

ABSTRAK

Salah satu tujuan diundangkan UUPA adalah meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesederhanaan dan kesatuan dalam hukum pertanahan. Dalam UUPA ditetapkan mengenai pengaturan hak atas tanah, yakni hak atas tanah berasal dari hak menguasai negara atas tanah. Hak atas tanah ini dapat dirinci macamnya menjadi HM, HGU, HGB, Hak Pakai, Hak Sewa Untuk Bangunan, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, dan Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang. Pemegang hak atas tanah dapat melakukan pemindahan hak atas tanah, misalnya melalui hibah. Hibah tersebut salah satunya dapat terjadi kepada salah satu anak kandung. Apabila ditinjau dari perspektif perpajakan, pemberi hibah tidak dikenakan Pajak Penghasilan. Sedangkan penerima hibah hak atas tanah dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Adapun tesis ini berisikan mengenai analisis hukum yang menjelaskan lebih lanjut mengenai rumusan masalah yang dibahas, yakni keabsahan hibah tanah dari orang tua sebagai pemegang hak atas tanah kepada salah satu anak kandung dan dasar pengenaan besarnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam hibah tanah dari orang tua sebagai pemegang hak atas tanah kepada salah satu anak kandung. Metode penelitian hukum yang digunakan adalah hukum normatif dengan menggunakan metode pendekatan yaitu pendekatan peraturan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan konseptual (conceptual approach).

Keabsahan hibah tanah kepada salah satu anak kadung wajib memenuhi syarat materiil dan syarat formil serta sertifikat hak atas tanah merupakan suatu objek yang sah dari pemberi hibah. Adapun dasar pengenaan besarnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam hibah tanah dapat ditinjau dari Nilai Perolehan Objek Pajak berupa nilai pasar dan bilamana nilai pasar tidak diketahui maka menggunakan Nilai Jual Objek Pajak yang berada di Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan .

Kata Kunci : Keabsahan Hibah Tanah, Bea Perolehan Hak Atas Tanah,

ABSTRACT

One of the objectives of enacting the UUPA is to lay the foundations for simplicity and unity in land law. The UUPA stipulates the regulation of land rights, that is, land rights derive from the state's right to control over land. The types of land rights can be broken down into HM, HGU, HGB, Use Rights, Lease Rights for Buildings, Land Opening Rights, Forest Product Collecting Rights, and Land Rights which will be stipulated by law. Holders of land rights can transfer their rights to land, for example through grants. One of these grants can occur to one of the biological children. When viewed from a tax perspective, the grantor of the grant is not subject to income tax. Whereas recipients of land rights grants are subject to fees for acquisition of land and building rights.

This thesis contains a legal analysis that further explains the formulation of the problems discussed, namely the validity of the land grant from the parent as the holder of land rights to one of the biological children and the basis for the imposition of the amount of the Land and Building Rights Acquisition Fee in the land grant from the person. parents as the holder of land rights to one of the biological children. The legal research method used is normative law using an approach method, namely the statute approach and the conceptual approach.

The validity of a land grant to one of the children is obliged to meet the material and formal requirements as well as a certificate of land rights which is a valid object of the grantee. The basis for the imposition of fees on the acquisition of land and building rights in land grants can be viewed from the acquisition value of the tax object in the form of market value and if the market value is unknown then use the sales value of the tax object in the land and building tax payable tax return.

Keywords: Legality of Land Grants, Fees for Acquisition of Land Rights,

Keywords: Legality of Land Grants, Fees for Acquisition of Land Rights,

DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia (LNRI) Tahun 1960 Nomor 104. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia (TLNRI) Nomor 2043.

Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Lembaran Negara Republik Indonesia (LNRI) Tahun 1997 Nomor 44 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia (TNLRI) Nomor 3688;

Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang perubahan atas undang-undang No. 21 tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Lembaran Negara Republik Indonesia (LNRI) Tahun 2000 Nomor 130 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia (TNLRI) Nomor 3988;

Undang-Undang No. 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang No.6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan. Lembaran Negara Republik Indonesia (LNRI) Tahun 2007 Nomor 85 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia (TLNRI) Nomor 4740;

Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah. Lembaran Negara Republik Indonesia (LNRI) Tahun 2009 Nomor 130 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia (TLNRI) Nomor 5049;

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah Negara Lembaran Negara Republik Indonesia (LNRI) Tahun 1996 Nomor 58. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia (TLNRI) Nomor 3643.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Lembaran Negara Republik Indonesia (LNRI) Tahun 1997 Nomor 59. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia (TLNRI) Nomor 3696;

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Lembaran Negara Republik Indonesia (LNRI) Tahun 2016

Nomor 120. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia (TLNRI)
Nomor 5893;

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun
1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun
1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Daerah Kota Surabaya No. 11 Tahun 2010 mengatur Bea Perolehan Hak
Atas Tanah dan Bangunan. Lembaran Negara Republik Indonesia (LNRI)
Tahun 2010 Nomor 11 Tambahan Lembaran Daerah Kota Surabaya Nomor
9;

Peraturan Walikota Surabaya No. 60 Tahun 2012 Tentang Tata Cara Pemungutan
Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Berita Daerah Kota Surabaya
Tahun 2012 Nomor 61;

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