tinggi)} - \text{Rp.350.000.000,-}]]$$

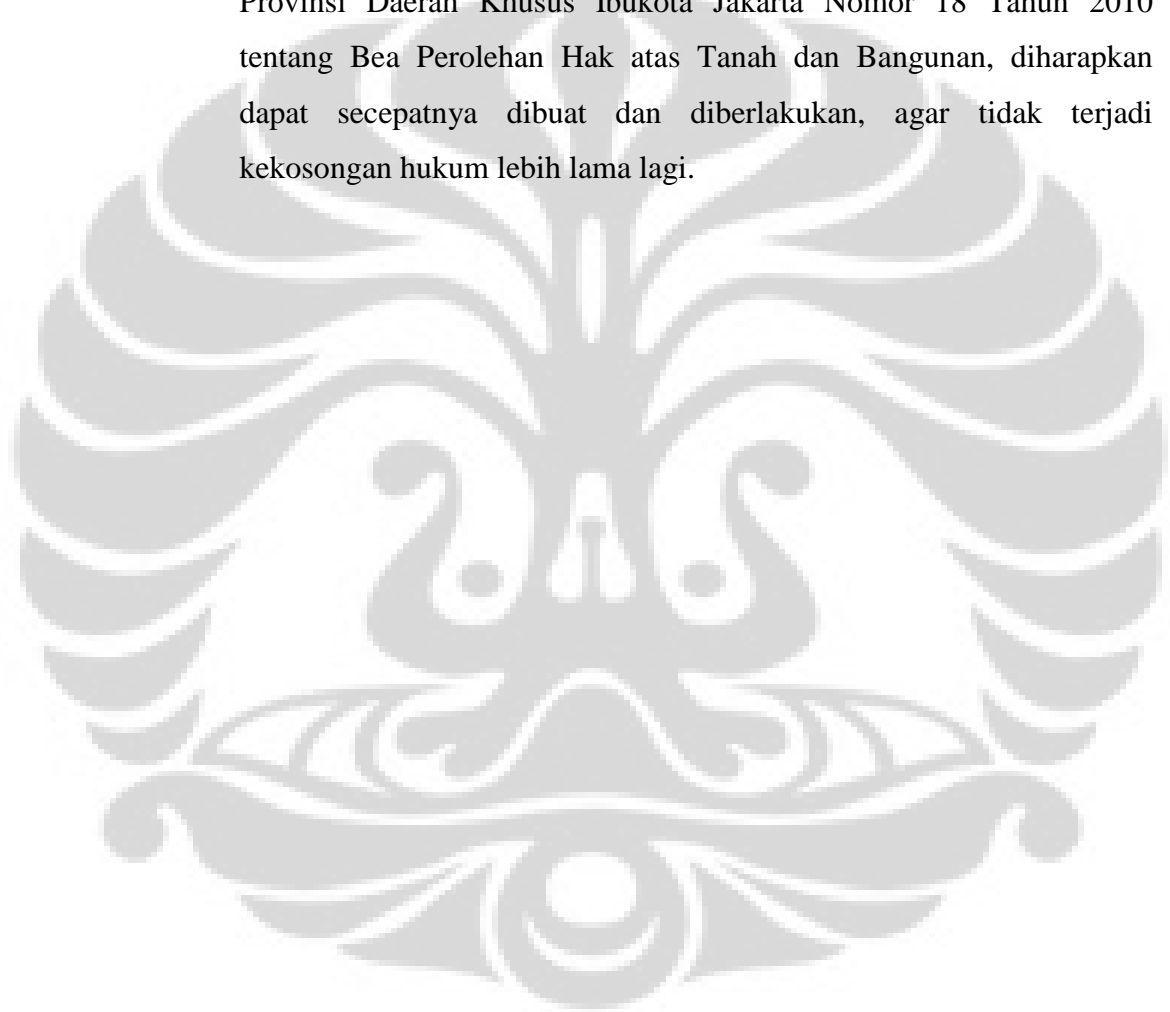
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang di wilayah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta tersebut, dibayar dan dilaporkan oleh Wajib Pajak dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) pada masing-masing Suku Dinas Pelayanan Pajak Kota Administrasi Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang ada di setiap kabupaten.

3.2 Saran

1. Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah bersama dengan pejabat atau pihak-pihak terkait lainnya, seperti Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah, Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang, dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional/Kepala Kantor Pertanahan, seharusnya mengadakan semacam penyuluhan dan pelatihan mengenai tata cara pembayaran dan proses pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan serta hal-hal lain yang berkaitan dengan peralihan status Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dari Pajak Pusat menjadi Pajak Daerah, termasuk penafsiran peraturan yang seharusnya diterapkan terhadap kasus-kasus yang sering terjadi dalam proses pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, sehingga terjadi keseragaman pendapat dan tercipta kepastian hukum.
2. Dalam rangka menciptakan keseragaman pendapat dan penafsiran, maka sebaiknya mengenai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan

Bangunan yang dapat dikenakan terhadap pewarisan Hak Guna Bangunan yang telah berakhir jangka waktunya, diatur dalam suatu perangkat hukum.

3. Peraturan Gubernur mengenai pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Objek Pajak yang diperoleh karena hibah wasiat dan waris yang terutang di wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, sebagai peraturan pelaksana dari Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 18 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, diharapkan dapat secepatnya dibuat dan diberlakukan, agar tidak terjadi kekosongan hukum lebih lama lagi.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Ali, Chidir. *Hukum Pajak Elementer*. Bandung: PT Eresco, 1993.
- Brotodihardjo, R. Santoso. *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*. Ed. 3. Cet. 19. Bandung: PT Refika Aditama, 1998.
- Budiono, Herlien. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Cet. 2. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2008.
- Darwin. *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Ed. 1. Jakarta: Mitra Wacana Media, 2010.
- Gade, Djameluddin dan Muhammad Gade. *Hukum Pajak*. Ed. 4. Jakarta: Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, 2004.
- Gunadi. *Pajak Penghasilan 2002*. Jakarta: Multi Utama Publishing, 2002.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Ed. Rev. Cet. 9. Jakarta: Djambatan, 2003.
- Kusumaatmaja, Mochtar dan B. Arief Sidharta. *Pengantar Ilmu Hukum, Suatu Pengenalan Pertama Ruang lingkup Berlakunya Hukum*. Cet. 1. Bandung: Alumni, 1999.
- Mamudji, Sri. Et al. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Mardiasmo. *Perpajakan Edisi Revisi 2008*. Yogyakarta: C.V. Andi Offset, 2008).
- Mulyawan, Iwan. *Paduan Pelaksanaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sesuai dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 (PDRD)*. Jakarta: Mitra Wacana Media, 2010.
- Nurmantu, Safri. *Pengantar Perpajakan*. Jakarta: Granit, 2003.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Cet. 1. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010.

