

BAB I
PENDAHULUAN

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pada tanggal 24 September 1960 telah diberlakukan Hukum Tanah Nasional, yang ditandai dengan diundangkan UU. No. 5 Tahun 1960 sebagaimana tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, atau yang biasa dikenal masyarakat sebagai Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), selanjutnya disingkat UUPA. Dasar pembentukan UUPA adalah Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, sebagaimana diutarakan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu : atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Salah satu tujuan diundangkan UUPA adalah meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesederhanaan dan kesatuan dalam hukum pertanahan. Untuk mewujudkan tujuan ini dilakukan perubahan mendasar terhadap hak atas tanah yang sebelum diundangkan UUPA tunduk pada hukum barat yang ditetapkan dalam *Burgerlijk Wetboek* (BW) diubah menjadi hak atas tanah dan ditetapkan dalam UUPA. Hak-hak barat atas tanah yang ditetapkan dalam *Burgerlijk Wetboek* (BW) adalah hak *eigendom*, hak *opstal*, hak *erfpacht*, dan hak *van gebruik*. Dengan diundangkan UUPA, hak-hak barat atas tanah dinyatakan tidak berlaku dan

digantikan dengan hak-hak atas tanah yang ditetapkan dalam UUPA, yaitu Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai, dan Hak Sewa Untuk Bangunan.

Sehubungan dengan diundangkan UUPA, Boedi Harsono menyatakan bahwa UUPA merupakan Undang-Undang yang melakukan pembaruan agraria karena di dalamnya memuat program yang dikenal dengan Panca Program Agrarian Reform, antara lain : Pembaruan Hukum Agraria melalui unifikasi hukum yang berkonsepsi nasional dan pemberian jaminan kepastian hukum, penghapusan hak asing dan konsesi kolonial atas tanah.¹ Muchsin menyatakan bahwa UUPA mewujudkan kesatuan dan kesederhanaan Hukum Agraria, yaitu kesatuan di bidang hukum, hak atas tanah, hak jaminan atas tanah, dan pendaftaran tanah serta menempatkan Hukum Adat sebagai dasar pembentukannya.²

Pasal 4 ayat (1) UUPA menetapkan pengaturan hak atas tanah yaitu hak atas tanah berasal dari hak menguasai negara atas tanah. Hak atas tanah juga disebut hak atas permukaan bumi. Hak atas tanah dapat diberikan kepada orang perorang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain, dan badan-badan hukum.

Hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 4 ayat (1) dirinci macamnya dalam Pasal 16 ayat (1) dan Pasal 53 ayat (1) UUPA. Pasal 16 ayat (1) UUPA menetapkan macam-macam hak atas tanah yaitu HM, HGU, HGB, Hak Pakai, Hak Sewa Untuk

¹Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003, h. 3

²Muchsin, *Konflik Sumber Daya Agraria dan Upaya Penegakan Hukumnya*, Makalah, Seminar Nasional Pertanahan 2002, Pembaruan Agraria, STPN, Yogyakarta, 16 Juli 2002, h. 9

Bangunan, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, dan Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang. Pasal 53 ayat (1) UUPA menetapkan macam-macam hak atas tanah yang bersifat sementara yaitu Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

Hak atastanah dapat dipergunakan untuk keperluan mendirikan bangunan. Hak atas tanah juga dapat dimanfaatkan untuk keperluan pertanian, perikanan, peternakan, atau perkebunan. Pemegang hak atas tanah mempunyai kewenangan untuk mempergunakan tanah, memanfaatkan tanah, bumi, air, dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu. Selain kewenangan ini, pemegang hak atas tanah mempunyai kewenangan untuk memindahkan hak atas tanah, menjadikan hak atas tanah sebagai jaminan utang, atau melepaskan hak atas tanah untuk kepentingan pihak lain.

Adapun hak dari pemegang hak atas tanah terhadap hak atastanah yang ditetapkan dalam UUPA, yaitu :

- a. Mempergunakan dan atau mengambil manfaat dari hak atas tanah yang dikuasainya sesuai dengan status hak atas tanahnya;
- b. Dapat memindahkan hak atas tanahnya kepada pihak lain;
- c. Dapat menjadikan hak atas tanah sebagai jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan;
- d. Khusus tanah HM dapat memberikan HGB atau Hak Pakai di atas tanah Hak Miliknya;
- e. Khusus tanah HM dapat menyewakan tanahnya kepada pihak lain;

- f. Khusus tanah HM dapat mewakafkan tanahnya untuk keperluan peribadatan, pendidikan, atau sosial;
- g. Dapat melepaskan hak atas tanah untuk kepentingan pihak lain dengan atau tanpa pemberian ganti kerugian.

