

- LAND USE - EFFECT OF TAXATION AND

- LAND USE AGREEMENT.

ku
T.M. 89/05

Mar
i

TESIS

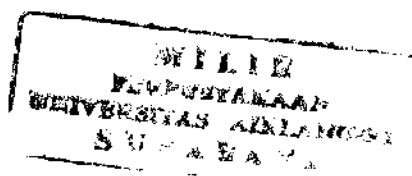
IMPLEMENTASI PENGATURAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DAN PERAN KANTOR PERTANAHAN



Oleh :

ANNA MARIA
NIM : 030210250 N

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2005



**IMPLEMENTASI PENGATURAN BEA PEROLEHAN
HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
DAN PERAN KANTOR PERTANAHAN**

TESIS

**Diajukan untuk melengkapi dan memenuhi tugas
sebagai syarat untuk meraih gelar
Magister Kenotariatan**

Oleh :

**ANNA MARIA
NIM : 030210250 N**

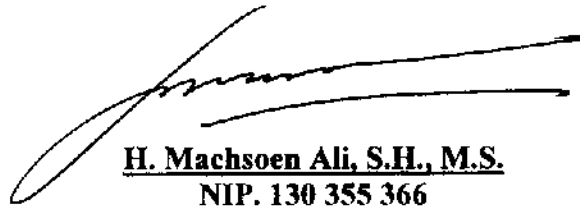
**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2005**

LEMBAR PERSETUJUAN

**Tesis ini telah disetujui
Pada tanggal 20 Juli 2005**

Oleh :

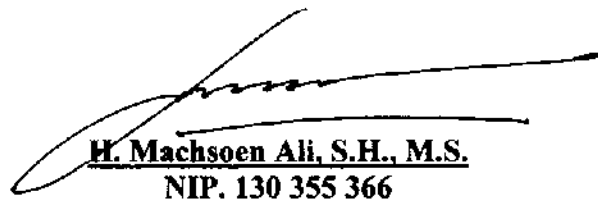
Dosen Pembimbing



H. Machsoen Ali, S.H., M.S.
NIP. 130 355 366

Mengetahui :

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya**



H. Machsoen Ali, S.H., M.S.
NIP. 130 355 366

LEMBAR PENGESAHAN

Tesis ini telah diuji dan dipertahankan di hadapan Panitia Penguji

Pada tanggal 20 Juli 2005

PANITIA PENGUJI TESIS :

Ketua : H. Machsoen Ali, S.H., M.S.

Anggota : 1. Sri Handajani, S.H., M.Hum.

2. Basuki Reksowibowo, S.H., M.Hum.

KATA PENGANTAR

Puji Syukur saya panjatkan kehadirat Allah SWT, karena berkat bimbingan dan tuntunan-Nya, saya berhasil menyelesaikan tesis dengan judul, “Implementasi Pengaturan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dan Peran Kantor Pertanahan”, untuk melengkapi dan memenuhi tugas sebagai salah satu syarat guna meraih gelar Magister Notariat pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.

Penyelesaian tesis ini memerlukan waktu relatif cukup lama. Hal ini disebabkan oleh berbagai faktor, baik dari luar maupun dari dalam diri saya sendiri. Namun berkat ridlo Allah SWT dan bantuan dari berbagai pihak akhirnya tesis ini dapat terselesaikan.

Pada kesempatan yang bahagia ini patut saya sampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. H. Machsoen Ali, S.H.,M.S., selaku Dekan Penanggung Jawab dan sekaligus sebagai Dosen Pembimbing, yang dengan penuh ketelitian serta kesabarannya dalam memberikan pengarahan sehingga saya mampu menyelesaikan tesis ini.
2. Prof. Dr. H. Moch. Isnaeni, S.H., MS., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.
3. Bapak dan Ibu Dosen Penguji.
4. Kedua orang tua saya dan saudara-saudaraku tercinta yang telah memberikan dorongan semangat dan doanya, sehingga studi saya dapat selesai.
5. Kepada rekan-rekan mahasiswa pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya yang telah memberikan dorongan

semangat serta banyak memberikan sumbangan pemikiran selama proses penyelesaian tesis ini.