Satrio, J. *Hukum Waris*. Cet. 2. Bandung: Alumni, 1992.

Siahaan, Marihot Pahala. *Utang Pajak, Pemenuhan Kewajiban, dan Penagihan Pajak dengan Surat Paksa*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004.

_____. *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Jakarta: Rajawali Press, 2005.

_____. *Pajak Bumi dan Bangunan, Teori dan Praktik*. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2009.

_____. *Hukum Pajak Elementer*. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010.

Soedjatmoko. *Pembangunan dan Kebebasan*. Cet. 1. Jakarta: LP3ES, 1984.

Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia-Press, 1984.

Subekti. *Hukum Perjanjian*. Cet. 21. Jakarta: Intermasa, 2005.

Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*. Cet. 3. Jakarta: Sinar Grafika, 2009.

Syofyan, Syofrin dan Asyhar Hidayat. *Hukum Pajak dan Permasalahannya*, Bandung: Refika Aditama, 2004.

Tobing, G.H.S. Lumban . *Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Reglement)*. Cet. 3. Jakarta: Erlangga, 1983

Prastowo, Yustiono. *Panduan Lengkap Pajak*. Cet.2. Jakarta: Raih Asa Sukses, 2010.

B. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijke Wetboek). Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R.Tjitrosudibio, Cet. 37. Jakarta: Pradya Paramita, 2006.

Indonesia. *Undang-Undang Dasar 1945*.

_____. *Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043.

_____. *Undang-Undang Rumah Susun*, UU No. 16 tahun 1985, LN No. 75 Tahun 1985, TLN No. 3317.

- _____ *Undang-Undang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan*, UU No. 10 tahun 2004, LN No. 53 Tahun 2004, TLN No. 4389.
- _____ *Undang-Undang Jabatan Notaris*, UU No. 30 tahun 2004, LN No. 117 Tahun 2004, TLN No. 4432.
- _____ *Undang-Undang Ketentuan Umum Tata Cara Perpajakan*, UU No. 28 tahun 2007, LN No. 85 Tahun 2007, TLN No. 4740.
- _____ *Undang-Undang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah*, UU No. 12 tahun 2008, LN No. 59 Tahun 2008, TLN No. 4844.
- _____ *Undang-Undang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan*, UU No. 36 tahun 2008, LN No. 133 Tahun 2008, TLN No. 4893.
- _____ *Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. UU No. 28 Tahun 2009. LN No. 130 Tahun 2009, TLN No. 5049.
- _____ *Peraturan Pemerintah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah*, PP No. 40 tahun 1996, LN No. 58 Tahun 1996, TLN No. 3643.
- _____ *Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696.
- _____ *Pemerintah Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 37 tahun 1998, LN No. 52 Tahun 1998, TLN No. 3746.
- _____ *Pemerintah Peraturan Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Karena Waris dan Hibah Wasiat*, PP No. 111 tahun 2000, LN No. 213 Tahun 2000, TLN No. 4030.
- _____ *Pemerintah Peraturan Jenis Pajak Daerah yang Dipungut Berdasarkan Penetapan Kepala Desa atau Dibayar Sendiri Oleh Wajib Pajak*, PP No. 91 tahun 2010, LN No. 153 Tahun 2010, TLN No. 5179.
- _____ *Peraturan Menteri Agraria Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan tentang Kebijakan Selandjutnya*, PMA No. 9 tahun 1965.
- _____ *Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, PMA/ KBPN No. 3 tahun 1997.

_____ *Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah Negara, PMA/ KBPN No. 3 tahun 1999.*

_____ *Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, PMA/ KBPN No. 9 tahun 1999.*

_____ *Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Tahapan Persiapan Pengalihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Sebagai Pajak Daerah, Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri No. 186/PMK.07/2010 dan No. 53 tahun 2010.*

_____ *Peraturan Direktur Jenderal Pajak Tata Cara Persiapan Pengalihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Sebagai Pajak Daerah, Peraturan Direktur Jenderal Pajak No. PER-47/PJ/2010 tahun 2010.*

_____ *Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Ketentuan Umum Pajak Daerah, Perda Provinsi DKI Jakarta No. 6 tahun 2010.*

_____ *Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Perda Provinsi DKI Jakarta No. 18 tahun 2010.*

C. Makalah

Achmad, Daud. "Penerapan Bea Perolehan atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Pasca Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Oleh Pemerintah Kabupaten/Kota." Makalah disampaikan pada Diskusi Hukum dengan Ikatan Notaris Indonesia Pengurus Wilayah Jawa Barat, Bandung, 25 Januari 2011.

D. Internet

Jubaedi, Bedi. "Penaan BPHTB atas Peristiwa Waris," <http://bradoks.wordpress.com/2008/01/24/penaan-bphtb-atas-peristiwa-waris/>. Diunduh 11 Februari 2011.