Ada beberapa cara seseorang memperoleh hak atas tanah yang ditetapkan dalam UUPA, Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (Selanjutnya disebut sebagai PP 40/1996), dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Selanjutnya disebut sebagai PP 24/1997), yaitu :

- a. Seseorang memperoleh hak atas tanah melalui permohonan pemberian hak atas tanah negara. Hak atas tanah yang diperoleh adalah HM, HGU, HGB, dan Hak Pakai;
- b. Seseorang memperoleh HGB, atau Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan melalui pemberian HGB, atau Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan dalam bentuk Perjanjian Penggunaan Tanah (PPT);
- c. Seseorang memperoleh HGB, atau Hak Pakai atas tanah HM melalui pemberian HGB, atau Hak Pakai atas tanah HM yang dibuktikan dengan Akta Pemberian HGB, atau Hak Pakai atas tanah HM yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (Selanjutnya disebut sebagai PPAT);
- d. Seseorang memperoleh HM melalui permohonan penegasan konversi atas bekas tanah milik adat;
- e. Seseorang memperoleh HM, HGB, HGU, dan Hak Pakai melalui pewarisan;

- f. Seseorang memperoleh HM, HGU, HGB, dan Hak Pakai melalui jual beli;
- g. Seseorang memperoleh HM, HGU, HGB, dan Hak Pakai melalui hibah;
- h. Seseorang memperoleh HM, HGU, HGB, dan Hak Pakai melalui tukar menukar;
- i. Seseorang memperoleh HM, HGU, HGB, dan Hak Pakai melalui lelang.

Salah satu kewenangan pemegang hak atas tanah yakni memindahkan hak atas tanah kepada pihak lainnya. Pemindahan hak atas tanah dapat berupa jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam modal perseroan (*inbreng*), atau lelang. Contoh pemindahan hak tersebut berupa hibah. Hibah hak atas tanah merupakan pemindahan hak atas tanah oleh pemegang hak atas tanah kepada pihak lain tanpa menyerahkan pembayaran sejumlah uang oleh penerima hibah hak atas tanah kepada pemegang hak atas tanah sebagai pemberi hibah hak atas tanah.

Hibah hak atas tanah dapat terjadi kepada pemegang hak atas tanah kepada orang lain sebagai penerima hibah yang tidak mempunyai hubungan darah, hibah hak atas tanah dapat terjadi oleh orang tua sebagai pemegang hak atas tanah kepada semua anak kandung, salah satu anak kandung, atau orang lain yang bukan anak kandung. Orang tua sebagai pemegang hak atas tanah berkedudukan sebagai pemberi hibah hak atas tanah, sedangkan anak kandung atau orang lain yang bukan anak kandung berkedudukan sebagai penerima hibah hak atas tanah .

Dari perspektif perpajakan, pemberi hibah hak atas tanah tidak dikenai Pajak Penghasilan (PPh) disebabkan pemberi hibah hak atas tanah tidak mendapatkan penghasilan, sedangkan penerima hibah hak atas tanah dikenai Bea Perolehan Hak

Atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disebut sebagai BPHTB) disebabkan penerima hibah hak atas tanah mendapatkan hak atas tanah.

Dari uraian latar belakang di atas akan diteliti mengenai **PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DALAM HIBAH TANAH KEPADA SALAH SATU ANAK KANDUNG.**

1.2. Rumusan Masalah

Dari penjelasan latar belakang diatas, dapat merumuskan suatu permasalahannya, yaitu :

- a. Keabsahan hibah tanah dari orang tua sebagai pemegang hak atas tanah kepada salah satu anak kandung.
- b. Dasar pengenaan besarnya BPHTB dalam hibah tanah dari orang tua sebagai pemegang hak atas tanah kepada salah satu anak kandung.