Semoga Allah SWT memberikan balasan yang berlipat ganda kepada beliau-beliau yang telah membantu saya dengan tulus ikhlas.

Akhir kata semoga tesis ini bermanfaat bagi semua pihak khususnya almamater tercinta Universitas Airlangga Surabaya.

Surabaya, Mei 2004

P e n y u s u n

Anna Maria, S.H.

ABSTRAKSI

Orang pribadi atau badan hukum yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan karena peralihan akan dikenakan pungutan pajak BPHTB sebesar 5% (lima persen) dari NJOKP. UU Nomor 20 Tahun 2000 memberikan kepercayaan kepada wajib pajak untuk melakukan sendiri penghitungan dan pembayaran BPHTB yang disebut sistem *self assessment*. Dengan adanya sistem *self assessment*, pembayaran BPHTB dapat terjadi penyimpangan. Oleh karena itu diperlukan peran dari Kantor Pertanahan.

Permasalahan yang dikemukakan dalam tesis ini adalah bagaimanakah implementasi pengaturan BPHTB dalam rangka pelaksanaan sistem *self assessment*, serta bagaimanakah peran Kantor Pertanahan dalam pelaksanaan pembayaran BPHITB.

Pendekatan masalah tesis ini menggunakan metode yuridis normatif, yaitu pendekatan dengan mendasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam hal ini UU BPHTB dan berbagai peraturan perundang-undangan lainnya.

Hasil pembahasan masalah dalam tesis ini adalah bahwa dasar penguasaan BPHTB adalah UU Nomor 20 Tahun 2000 beserta peraturan perundang-undangan lainnya. Pihak yang berwenang melakukan pemungutan BPHITB adalah PPAT dan Pejabat Kantor Lelang Negara. Dalam pembayaran BPHTB menganut sistem *self assessment*, dimana wajib pajak diberi kewenangan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang. Apabila terjadi penyimpangan dalam pembayaran BPHTB, maka pihak yang melakukan penyimpangan akan dijatuhi sanksi sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku dan ada kaitannya dengan BPHTB.

Tugas Kantor Pertanahan dalam pembayaran BPHTB adalah memeriksa dan memastikan bahwa BPHTB telah dibayarkan oleh wajib pajak sebelum dilakukan pendaftaran tanah.

Surabaya, Juli 2005
Penulis

Ana Maria

DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN	
LEMBAR PENGESAHAN	
KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	iii
ABSTRAKSI	v
BAB I : PENDAHULUAN	1
1. Latar Belakang Masalah	1
2. Rumusan Masalah	9
3. Tujuan dan Manfaat Penelitian	9
4. Metode Penelitian	11
5. Kajian Pustaka	13
6. Sistematika Penulisan	21
BAB II : IMPLEMENTASI PENGATURAN BEA PEROLEHAN IIAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN	24
1. Pelaksanaan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan	24
2. Pihak Yang Melaksanakan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan	33
3. Sistem Self Assessment Dalam Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan	35
BAB III: PERAN KANTOR PERTANAHAN DALAM PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN	40
1. Tugas Kantor Pertanahan	40

2. Penyimpangan Yang Terjadi Dalam Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan	48
BAB IV: PENUTUP	53
1. Kesimpulan	53
2. Saran	54
DAFTAR PUSTAKA	

BAB I

PENDAHULUAN

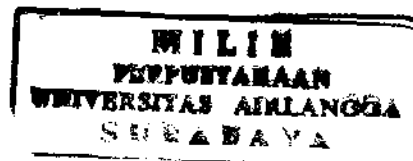
1. Latar Belakang Masalah

Pemerintah Indonesia dalam pelaksanaan penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan nasional tentunya membutuhkan dana yang cukup besar. Guna memenuhi kebutuhan pelaksanaan penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan sebagai bentuk belanja negara, maka pemerintah Indonesia memiliki beberapa sumber pendapatan negara. Salah satu sumber pendapatan negara yang dapat dipergunakan untuk memenuhi kebutuhan pelaksanaan penyelenggaraan bernegara dan pembangunan nasional, adalah pajak.