Devita, Irma. "Pemilikan Tanah Secara Warisan," <http://irmadevita.com/2008/pemilikan-tanah-secara-warisan.>

PERATURAN DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
NOMOR 18 TAHUN 2010
TENTANG
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,

Menimbang :

- a. bahwa dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, terdapat perluasan obyek pajak daerah dalam bentuk mendaerahkan pajak pusat menjadi pajak daerah yaitu Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang dapat meningkatkan kemampuan keuangan dan kemandirian daerah dalam membiayai pembangunan dan penyelenggaraan Pemerintahan di Daerah;
- b. bahwa terhadap tanah yang mempunyai fungsi sosial maupun bangunan yang memberikan keuntungan dan/atau kedudukan sosial ekonomi bagi orang pribadi atau badan, wajib membayar pajak kepada daerah setelah memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan yang bersangkutan;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;

Mengingat:

1. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4740);
2. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak Daerah dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3686) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 129, Tambahan Lembara Negara Republik Indonesia Nomor 3987);
3. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3688) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3988);
4. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4189);
5. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);
6. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);

7. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4389);
8. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pengelolaan dan Tanggung Jawab Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4400);
9. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437), sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
10. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);
11. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2007 tentang Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 93, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4744);
12. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 135 Tahun 2000 tentang Tata Cara Penyitaan dalam rangka Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 247, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4049);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 136 Tahun 2000 tentang Tata Cara Penjualan Barang Sitaan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 248, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4050);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 137 Tahun 2000 tentang Tata Cara Penyanderaan, Rehabilitasi Nama Baik Penanggung Pajak, dan Pemberian Ganti Rugi Dalam Rangka Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 249, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4051);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 65 Tahun 2001 tentang Pajak Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2001 Nomor 118, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4138);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4578);
18. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593);
19. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 2007 tentang Organisasi Perangkat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 89, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4741);
20. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 59 Tahun 2007;
21. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 45 Tahun 2008 tentang Pola Organisasi Perangkat Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;

22. Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 186/PMK.07/2010 dan Nomor 53 Tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagai Pajak Daerah;
23. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 147/PMK.07/2010 tentang Badan atau Perwakilan Lembaga Internasional yang Tidak Dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
24. Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2008 tentang Organisasi Perangkat Daerah (Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2008 Nomor 10);
25. Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2010 tentang Pembentukan Peraturan Daerah (Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2010 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1);
26. Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2010 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah (Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2010 Nomor 6, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 3);

Dengan Persetujuan Bersama:

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA

dan

GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA

MEMUTUSKAN:

Menetapkan:

PERATURAN DAERAH TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
2. Pemerintah Daerah adalah Gubernur dan Perangkat Daerah sebagai unsur Penyelenggara Pemerintahan Daerah.
3. Gubernur adalah Kepala Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
5. Dinas Pelayanan Pajak adalah Dinas Pelayanan Pajak Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
6. Kepala Dinas Pelayanan Pajak adalah Kepala Dinas Pelayanan Pajak Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
7. Badan Pengelola Keuangan Daerah adalah Badan Pengelola Keuangan Daerah Provinsi Daerah Khusus

Ibukota Jakarta.

8. Kepala Badan Pengelola Keuangan Daerah adalah Kepala Badan Pengelola Keuangan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
9. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang perpajakan daerah sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
10. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Kanwil BPN adalah Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta.
11. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Kakanwil BPN adalah Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta.
12. Kantor Pertanahan adalah Kantor Pertanahan pada Kota Administrasi/Kabupaten Administrasi di Provinsi DKI Jakarta.
13. Kepala Kantor Pertanahan adalah Kepala Kantor Pertanahan pada Kota Administrasi/Kabupaten Administrasi di Provinsi DKI Jakarta.
14. Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut Notaris/PPAT adalah Pejabat Umum yang berwenang membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
15. Peraturan Daerah adalah peraturan yang ditetapkan oleh Kepala Daerah dengan persetujuan bersama Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dan Gubernur.
16. Pajak Daerah yang selanjutnya disebut Pajak adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang dan Peraturan Daerah, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
17. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara (BUMN), atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) dengan nama dan dalam bentuk apa pun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
18. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
19. 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.
20. Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang di bidang pertanahan dan bangunan.
21. Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat dengan SSPD-BPHTB adalah surat setoran pajak daerah yang digunakan untuk membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

BAB II NAMA PAJAK

Pasal 2

Dengan nama Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dipungut Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

BAB III OBJEK DAN SUBJEK PAJAK

Bagian Kesatu Objek Pajak

Pasal 3

- (1) Objek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
- (2) Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. pemindahan hak karena:
 1. jual beli;
 2. tukar menukar;
 3. hibah;
 4. hibah wasiat;
 5. waris;
 6. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain;
 7. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
 8. penunjukan pembeli dalam lelang;
 9. pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
 10. penggabungan usaha;
 11. peleburan usaha;
 12. pemekaran usaha; atau
 13. hadiah.
 - b. pemberian hak baru karena:
 1. kelanjutan pelepasan hak; atau
 2. di luar pelepasan hak.
- (3) Hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :
 - a. Hak milik;

- b. Hak Guna Usaha;
 - c. Hak Guna Bangunan;
 - d. Hak Pakai;
 - e. Hak Milik Atas satuan rumah susun; dan
 - f. Hak Pengelolaan.
- (4) Objek pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah objek pajak yang diperoleh :
- a. perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
 - b. negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
 - c. badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut;
 - d. orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
 - e. orang pribadi atau badan karena wakaf; dan
 - f. orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengenaan pajak terhadap Objek Pajak yang diperoleh karena hibah wasiat dan waris sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a angka 4 dan angka 5, dan pemberian hak pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf f diatur dengan Peraturan Gubernur.

Bagian Kedua

Subjek Pajak

Pasal 4

- (1) Yang menjadi Subjek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan.
- (2) Subjek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dikenakan kewajiban membayar pajak, menjadi wajib pajak menurut Peraturan Daerah ini.

BAB IV

DASAR PENGENAAN, TARIF DAN CARA PERHITUNGAN PAJAK

Bagian Kesatu

Dasar Pengenaan Pajak

Pasal 5

- (1) Dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak.