1.3. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang hendak dicapai penulis dalam penelitian ini dapat dinyatakan yaitu :

- a. Menganalisis keabsahan hibah tanah dari orang tua sebagai pemegang hak atas tanah kepada salah satu anak kandung.
- b. menganalisis dasar pengenaannya BPHTB dalam hibah dari orang tua sebagai pemegang hak atas tanah kepada salah satu anak kandung.

1.4. Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian, maka manfaat yang dapat diperoleh dalam penelitian ini dapat dinyatakan yaitu:

- a. memahami dan memperoleh pengetahuan mengenai keabsahan hibah tanah dari orang tua sebagai pemegang hak atas tanah kepada salah satu anak kandung;
- b. memahami dan memperoleh pengetahuan mengenai dasar pengenaan BPHTB dalam hibah tanah dari orang tua sebagai pemegang hak atas tanah kepada salah satu anak kandung.

Manfaat praktis yang dapat diperoleh dari hasil penelitian ini dinyatakan sebagai berikut :

- a. dapat dijadikan masukan bagi pemegang hak atas tanah yang akan melaksanakan hibah tanah;
- b. dapat dijadikan masukan bagi Pemerintah Kabupaten/Kota dalam pengenaan BPHTB dalam hibah tanah.

1.5. Kajian Pustaka

1.5.1. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah Tanah

UUPA yaitu tentang peraturan yang mengatur hak penguasaan dari pemiliki ke penerima atas tanah yang secara hierarki (berurutan) adalah hak bangsa Indonesia atas tanah, hak ulayat masyarakat adat, dan hak perseorangan atas tanah. Hak perseorangan atas tanah meliputi Hak Atas Tanah, Tanah Wakaf, Hak Tanggungan, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMASRS).

Salah satu hak penguasaan atas tanah adalah hak atas tanah. Hak atas tanah dinyatakan dalam Pasal 4 Ayat (1) UUPA yaitu : Atas dasar hak menguasai negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 UUPA ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

UUPA (Undang-Undang No. 5 Tahun 1960) mengatur hak atas tanah, akan tetapi tidak memberikan pengertian hak atas tanah. Pasal 4 Ayat (1) UUPA hanya menyebutkan bahwa hak atas permukaan bumi yang disebut tanah. Menurut Boedi Harsono, tanah dalam pengertian yuridis menurut UUPA adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah, yaitu hak atas permukaan bumi yang terbatas berdimensi dua dengan ukuran Panjang dan lebar.³ Hak atas tanah adalah hak yang diberikan wewenang kepada hak atas tanah untuk mengambil dan/atau mempergunakan manfaat dari tanah yang di haki. Perkataan kata “mengambil manfaat” memberikan sebuah pengertian yaitu hak atastanah untuk keperluan pertanian, perikanan, peternakan dan perkebunan, sedangkan kata “mempergunakan” memberikan sebuah pengertian yaitu hak atastanah untuk keperluan mendirikan bangunan.⁴

Hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 4 Ayat (1) UUPA dijabarkan macamnya dalam pasal 16 Ayat (1) dan Pasal 53 Ayat (1) UUPA. Pasal 16 Ayat

³Boedi Harsono, *Op.Cit.*, h. 86.

⁴Urip Santoso (selanjutnya disebut Urip Santoso - I), *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2014, h. 84.

(1) UUPA menetapkan bahwa hak atastanah yaitu HM, HGB, HGU, Hak Pakai, Hak Sewa Untuk Bangunan, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan dan Hak Atas Tanah yang ditetapkan dengan Undang-Undang. Pasal 53 Ayat (1) UUPA menetapkan macam hak atas tanah yang bersifat sementara, yaitu Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

Menurut Sri Hajati yang memberikan pernyataan bahawa jenis hak atastanah yang ditetapkan dalam Pasal 16 Ayat (1) UUPA dan Pasal 53 Ayat (1) UUPA dibedakan menjadi 3 (tiga) kelompok, yaitu :⁵