Pajak merupakan salah satu sumber pendapatan negara, karena pajak merupakan iuran yang dipungut oleh negara dari masyarakat, baik pribadi maupun badan hukum. Hal ini sebagaimana dikemukakan oleh Santoso Brotodihardjo, yang mengatakan :

Pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terhutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat dituntut, dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.¹

¹Santoso Brotodihardjo, **Pengantar Ilmu Hukum Pajak**, Cet. I, Rafika Aditama, Bandung, 1998, h. 2.



Memperhatikan pendapat yang dikemukakan oleh Santoso Brotodohardjo tersebut di atas, maka nampak jelas bahwa dengan adanya pungutan pajak, maka hasilnya dapat dipergunakan untuk memenuhi kebutuhan negara. Dengan demikian pajak dapat dikatakan sebagai sumber pendapatan negara.

Pajak sebagai iuran yang dipungut oleh negara dari masyarakat ditetapkan berdasarkan undang-undang. Hal ini sesuai dengan Pasal 23 ayat (2) Perubahan Pertama Tahun 1999 Undang-Undang Dasar 1945, yang menentukan, "Segala pajak untuk keperluan negara berdasarkan undang-undang". Dengan demikian segala pengenaan dan pemungutan pajak harus diatur dengan undang-undang.

Pajak sebagai salah satu sumber pendapatan negara terdapat beberapa macam objek, yaitu Pajak Penghasilan (Pph), Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Bea Materai dan lain sebagainya. Salah satu objek pajak adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Orang pribadi atau badan hukum yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan akan dikenakan pungutan pajak, yaitu Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Mengenai pengenaan atau pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Adapun besarnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang harus

dibayarkan oleh pihak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan adalah sebesar 5% (lima persen) dari Nilai Jual Objek Kena Pajak (NJOKP). Hal ini secara jelas diatur dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 yang menentukan, "Tarif pajak ditetapkan sebesar 5% (lima persen)".

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagai salah satu jenis pajak sebenarnya pernah diberlakukan pada masa pemerintahan kolonial Belanda. Akan tetapi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) telah dihapus dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan sebutan UUPA. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) diterapkan kembali, karena dianggap sesuai dengan kondisi bangsa Indonesia saat ini.

Aturan yang menjadi dasar pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 (selanjutnya disingkat UU Nomor 21 Tahun 1997) juncto Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 (selanjutnya disingkat UU Nomor 20 Tahun 2000) tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disingkat UU BPHTB). Dalam Memori Penjelasan UU Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) disebutkan bahwa :

Tanah sebagai bagian dari bumi yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa serta memiliki fungsi sosial, di samping memenuhi kebutuhan

dasar untuk papan dan lahan usaha, juga merupakan alat investasi yang sangat menguntungkan. Di samping itu, bagi mereka yang memperoleh Hak atas Tanah dan Bangunan, wajib menyetorkan kepada Negara melalui Pembayaran Pajak, dalam ini Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Perolehan hak atas tanah dan bangunan tentunya didasarkan pada suatu peristiwa hukum yaitu adanya peralihan hak atas tanah dan bangunan dari orang pribadi kepada badan hukum atau sebaliknya. Peristiwa hukum yang menyebabkan terjadinya peralihan hak atas tanah dan bangunan dikarenakan beberapa hal, diantaranya karena jual beli, hibah, wasiat, waris dan lain sebagainya.

Peralihan hak atas tanah dan bangunan disyaratkan dituangkan dalam suatu akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang. Pejabat yang berwenang membuat akta otentik yang dimaksud adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Persyaratan peralihan hak atas tanah dan bangunan dituangkan dalam akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang menentukan :

Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam peraturan ini disebut pejabat). Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 telah diperbaharui dengan Peraturan

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dengan adanya pembaharuan Peraturan Pemerintah mengenai peralihan hak atas tanah dan bangunan tetap disyaratkan dituangkan dalam akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini secara jelas diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menentukan :

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data 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.