- (2) Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dalam hal:
 - a. jual beli adalah harga transaksi;
 - b. tukar menukar adalah nilai pasar;
 - c. hibah adalah nilai pasar;
 - d. hibah wasiat adalah nilai pasar;
 - e. waris adalah nilai pasar;
 - f. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar;
 - g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;
 - h. peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
 - i. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
 - j. pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar;
 - k. penggabungan usaha adalah nilai pasar;
 - l. peleburan usaha adalah nilai pasar;
 - m. pemekaran usaha adalah nilai pasar;
 - n. hadiah adalah nilai pasar; dan/atau
 - o. penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.
- (3) Apabila Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf o tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.
- (4) Dalam hal NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) belum ditetapkan pada saat terutangnya pajak, NJOP Pajak Bumi dan Bangunan dapat didasarkan pada surat keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.
- (5) Surat Keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) adalah bersifat sementara.
- (6) Surat Keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat diperoleh dari kantor pelayanan pajak atau instansi yang berwenang sesuai dengan ketentuan Peraturan perundang-undangan.
- (7) Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp. 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah).
- (8) 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 atau waris termasuk suami/istri, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah).
- (9) Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dan ayat (8) dapat ditinjau atau dievaluasi kembali setiap tahun dengan Peraturan Gubernur setelah mendapat persetujuan DPRD.

Bagian Kedua

Tarif Pajak

Pasal 6

Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan sebesar 5 % (lima persen).

Bagian Ketiga

Cara Perhitungan Pajak

Pasal 7

- (1) Besarnya pokok Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (7) atau ayat (8).
- (2) Dalam hal Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan PBB pada tahun terjadinya perolehan, besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dengan NJOP setelah dikurangi NPOPTKP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (7) atau ayat (8).

BAB V

SAAT DAN TEMPAT TERUTANG PAJAK

Bagian Kesatu

Saat Terutang Pajak

Pasal 8

- (1) Saat terutangnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan ditetapkan untuk :
 - a. jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - b. tukar-menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - c. hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - d. hibah wasiat adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - e. waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan;
 - f. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - h. putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang

- tetap;
- i. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
 - j. pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
 - k. penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - l. peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - m. pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - n. hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta; dan
 - o. lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang.
- (2) Pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Bagian Kedua

Tempat Terutang Pajak

Pasal 9

Tempat Terutang Pajak berada di wilayah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

BAB VI

PENETAPAN, SISTEM DAN PROSEDUR PEMUNGUTAN

Bagian Kesatu

Penetapan

Pasal 10

- (1) Wajib Pajak BPHTB wajib membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD).
- (2) SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) juga merupakan Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD).
- (3) SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diisi dengan jelas, benar, dan lengkap serta ditandatangani oleh wajib pajak atau kuasanya .
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk, isi, dan tatacara pengisian SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dengan Peraturan Gubernur.

Bagian Kedua

Sistem dan Prosedur Pemungutan

Pasal 11

- (1) Penetapan SSPD sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 mengacu pada sistem dan prosedur pemungutan BPHTB.
- (2) Sistem dan prosedur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup tatacara penyampaian, pembayaran, penelitian, pelaporan, penagihan, dan pengurangan SSPD-BPHTB serta pendaftaran akta dan pengurusan akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai sistem dan prosedur pemungutan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Gubernur.

BAB VII

KETENTUAN BAGI PEJABAT

Pasal 12

- (1) Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.
- (2) Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang hanya dapat menandatangani risalah lelang perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.
- (3) Kepala Kanwil BPN/Kepala Kantor Pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran Hak Atas Tanah atau Pendaftaran Peralihan hak atas tanah setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.

Pasal 13

- (1) Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang melaporkan pembuatan akta atau risalah lelang perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada Gubernur paling lambat setiap tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pelaporan bagi pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diatur dengan Peraturan Gubernur.

Pasal 14

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) dan ayat (2), dikenakan sanksi administrasi berupa denda sebesar Rp. 7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.
- (2) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1), dikenakan sanksi administrasi berupa denda sebesar Rp. 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan.
- (3) Kepala Kantor bidang Pertanahan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (3), dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

BAB VIII
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 15

- (1) Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, Pajak yang masih terutang berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 dan sepanjang belum atau tidak diatur dalam Peraturan Daerah ini, masih dapat ditagih selama jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak saat terutang.
- (2) Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, maka semua peraturan di bidang perpajakan daerah masih tetap berlaku paling lama 1 (satu) tahun, sepanjang tidak bertentangan dan/atau belum ditetapkan peraturan pelaksanaan berdasarkan Peraturan Daerah ini.

BAB IX
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 16

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2011.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Ditetapkan Di Jakarta,

Pada Tanggal 28 Desember 2010

GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,

Ttd.

FAUZI BOWO

Diundangkan Di Jakarta,

Pada Tanggal 29 Desember 2010

SEKRETARIS DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,

Ttd.

FADJAR PANJAITAN

NIP 195508261976011001

LEMBARAN DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA TAHUN 2010 NOMOR 18

PENJELASAN
PERATURAN DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
NOMOR 18 TAHUN 2010
TENTANG
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

I. UMUM

Dalam rangka melaksanakan pembangunan dan penyelenggaraan urusan pemerintahan di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, sumber dana memegang peranan penting dalam keberhasilan pelaksanaan pembangunan dan penyelenggaraan urusan pemerintahan yang dilakukan.

Salah satu sumber dana yang cukup memegang peranan penting bagi kelangsungan dan optimalisasi pelaksanaan pembangunan dan penyelenggaraan urusan pemerintahan di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta adalah penerimaan dari sektor pajak daerah, mengingat Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta memiliki Sumber Daya Alam yang terbatas, oleh karena itu potensi penerimaan sektor pajak daerah merupakan penerimaan andalan.

Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, maka Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta memperoleh perluasan objek pajak daerah sebagai sumber penghasilan tambahan dalam penyelenggaraan pembangunan dan urusan pemerintahan lainnya.

Perluasan objek pajak daerah yang diatur dalam Undang-Undang tersebut meliputi perluasan basis pajak daerah yang telah ada, pendaerahan objek pajak pusat menjadi pajak daerah dan penambahan objek pajak baru.

Terkait dengan pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang merupakan salah satu perluasan objek pajak daerah, maka keberadaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan salah satu perluasan objek pajak daerah dari pajak pusat menjadi pajak daerah.

Adanya penambahan jenis pungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan diharapkan dapat memenuhi kebutuhan keuangan daerah yang selama ini dirasakan belum mencukupi. Oleh karena itu dengan penambahan jenis pajak baru serta keleluasaan dalam menerapkan tarif pajak daerah (diskresi tarif) sebagaimana diamanatkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dapat mengoptimalkan pendapatan daerah dalam pembiayaan APBD paralel dengan peningkatan pelayanan masyarakat.