- a. Hak akan kepemilikan tanah yang memiliki sifat tetap
Hak akan kepemilikan tanah yang memiliki sifat tetap merupakan hak yang berlaku selama UUPA masih berlaku dan tidak terdapat pergantian dengan peraturan yang baru. Adapun bebrapa macam hak atas tanah yaitu HM, HGU, HGB, Hak Pakai, Hak Sewa Untuk Bangunan, Hak Membuka Tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan.
- b. Hak akan kepemilikan tanah yang telah ditetapkan Undang-Undang
Merupakan hak atas kepemilikan tanah yang telah ditetapkan Undang-Undang namun untuk jenis macamnya belum ditetapkan ataupun diatur
- c. Hak atas tanah yang bersifat sementara
merupakan bersifat sementara dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, feodal, dan bertentangan. adapun jenis macamnya yaitu: Hak Gadai, Hak Bagi Hasil Usaha, Hak Menumpang, Dan Hak Sewa Tanah Pertanian

Sebagai surat tanda bukti kepemilikan akan hak atas tanah diterbitkan sertipikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Pengertian Setipikat disebutkan dalam Pasal 1 angka 20 PP 24/1997 tentang pendaftaran tanah, yaitu : Sertipikat yaitu surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Ayat (2) Huruf C UUPA untuk Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, Hak Tanah Wakaf,

⁵Sri Hajati, Restrukturisasi Hak Atas Tanah Dalam Rangka Pembaruan Hukum Agraria Nasional, *Pidato Penerimaan Jabatan Guru Besar*, Universitas Airlangga, Surabaya, 5 Maret 2005, h. 9.

HMASRS dan Hak Tanggungan yang masing-masing dibukukan dalam bukti tanah yang bersangkutan

Peraturan Pemerintah dan UUPA No. 40 Tahun 1996 menetapkan bahwa ciri-ciri hak atas tanah, adalah :

- a. Hak atas tanah yang bersumber dari hak menguasai negara atas tanah ;
- b. Hak atas tanah yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh perorangan maupun perusahaan
- c. Hak atas tanah yang dapat dipergunakan untuk keperluan mendirikan bangunan dan/atau untuk keperluan bertani, berkebun, dan berternak
- d. Hak atas tanah yang tidak berjangka waktu tertentu (berlaku untuk selamanya), berjangka waktu tertentu
- e. Hak atas tanah yang dapat beralih dan dialihkan haknya kepada pihak lain
- f. Hak atas tanah yang kiranya dapat digunakan sebagai jaminan maupun tanggungan atas tanah yang dapat dijadikan jaminan dengan dibebani Hak Tanggungan ;
- g. Hak akan tanah yang dapat dihapus;

Salah satu ciri-ciri hak atas tanah yang dapat beralih dan dialihkan oleh pemegang haknya kepada pihak lainnya. Ketentuan-ketentuan dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 yang mengatur peralihan hak atas tanah, yaitu :

- a. Pasal 20 Ayat (2) UUPA

HM yang dapat dialihkan kepada pihak lain.

- b. Pasal 28 Ayat (3) UUPA
HGU yang dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lainnya.
- c. Pasal 35 Ayat (3) UUPA
HGB yang dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lainnya.
- d. Pasal 43 UUPA
 - (1) Selama tanah yang telah di kuasai negara, dengan begitu jika adanya pengalihan hak guna pakai kepada penerima wajib mendapatkan izin dari pihak berwenang.
 - (2) Hak pakai akan tanah kepemilikan dapat diahlikan jika sesuai dengan perjanjian dengan yang bersangkutan.
- e. Pasal 16 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996
 - (1) HGU dapat beralih atau dialihkan kepada pihak lainnya ;
 - (2) Peralihan HGU terjadi dengan cara jual-beli, tukar-menukar, pernyataan dalam modal perseroan (*inbreng*), hibah dan perwarisan.
- f. Pasal 34 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996
 - (1) HGB dapat dialihkan kepada pihak lain.
 - (2) Peralihan HGB terjadi dengan cara jual atau beli, barter, penyertaan dalam modal perseroan (*inbreng*), hibah dan perwarisan.
- g. Pasal 54 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996
 - (1) Hak pakai atas tanah yang dihibahkan negara dalam kurung waktu yang telah ditentukan dan pengolahannya dapat diahlikan kepada pihak lainnya.

- (2) Hak pakai atas kepemilikan tanah dapat dialihkan jika hal itu memungkinkan sesuai apa yang tertera dalam perjanjian.
- (3) Peralihan hak pakai dapat terjadi dengan cara jual atau beli, barter, penyertaan modal perseroan (*inbrens*), hibah dan perwarisan.