Pemberian kewenangan penetapan besarnya tarif pajak kepada daerah dimaksudkan untuk menghindari penetapan tarif pajak yang tinggi diluar ketentuan, sehingga menambah beban masyarakat secara berlebihan. Untuk itu daerah diberi kewenangan dalam Undang-Undang untuk menetapkan tarif pajak dalam batas maksimum. Disisi lain, agar tidak terjadi persaingan tarif antar daerah khususnya untuk objek yang mudah bergerak seperti yang terjadi pada pajak daerah lainnya yang pada akhirnya dapat merugikan kepentingan daerah dan negara.

Untuk meningkatkan prinsip akuntabilitas yang berkaitan dengan pengawasan pungutan pajak daerah, maka Peraturan Daerah sebelum dilaksanakan harus mendapat persetujuan dari Pemerintah Pusat, dan bagi daerah yang menerapkan kebijakan di bidang pajak daerah melanggar ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi akan dikenakan sanksi berupa penundaan dan/atau pembatalan Peraturan Daerah yang disampaikan.

Dengan disahkannya Peraturan Pajak Daerah ini, dapat memberikan kepastian hukum kepada masyarakat dan dunia usaha di dalam pelaksanaan kewajiban perpajakan daerah, tentu dengan suatu harapan bahwa pengetahuan dan sadar pajak masyarakat semakin meningkat serta aparat pemungut pajak bekerja secara profesional didasari pada prinsip good governance.

Sehubungan dengan hal tersebut diatas, maka Peraturan Daerah ini mengatur ketentuan material yang meliputi antara lain Objek dan Subjek Pajak, Tarif Pajak, Dasar Pengenaan dan Tata Cara Penghitungan Pajak, Ketentuan mengenai masa pajak, dan saat terutang pajak.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup Jelas

Pasal 2

Cukup Jelas

Pasal 3

Ayat (1)

Cukup Jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Yang dimaksud dengan pemindahan hak adalah perbuatan hukum yang dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah dan atau bangunan berpindah kepada yang menerima pengalihan atau pemindahan hak tersebut, baik berdasarkan perjanjian, perikatan maupun berdasarkan perbuatan hukum lainnya.

angka 1

Yang dimaksud dengan Jual beli merupakan suatu perbuatan hukum atas suatu perjanjian timbal balik, dimana pihak yang satu (penjual) menyerahkan hak milik atas suatu barang (bumi dan/atau bangunan) kepada pihak lainnya (pembeli), dan si pembeli membayar harga (berupa uang maupun alat pembayaran lainnya) yang telah disetujui bersama kepada si penjual, sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.

angka 2

Yang dimaksud dengan Tukar menukar adalah suatu perbuatan hukum yang mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling mengalihkan haknya secara timbal balik atas suatu tanah dan/ atau bangunan.

angka 3

Yang dimaksud dengan Hibah adalah suatu persetujuan dimana seseorang penghibah mengalihkan haknya atas tanah dan/ atau bangunan secara cuma-cuma kepada penerima hibah tanpa menariknya kembali.

angka 4

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

angka 5

Yang dimaksud dengan Waris adalah orang yang mendapatkan harta warisan baik sebagai ahli waris maupun bukan ahli waris.

angka 6

Yang dimaksud dalam pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain adalah peralihan hak atas tanah dan/ atau bangunan dari orang pribadi atau Badan kepada perseroan terbatas atau badan hukum lain sebagai penyertaan modal perseroan terbatas atau badan hukum lain tersebut.

angka 7

Yang dimaksud dengan pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah pemindahan sebagian hak bersama atas tanah dan/ atau bangunan oleh orang pribadi atau Badan kepada sesama pemegang hak bersama.

angka 8

Yang dimaksud dengan penunjukkan pembeli dalam lelang adalah penetapan pemenang lelang oleh Pejabat lelang sebagaimana yang tercantum dalam Risalah Lelang.

angka 9

Yang dimaksud dengan pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah terjadi peralihan hak dari orang pribadi atau badan hukum sebagai salah satu pihak kepada pihak yang ditentukan dalam keputusan Hakim tersebut yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

angka 10

Yang dimaksud dengan penggabungan usaha adalah penggabungan dari dua Badan Usaha atau lebih dengan cara tetap mempertahankan berdirinya salah satu Badan Usaha dan melikuidasi badan usaha lainnya yang menggabung tersebut.

angka 11

Yang dimaksud dengan peleburan usaha adalah penggabungan dari dua atau lebih Badan Usaha dengan cara mendirikan Badan Usaha baru dan melikuidasi badan-badan usaha yang bergabung tersebut.

angka 12

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

angka 13

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

Huruf b

angka 1

Yang dimaksud dengan pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak adalah pemberian hak baru kepada orang pribadi atau badan hukum dari negara sebagai si pelepas hak atas tanah dan/atau bangunan.

angka 2

Yang dimaksud dengan pemberian hak baru karena di luar pelepasan hak adalah pemberian hak baru kepada orang pribadi atau badan hukum dari negara atau dari pemegang hak milik sebagai si pelepas hak atas tanah dan/ atau bangunan.

Ayat (3)

Huruf a

Yang dimaksud dengan Hak milik adalah hak milik turun temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh orang pribadi atau badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh Pemerintah.

Huruf b

Yang dimaksud dengan Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana yang ditentukan oleh ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Huruf c

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

Huruf d

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

Huruf e

- Yang dimaksud dengan Hak milik atas satuan rumah susun adalah hak milik atas satuan rumah susun yang bersifat perseorangan dan terpisah meliputi hak atas tanah bersama dan/ atau bangunan bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.
- Yang dimaksud dengan Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, baik untuk tempat hunian maupun untuk manfaat lainnya yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

Huruf f

Yang dimaksud dengan Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang hak nya antara lain; berupa perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugas, penyerahan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan/ atau bekerjasama dengan pihak ketiga.

Ayat (4)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Yang dimaksud dengan Tanah dan bangunan yang digunakan untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/ atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum adalah tanah dan/ atau bangunan yang digunakan untuk penyelenggaraan pemerintahan, baik Pemerintah Pusat maupun Daerah dengan kegiatan yang semata-mata tidak ditujukan untuk mencari keuntungan, misalnya ;

tanah dan/atau bangunan yang digunakan untuk instansi pemerintah, sekolah milik pemerintah, rumah sakit pemerintah dan jalan umum.

Huruf c

Yang dimaksud dengan badan atau perwakilan lembaga internasional adalah badan atau perwakilan organisasi internasional baik pemerintah maupun non pemerintah berdasarkan penetapan Menteri Keuangan.

Huruf d

Yang dimaksud dengan Konversi hak adalah perubahan hak dari hak lama menjadi hak baru menurut Undang-undang Pokok Agraria, ketentuan perundang-undangan lainnya termasuk pengakuan hak dari pemerintah.

Contoh:

1. Hak guna bangunan menjadi hak milik tanpa adanya perubahan nama.
2. Bekas tanah milik adat menjadi hak baru.

Yang dimaksud dengan perbuatan hukum lain adalah memperpanjang hak atas tanah tanpa ada perubahan nama.

Huruf e

Yang dimaksud dengan Wakaf adalah perbuatan hukum orang pribadi atau Badan yang memisahkan sebagian hak miliknya berupa atas tanah dan/atau bangunan dan melembagakan untuk selama-lamanya guna kepentingan peribadatan atau kepentingan umum lainnya tanpa imbalan apapun.

Huruf f

Cukup jelas.

Pasal 4

Cukup Jelas

Pasal 5

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Contoh:

Wajib Pajak A membeli tanah dan bangunan dengan Nilai Perolehan Objek Pajak (Nilai Jual) sebesar Rp 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah), namun NJOP PBB objek dimaksud pada tahun terjadinya

perolehan sebesar Rp 95.000.000,00 (sembilan puluh lima juta rupiah), maka nilai perolehan yang dipakai sebagai dasar pengenaan BPHTB adalah Rp 95.000.000,00 (sembilan puluh lima juta rupiah).

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Penetapan NPOPTKP sebesar Rp 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak meliputi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, huruf b, huruf c, huruf f, huruf g, huruf h, huruf j, huruf k, huruf l, huruf m, huruf n dan huruf o.

Pemberlakuan NPOPTKP sebesar Rp 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) terhadap hak atas tanah meliputi, hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai.

Contoh:

Pada tanggal 1 Februari 2009, WP "A" membeli tanah di wilayah Jakarta Timur dengan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) sebesar Rp 75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) dimana Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena pajak (NPOPTKP) untuk perolehan hak selain karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/isteri, ditetapkan sebesar Rp 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) mengingat NPOP lebih kecil dibandingkan NPOPTKP maka perolehan hak tersebut tidak terutang BPHTB.

Pada tanggal 1 Februari 2009, WP "B" membeli tanah dan bangunan di wilayah Jakarta Timur dengan NPOP sebesar Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dimana Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena pajak (NPOPTKP) untuk perolehan hak selain karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/isteri, ditetapkan sebesar Rp 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah), mengingat NPOP adalah Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) lebih besar dibandingkan NPOPTKP adalah Rp 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) maka perolehan hak tersebut terutang BPHTB sebesar Rp 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dikalikan tarif BPHTB.

Ayat (8)

Contoh:

Pada tanggal 1 Maret 2009, WP "C" mendaftarkan warisan berupa tanah dan bangunan di wilayah Jakarta Barat dengan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) sebesar Rp 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah), dimana Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena pajak (NPOPTKP) untuk 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 waris atau hibah wasiat, termasuk suami/isteri, ditetapkan sebesar Rp 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) mengingat NPOP sama dengan NPOPTKP maka atas perolehan hak tersebut tidak terutang BPHTB.

Pada tanggal 1 Maret 2009, WP "D" mendaftarkan warisan berupa tanah dan bangunan di wilayah Jakarta Barat dengan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) sebesar Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) dimana Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena pajak (NPOPTKP) untuk 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 waris atau hibah wasiat, termasuk suami/isteri, ditetapkan sebesar Rp 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) mengingat NPOP lebih besar dari NPOPTKP maka perolehan hak tersebut terutang BPHTB sebesar Rp 650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah) dikalikan tarif BPHTB.

Ayat (9)

Cukup Jelas

Pasal 6

Cukup jelas.

Pasal 7

Contoh:

1. Wajib Pajak "A" membeli tanah dan bangunan dengan :
(Bukan karena waris atau hibah wasiat)
NPOP : Rp 150.000.000,00
NPOPTKP : Rp. 80.000.000,00 (-)
NPOP Kena Pajak : Rp. 70.000.000,00
BPHTB Terhutang : 5% x Rp. 70.000.000,00 = Rp. 3.500.000,00
2. Wajib Pajak "B" memperoleh tanah dan bangunan dengan:
(Karena waris dan hibah wasiat)
NPOP : Rp.1.000.000.000,00
NPOPTKP : Rp. 350.000.000,00
NPOP Kena Pajak : Rp. 650.000.000,00
BPHTB Terhutang : 5% x Rp. 650.000.000,00 = Rp.32.500.000,00

Pasal 8

Ayat (1)

Huruf a

Yang dimaksud dengan sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta adalah tanggal dibuat dan ditandatangani akta pemindahan hak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris.

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Cukup jelas

Huruf d

Cukup jelas

Huruf e

Cukup jelas

Huruf f

Cukup jelas

Huruf g

Cukup jelas

Huruf h

Cukup jelas

Huruf i

Cukup jelas

Huruf j

Cukup jelas

Huruf k

Cukup jelas

Huruf l

Cukup jelas

Huruf m

Cukup jelas

Huruf n

Cukup jelas

Huruf o

Yang dimaksud dengan sejak tanggal penunjukan pemenang lelang adalah ditandatanganinya risalah lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), atau Kantor Lelang lainnya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang memuat antara lain nama pemenang lelang.