Boedi Harsono memberikan pengertian peralihan hak dalam bentuk beralih dan dialihkan, yaitu :⁶

- a. Beralih
Beralih menunjuk pada perpindahan hak akan tanah yang dimiliki kepada pihak penerima karena pemilik awal telah meninggal dunia. Jadi pemegang ahli waris dapat memperoleh hak akan tanah.
- b. Dialihkan
Dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak tersebut kepada pihak lainnya yang dikarenakan perbuatan yang dengan sengaja pihak lainnya tersebut memperoleh hak atas tanah. Adapun suatu rana hukum tersebut, bisa berupa jual-beli, barter, hibah, hibah wasiat atau pemberian dengan wasiat.

Urip Santoso memberikan suatu pengertian mengenai pengambilan alih atas hak tanah dan HMASRS dalam bentuk beralih dan dialihkan, yaitu :⁷

- a. Beralih
Beralih yang artinya adalah perpindahannya hak atas tanah atau rumah susun dari pemilik ke pembeli yang dikarenakan sebagai akibat dari peristiwa hukum. Misalnya peristiwa hukum seperti dengan meninggalnya seseorang, maka haknya secara yuridis dapat berpindah kepada ahli waris sepanjang ahli warisnya dengan ketentuan memenuhi syarat sebagai subyek hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi syarat objek perwarisan.
- b. Dialihkan
Dialihkan yang artinya adalah perpindahannya hak atas tanah atau rumah susun dari pemegang haknya kepada pihak lainnya yang dikarenakan sebagai akibat dari perbuatan hukum. Misalnya perbuatan hukum seperti

⁶Boedi Harsono, *Undang-Undang Pokok Agraria Sedjarah Penjusunan Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Djakarta, 1971, h. 128

⁷Urip Santoso (selanjutnya disebut Urip Santoso - II), *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cetakan Keenam, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2019, h. 301

jual-beli, tukar-menukar, penyertaan dalam modal perseroan (*inbreng*), hibah, dan lelang. Dengan adanya perbuatan hukum tersebut maka berpindahnya haknya dari pemegang hak kepada pihak lainnya (penerima hak) dengan ketentuan memenuhi syarat sebagai subyek hak atastanah atau hak milik satuan rumah susun yang menjadi objek dialihkannya.

Salah satu contoh bentuk peralihan hak atas tanah yaitu peralihan hak dalam bentuk dialihkan adalah hibah. Pengertian hibah tanah dikemukakan oleh Urip Santoso, yaitu suatu perbuatan hukum berupa penyerahan hak dalam jangka waktu selama-lamanya dari pemegang haknya (sebagai pemberi hibah) kepada pihak lainnya (sebagai penerima hibah) tanpa melakukan pembayaran sejumlah uang dari penerima hibah kepada pemberi hibah.⁸ Effendi Perangin menyatakan bahwa hibah tanah bukan merupakan perjanjian yang pelaksanaannya harus dipenuhi dengan penyerahan secara yuridis kepada pihak yang menerima hibah, melainkan merupakan perbuatan hukum yang menyebabkan beralihnya hak milik atas tanah yang bersangkutan kepada yang diberi hibah. Dalam hibah, pemilik tanah tidak menerima imbalan sebagai ganti daripada tanah yang dihibahkan itu. Sebagai perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah, maka hibah diatur dalam Hukum Tanah dan wajib dan memiliki bukti dihadapan PPAT.⁹

Suhubungan dengan keperluan pendaftaran tanah, maka hibah hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta PPAT yang berwenang, sebagaimana

⁸Urip Santoso (selanjutnya disebut Urip Santoso - III), *Perolehan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2015, h. 133

⁹Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1989, h. 35

ditetapkan dalam Pasal 37 Ayat (1) PP 27/1997, yaitu : 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 akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

1.5.2. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Sebagai Kewajiban

Dalam Perolehan Hak Atas tanah

Pembangunan nasional dilaksanakan oleh Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, yang membutuhkan dana tidak sedikit. Untuk mendapatkan dana guna pelaksanaan pembangunan dapat berasal dari pajak, baik yang dipungut oleh Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah.

Menurut R. Santoso Brotodiharjo, pajak ialah pungutan negara yang dibebankan kepada terhutang oleh yang wajib membayar dengan berdasarkan peraturan-peraturan yang berlaku dengan tidak mendapatkan suatu imbalan ataupun prestasi, yang nantinya akan digunakan sebagai pembiayaan pengeluaran negara dalam melaksanakan pemerintahan.¹⁰ Sedangkan Rochmat Soemitro mengemukakan bahwa, pajak merupakan iuran bersama yang telah dikeluarkan rakyat yang ada dalam suatu negara guna memenuhi kepentingan bersama dengan tidak adanya jasa timbal balik yang secara perorangan melainkan secara umum

¹⁰R. Santoso Brotodiharjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Eresco, Bandung, 1987, h. 2

(*publieke uitegen*).¹¹ Sebagaimana mestinya yang telah dinyatakan pada Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 28 tahun 2007 (UU 28/2007) Tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang No. 6 Tahun 1983 yang berbunyi kontribusi wajib bagi warga negara atau badan hukum yang memiliki sifat paksaan berdasarkan undang-undang yang berlaku dan tidak mendapatkan timbal balik bagi perorangan melainkan kepentingan yang sifatnya umum dan berguna sebagai kemakmuran rakyat pada suatu negara itu sendiri..

Erly Suandy menyatakan bahwa berdasarkan pemberian kewenangan pemungutan, pajak dapat dibagi menjadi 2 (dua) antara lain : ¹²

a. Pajak Pusat/Pajak Negara

Pajak Pusat/Pajak Negara ialah pajak yang kewenangan pemungutannya terletak pada Pemerintah Pusat dan pelaksanaannya dilakukan oleh Kementerian Keuangan melalui Direktorat Jendral Pajak.

b. Pajak Daerah

Pajak Daerah ialah pajak yang kewenangan pemungutannya terletak pada Pemerintah Daerah dan pelaksanaan pemungutannya dilakukan Oleh Dinas Pendapatan Daerah.

Salah satu jenis pajak yang memberikan sumber potensi pajak dan patut digali sesuai dengan situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan pembangunan saat ini ialah jenis pajak BPHTB dan Pajak Bumi Bangunan

¹¹Rochmat Soemitro, *Dasar-dasar Hukum Pajak dan Pajak Pendapatan 1944*, Eresco Bandung, Jakarta, 1979, h. 23.

¹²Erly Suandy, *Hukum Pajak*, Salemba Empat, Jakarta, 2000, h. 29.

(selanjutnya disebut sebagai PBB).¹³ Selain Pajak BPHTB dan Pajak PBB, sumber pendaan bagi kas negara adalah Pajak Penghasilan (PPh). Pajak BPHTB merupakan sumber potensial bagi pemasukan kas daerah disebabkan banyak kegiatan yang dilakukan perseroan atau badan hukum yang menimbulkan pajak BPHTB.

BPHTB yang semula dalam peraturan Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 (selanjutnya disebut sebagai UU 21/1997) Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Dengan diundangkannya pada tanggal 29 Mei 1997, dalam Lembaran Negara Republic Indonesia (LNRI) Tahun 1997 No. 44 – Tambahan Lembaran Negara Republic Indonesia (TLRNI) No. 3688. Kemudian, Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 diubah oleh Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 (untuk selanjutnya disebut sebagai UU 20/2000) tentang perubahan atas undang-undang No. 21 tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Dengan diundangkannya pada tanggal 02 Agustus 2000 dalam Lembaran Negara Republik Indonesia (LNRI) Tahun 2000 No. 130 dan mulai berlaku pada tanggal 01 Januari 2001.

Adapun pengertian BPHTB yang dinyatakan pasal 1 angka 1 UU 20/2000, yaitu pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Pengertian Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dinyatakan dalam Pasal 1 angka 2 UU 20/200, yaitu peristiwa hukum atau perbuatan hukum yang

¹³Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktik*, Raja Grafindo, Jakarta, 2003, h. 6

memberikan akibat diperolehnya hak atas tanah dan bangunan oleh perseorangan atau badan hukum.