Ayat (2)

Cukup Jelas

Pasal 9

Cukup jelas

Pasal 10

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan jelas, benar, dan lengkap adalah :

Jelas, dimaksudkan agar penulisan data yang diminta tidak menimbulkan salah tafsir yang dapat merugikan negara maupun wajib pajak. Sedang benar, berarti data yang dilaporkan harus sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, seperti luas tanah dan atau bangunan, dan Lengkap berarti semua kolom-kolom pertanyaan diisi secara lengkap beserta lampiran-lampirannya.

Ayat (4)

Cukup Jelas

Pasal 11

Cukup Jelas

Pasal 12

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan "Risalah Lelang" adalah kutipan risalah lelang yang ditandatangani oleh Kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang.

Ayat (3)

Cukup Jelas

Pasal 13

Cukup Jelas

Pasal 14

Cukup Jelas

Pasal 15

Cukup Jelas

Pasal 16

Cukup Jelas

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA NOMOR 15



PEMERINTAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA

SURAT SETORAN PAJAK DAERAH BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (SSPD - BPHTB)

034321
Lembar 1

Untuk Wajib Pajak

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

KANTOR DINAS / SUKU DINAS / UNIT PELAYANAN PAJAK :

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

A. 1. Nama Wajib Pajak :

2. NPWP :

3. Alamat Wajib Pajak : Blok/Kav/Nomor :

4. Kelurahan/Desa : 5. RT/RW : 6. Kecamatan :

7. Kota/Kabupaten : 8. Kode Pos :

B. 1. NPOP PBB :

2. Lokasi Objek Pajak : Blok/Kav/Nomor :

3. Kelurahan/Desa : 4. RT/RW : 5. Kecamatan :

6. Kabupaten/Kota : Kode Pos :

Penghitungan NJOP PBB:

Uraian	Luas (Diisi luas tanah dan atau bangunan yang haknya diperoleh)	NJOP PBB / m ² (Diisi berdasarkan SPPT PBB tahun terjadinya perolehan hak / Tahun	Luas x NJOP PBB / m ²
Tanah (bumi)	7 <input type="text"/> m ²	9 Rp <input type="text"/>	11 Rp <input type="text"/> <small>angka 7 x angka 9</small>
Bangunan	8 <input type="text"/> m ²	10 Rp <input type="text"/>	12 Rp <input type="text"/> <small>angka 8 x angka 10</small>
NJOP PBB:			13 Rp <input type="text"/> <small>angka 11 + angka 12</small>

15. Jenis perolehan hak atas tanah dan atau bangunan:

14. Harga transaksi / Nilai pasar: Rp

16. Nomor Sertifikat:

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

Dalam Rupiah

Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) <i>memperhatikan nilai pada B.13 dan B.14</i>	1	▶
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOTKP)	2	▶
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOKPP)	3	▶ <small>angka 1 - angka 2</small>
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang	4	▶ <small>5% x angka 3</small>
Pengenaan 50% karena waris / hibah wasiat / pemberian hak pengelolaan *)	5	▶ <small>50% x angka 4</small>
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar	6	▶

D. Jumlah Setoran berdasarkan: (Berilah tanda silang "X" pada kotak yang sesuai)

- a. Penghitungan Wajib Pajak
- b. STPD / SKPKDP / SKPKDBT *) Nomor : Tanggal :
- c. Pengurangan dihitung sendiri karena:
- d.

*) Coret yang tidak perlu

JUMLAH YANG DISETOR (dengan angka) Rp

Dengan huruf:

*) Coret yang tidak perlu

Untuk disetorkan ke kode rekening BPHTB

4 1 1 11

Wajib Pajak / Penyetor Nama lengkap dan tanda tangan	MENGETAHUI: PPAT / NOTARISKA, KANTOR LELANG/ PEJABAT LELANGKA, KANTOR PERTANAHAN Nama lengkap, stempel, dan tanda tangan	DITERIMA OLEH TEMPAT PEMBAYARAN BPHTB Tanggal Nama lengkap, stempel, dan tanda tangan	TELAH DIVERIFIKASI: DINAS PELAYANAN PAJAK PROVINSI DKI JAKARTA Nama lengkap, stempel, dan tanda tangan
---	--	---	--

Hanya diisi oleh petugas Kantor Dinas / Suku Dinas / Unit Pelayanan Pajak



PEMERINTAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA

SURAT SETORAN PAJAK DAERAH BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (SSPD - BPHTB)

034321

Lembar 6

Untuk DPP dari Bank
Tempat Pembayaran yang
ditunjuk

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

KANTOR DINAS / SUKU DINAS / UNIT PELAYANAN PAJAK :

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

A. 1. Nama Wajib Pajak :

2. NPWP : Diisi sesuai dengan Nomor Pokok Wajib Pajak yang dimiliki

3. Alamat Wajib Pajak : Blok/Kaw/Nomor :

4. Kelurahan/Desa : 5. RT/RW : 6. Kecamatan :

7. Kota / Kabupaten : 8. Kode Pos :

B. 1. NOP PBB : Diisi sesuai dengan Nomor Objek Pajak PBB pada SPPT PBB

2. Lokasi Objek Pajak : Blok/Kaw/Nomor :

3. Kelurahan/Desa : 4. RT/RW : 5. Kecamatan :

6. Kabupaten/Kota : Kode Pos :

Penghitungan NJOP PBB:

Uraian	Luas (Diisi luas tanah dan atau bangunan yang haknya diperoleh)	NJOP PBB / m ² (Diisi berdasarkan SPPT PBB tahun terjadinya perolehan hak / Tahun	Luas x NJOP PBB / m ²
Tanah (bumi)	7 <input type="text"/> m ²	9 Rp <input type="text"/>	11 Rp <input type="text"/> <small>angka 7 x angka 9</small>
Bangunan	8 <input type="text"/> m ²	10 Rp <input type="text"/>	12 Rp <input type="text"/> <small>angka 8 x angka 10</small>
NJOP PBB:			13 Rp <input type="text"/> <small>angka 11 + angka 12</small>
15. Jenis perolehan hak atas tanah dan atau bangunan:	<input type="text"/>	14. Harga transaksi / Nilai pasar:	Rp <input type="text"/>

16. Nomor Sertifikat :

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

Dalam Rupiah

Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) memperhatikan nilai pada B.13 dan B.14	1	▶
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)	2	▶
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP)	3	▶ <small>angka 1 - angka 2</small>
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang	4	▶ <small>5% x angka 3</small>
Pengenaan 50% karena waris / hibah / wasiat / pemberian hak pengelolaan *)	5	▶ <small>50% x angka 4</small>
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar	6	▶

D. Jumlah Setoran berdasarkan: (Beri tanda silang "X" pada kotak yang sesuai)

- a. Penghitungan Wajib Pajak
- b. SSPD / SKPKDKP / SKPKDKBT *) Nomor : Tanggal :
- c. Pengurangan dihitung sendiri karena:
- d.