Dengan pertimbangan bahwa retribusi daerah dan pajak daerah merupakan sumber utama dalam pendapatan daerah yang berguna untuk biaya pelaksanaan pemerintah daerah dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat daerah itu sendiri, maka diundangkan Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 (untuk selanjutnya disebut sebagai UU 28/2009) tentang Pajak dan Retribusi Daerah. UU 28/2009 mencabut dan menyatakan tidak berlaku Undang-Undang No. 18 Tahun 1997 (untuk selanjutnya disebut sebagai UU 18/1997) tentang Pajak dan Retribusi Daerah sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 34 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas UU 18/1997 tentang Pajak dan Retribusi Daerah.

Dengan diundangkan UU 28/2009, BPHTB berubah menjadi pajak daerah, yang semula merupakan pajak pusat yang daitur dalam UU 21/1997 dan sebagaimana telah diubah oleh UU 20/2000.

Deddy Sutrisno menyatakan bahwa pajak daerah merupakan kewenangan akan pemerintah daerah itu sendiri yang dilakukan oleh dinas terkait yaitu DPD dan semua kegiatan pajak daerah diatur dalam Undang-Undang dan hasilnya akan masuk ke Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD).¹⁴ Pengertian pajak daerah dinyatakan dalam Pasal 1 angka 41 UU 28/2009 yaitu kontribusi wajib bagi masyarakat daerah atau perusahaan yang memiliki sifat paksaan namun

¹⁴Deddy Sutrisno, *Hakikat Sengketa Pajak Karakteristik Pengadilan Pajak Fungsi Pengadilan Pajak*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2016, h. 12.

berdasarkan Undang-Undang dengan pembayaran yang tidak mendapatkan timbal balik secara perorangan melainkan guna kepentingan bersama yaitu kemakmuran rakyat pada daerah itu sendiri

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 UU 28/2009, pajak daerah dibagi 2 (dua), yaitu Pajak Provinsi dan Pajak Kabupaten/Kota. Adapun jenis-jenis Pajak Provinsi diantara lain: pajak kepemilikan kendaraan bermotor, pajak sumber daya alam, pajak rokok. Adapun Pajak Kabupaten/Kota, Adapun jenis-jenisnya antara lain: pajak perusahaan hotel, reklame, restoran, maupun pajak [arkir kendaraan bermotor dan banyak lainnya.

Salah satu pajak yang dipungut oleh Kabupaten/Kota yaitu BPHTB. Adapun pengertian BPHTB yang dinyatakan oleh peraturan perundang-undangan dalam pasal 1 angka 41 UU 28/2009 adalah pajak yang diperoleh dari hak atas tanah dan/atau bangunan. Adapun pengertian perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dinyatakan oleh peraturan perundang-undangan dalam pasal 1 angka 42 UU 28/2009 yaitu suatu peristiwa atau perbuatan yang mengakibatkannya diperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan oleh perseorangan atau badan hukum. Kemudian pengertian hak atastanah dan/atau bangunan yang dinyatakan oleh peraturan perundang-undangan dalam pasal 1 angka 43 UU 28/2009 yaitu hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan berserta bangunan diatasnya yang sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan dibidang pertanahan dan bangunan.

Berdasarkan Pasal 85 Ayat (1) UU 28/2009 menetapkan objek pajak BPHTB adalah perolehan Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan. Adapun ruang lingkup perolehan hak atastanah dan/atau bangunan yang dinyatakan oleh peraturan perundang-undangan dalam Pasal 85 Ayat (2) UU 28/2009 yang meliputi pemindahan hak karena :

1. Jual-beli ;
2. Tukar-menukar ;
3. Hibah ;
4. Hibah wasiat ;
5. Perwarisan ;
6. Pernyataan dalam modal perseroan (*inbrenng*)
7. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan ;
8. Penunjukan dalam lelang ;
9. Pelaksanaan putusan hakim yang berkekuatan hukum yang tetap ;
10. Penggabungan usaha ;
11. Peleburan usaha ;
12. Pemekaran usaha ;
13. Hadiah ; dan
14. Pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak dan diluar pelepasan hak.

Berdasarkan peraturan perundangan-undangan dalam Pasal 85 Ayat (3) UU 28/2009 yang menetapkan bahwa suatu objek hak atastanah dalam BPHTB adalah

HM, HGU, HGB, Hak Pakai, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Pengelolaan.

1.6. Metode Penelitian

a. Tipe Penelitian

Suatu Metode Penelitian digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum. Penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip hukum, dan doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.¹⁵ Penelitian ini berusaha menemukan norma hukum yang mendasari pengenaan BPHTB dalam hibah tanah kepada salah satu anak kandung.

Peter Mahmud Marzuki menyatakan bahwa penelitian hukum dilakukan untuk mencari pemecahan atas isu hukum yang timbul. Hasil yang capai bukanlah menerima atau menolak hipotesis yang diajukan, melainkan memberikan preskripsi mengenai apa yang seyogyanya atas isu hukum yang diajukan.¹⁶ Penelitian ini dilakukan untuk menganalisis pengenaan BPHTB dalam hibah tanah kepada salah satu anak kandung.

b. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

¹⁵Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2005, h. 35

¹⁶Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, *Majalah YURIDIKA*, Vol. 16 No. 1, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, Januari – Februari 2001, h. 103

Pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*), yaitu menelaah semua peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan isu hukum yang sedang ditangani.¹⁷ Dalam penelitian ini, pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) digunakan untuk menelaah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pengenaan BPHTB dalam hibah tanah kepada salah satu anak kandung. Yang dimaksudkan dengan pendekatan konseptual (*conceptual approach*), yaitu menelaah konsep-konsep yang dikemukakan oleh para ahli berkaitan dengan pengenaan BPHTB dalam hibah tanah.

c. Bahan Hukum

Bahan hukum primer yang dipergunakan dalam penelitian ini dapat disebutkan sebagai berikut :

- a) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
- b) Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
- c) Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang sebelumnya;
- d) Undang-Undang No. 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang No. 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan;
- e) Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah
- f) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah;

¹⁷Peter Mahmud Marzuki, *Op. Cit.*, h. 93.

g) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini berupa buku ilmu hukum, jurnal ilmu hukum, majalah ilmu hukum, makalah, dan laporan hasil penelitian yang berkaitan dengan penelitian ini.

d. Pengumpulan dan Pengolahan Bahan

Peraturan perundang-undangan yang bahan hukum primer berkaitan tentang hibah akan hak tanah dan BPHTB dikumpulkan melalui metode inventarisasi dan katagorisasi. Pengumpulan bahan hukum sekunder dilakukan melalui metode inventarisasi dan kategorisasi berdasarkan topik dalam penelitian ini.

Pengolahan bahan primer dan bahan hukum sekunder dilakukan melalui pengelompokan dan dipilah berdasarkan topik dalam penelitian ini. Dengan pemilahan ini diharapkan dapat menjawab pokok permasalahan yang diteliti.

e. Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum merupakan tahap akhir dalam suatu penelitian. Bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang telah dikumpulkan dan dikategorisasi akan dianalisis dengan menggunakan metode interpretasi atau penafsiran untuk menemukan norma hukum yang akan digunakan dasar penyelesaian permasalahan yang diteliti.

1.7. Sistematika Pertanggungjawaban

Tesis ini berisi 4 (empat) bab dengan sistematika pertanggungjawaban sebagai berikut :

Bab I merupakan PENDAHULUAN, yang membahas tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian, dan sistematika pertanggungjawaban.

Bab II merupakan pembahasan atas rumusan masalah yang pertama, yaitu KEABSAHAN HIBAH TANAH KEPADA SALAH SATU ANAK KANDUNG. Bab II membahas tentang hibah tanah dalam hukum tanah nasional dan pendaftaran tanah, pembuktian dan syarat sahnya hibah tanah kepada salah satu anak kandung.

Bab III merupakan pembahasan atas rumusan masalah yang kedua, yaitu DASAR PENGENAAN BESARNYA BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DALAM HIBAH TANAH KEPADA SALAH SATU ANAK KANDUNG. Bab III membahas tentang pengaturan BPHTB dalam peraturan perundang-undangan, dan pedoman yang digunakan dalam menetapkan besarnya pengenaan BPHTB dalam hibah tanah.

Bab IV merupakan PENUTUP yang berisi kesimpulan dan saran. Kesimpulan merupakan jawaban singkat atas rumusan masalah yang pertama dan rumusan masalah yang kedua, sedangkan saran merupakan rekomendasi yang dapat disampaikan atas hasil penelitian.