*) Coret yang tidak perlu

JUMLAH YANG DISETOR (dengan angka) Rp

Dengan huruf:

*) Coret yang tidak perlu

Untuk disetorkan ke kode rekening BPHTB

4 1 1 11

Nama lengkap dan tanda tangan

Nama lengkap, stempel, dan tanda tangan

Nama lengkap, stempel, dan tanda tangan

Nama lengkap, stempel, dan tanda tangan

Hanya diisi oleh
petugas Kantor Dinas /
Suku Dinas / Unit
Pelayanan Pajak

huku Tiok Hutabar EHUJ 20



MODEL : A-2

Kepada Yth.

1. Bapak Kepala Badan Pertanahan Nasional
2. Bapak Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta

Melalui : Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta
di
Jakarta

Yang bertanda tangan di bawah ini
alamat dalam hal ini bertindak
untuk dan atas nama), dengan ini mengajukan
Permohonan Hak dengan keterangan sebagai berikut.

A. MENGENAI DIRI PEMOHON

NAMA DAN UMUR :
KEWARGANEGARAAN DAN ATAU KARTU :
PENDUDUK ATAUPUN SURAT KETERANGAN :
DARI KEPALA DESA/CAKMAT :
PEKERJAAN / JABATAN :
TEMPAT TINGGAL / KEDUDUKAN :
HUBUNGAN KELUARGA : isteri :
Anak yang menjadi tanggungan : 1
: 2
: 3
AKTE PENDIRIAN / PERATURAN BADAN HUKUM :
Tgl./nomor Akte/peraturan pendiriannya tgl./ nomor :
Keputusan Menteri Dalam Negeri :

B. MENGENAI TANAH YANG DI MOHON

1. LETAKNYA

Jalan
kelurahan
kecamatan
Kotamadya Jakarta
Daerah Khusus Ibukota Jakarta

LUAS

.....M2
Surat ukur / tgl. No.
Gambar situasi tgl. No.

BATAS BATAS

UTARA
TIMUR
SELATAN
BARAT

X) Disesuaikan dengan pejabat yang berwenang
vide Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 Th. 1972

*) Kalau permohonan bertindak sebagai kuasa

2. STATUS

2.

2. STATUS TANAH
(HAK YANG MELEKAT DIATAS TANAH)

Hak Sertifikat
SKPT /Kekitir/Surat Keterangan
Lurah tgl. No.

3. JENIS TANAH

4. PENGUSAANNYA
(Siapa yang menguasai Sekarang kalau pemohon apa dasarnya
sebutkan tanggal/nomor aktenya secara beruntun)

5. TANAH AKAN DIPERGUNAKAN UNTUK

C. TANAH LAIN YANG DIPUNYAI SI PEMOHON

1. Hak Luas M2
Setipikat tgl. No.

(sebutkan masing-masing tanahnya luasnya dan kalau ada
tanggal dan nomor sertipikatnya).

2.
3.
4.

D. SURAT-SURAT YANG D LAMPIRKAN

1. SALINAN SURAT TANDA KEWARGANEGARAAN-)
(AKTE/PERATURAN PENDIRIAN BADAN HUKUM)
2. SALINAN KEPUTUSAN PENGESAHAN BADAN HUKUM
3. SALINAN SERTIPIKAT/SKPT/KEKITIR
4. SALINAN SURAT UKUR / GAMBAR
5. SURAT BUKTI PEROLEH HAK SECARA BERUNTUN
(Sebutkan nama-nama pemilik tanah asal)

a
b
c

Apabila permohonan tersebut dikabulkan, pemohon bersedia memenuhi syarat-syarat yang telah dan akan ditetapkan
oleh Pemerintah.

Jakarta, 20
Pemohon,

(.....)

CATATAN : Coret yang tidak perlu.
-) Khusus bagi warganegara
Indonesia keturunan Asing

Jakarta,.....

Kepada Yth, :

Sdr. Kepala Kantor Pertanahan

Kota Administrasi Jakarta Selatan

Jl. Prapanca Raya No. 9 Jakarta Selatan

Di Jakarta

Dengan Hormat,

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama :
No. Telp :
Umur :
Pekerjaan :
Nomor KTP :
Alamat :

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama diri sendiri / selaku kuasa dari :

Nama :
No. Telp :
Umur :
Pekerjaan :
Nomor KTP :
Alamat :

Berdasarkan surat kuasa Nomor tanggal
dengan ini mengajukan permohonan :

- | | |
|----------------------------------|---|
| 1. Pengukuran | 8. Pertimbangan Teknis Penatagunaan Tanah, |
| 2. Konversi / Pendaftaran Hak | Sesuai PP.No.16 thn 2004 tentang penatagunaan tanah |
| 3. Pendaftaran Hak Milik Sarusun | 9. Pemblokiran / pencabutan |
| 4. Pendaftaran Tanah Wakaf | 10. Perubahan Wilayah |
| 5. Pendaftaran Peralihan Hak | 11. Penerbitan Sertipikat Pengganti |
| 6. Pendaftaran Pemindahan Hak | 12. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah |
| 7. Pendaftaran Perubahan Hak | 13. Pengecekan sertipikat |
| | 14. Pencatatan |

Atas bidang Tanah hak / tanah negara :

Terletak di
Desa / Kelurahan
Kecamatan
Kotamadya Jakarta Selatan
Nomor Hak

Untuk melengkapi permohonan dimaksud, bersama ini kami lampirkan :

1.
2.
3.

Hormat kami,