Memperhatikan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka jelas bahwa setiap peralihan hak atas tanah dan bangunan untuk dapat dilakukan pendaftaran harus dituangkan dalam suatu akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Mengenai pendaftaran tanah dengan adanya peralihan hak atas tanah dan bangunan diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Hal ini secara jelas diatur dalam Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menentukan, "Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional". Pelaksanaan tugas penyelenggaraan pendaftaran tanah di kabupaten atau kotamadya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan yang dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lainnya yang berkaitan dengan pendaftaran tanah. Hal ini secara jelas diatur dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah

Nomor 24 Tahun 1997, yang menentukan :

- (1) Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain.
- (2) Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Memperhatikan ketentuan Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut di atas, maka jelas bahwa tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan yang dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kantor Pertanahan itu sendiri merupakan unit kerja dari Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten atau kotamadya. Hal ini sesuai dengan Pasal 1 butir 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menentukan, "Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten atau kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah".

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat yang membantu tugas Kepala Kantor Pertanahan dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah. Mengenai tugas pokok dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1988 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang menentukan :

PPAT 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 diakibatkan oleh Perbuatan Hukum itu.

Memperhatikan ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1988 tersebut di atas, maka nampak jelas bahwa tugas pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah membuat akta sebagai bukti telah terjadi peralihan hak atas tanah guna dilakukan pendaftaran hak atas tanah pada Kantor Pertanahan.

Dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah, Kantor Pertanahan mempunyai tugas tertentu. Adapun tugas dari Kantor Pertanahan dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah adalah memeriksa syarat-syarat yang harus dipenuhi guna dapat dilakukan pendaftaran. Apabila syarat-syarat untuk dilakukan pendaftaran hak atas tanah tidak dipenuhi, maka Kantor Pertanahan akan menolak pendaftaran hak atas tanah.

Telah diuraikan sebelumnya, bahwa perolehan hak atas tanah dan bangunan merupakan objek pajak dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Dalam hal ini orang pribadi atau badan hukum sebagai pihak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan wajib melakukan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Perolehan hak atas tanah dan bangunan terjadi karena adanya peralihan hak atas tanah dan

bangunan, selanjutnya peralihan hak atas tanah dan bangunan itu akan didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) harus atau wajib dilaksanakan oleh pihak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan sebagai wajib pajak. UU Nomor 20 Tahun 2000 memberikan kepercayaan kepada wajib pajak untuk melakukan sendiri mengenai penghitungan dan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Pemberian kepercayaan kepada wajib pajak untuk melakukan sendiri mengenai penghitungan dan pembayaran pajak merupakan suatu sistem dalam pembayaran pajak, yaitu *self assessment*.

Dengan adanya sistem *self assessment* dalam praktek pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tidak menutup kemungkinan pihak yang memperoleh hak sebagai wajib pajak melakukan penyimpangan terhadap kewajibannya. Penyimpangan terhadap kewajiban oleh wajib pajak dalam pelaksanaan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dapat berupa tidak melakukan pembayaran sama sekali, dan dapat pula melakukan pembayaran tetapi tidak sesuai dengan nilai yang seharusnya dibayarkan. Oleh karena itu sangat diperlukan adanya peran dan fungsi dari Kantor Pertanahan sehingga pelaksanaan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dapat berjalan sesuai dengan peraturan

perundang-undangan yang berlaku, karena pembayaran tersebut akan dipergunakan untuk kepentingan bersama seluruh bangsa Indonesia.

2. Rumusan Masalah

Berdasarkan pada uraian latar belakang masalah tersebut di atas, maka permasalahan yang dikemukakan dalam tesis ini akan dirumuskan sebagai berikut :

- a. Bagaimanakah implementasi pengaturan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam rangka pelaksanaan sistem self assessment?
- b. Bagaimanakah peran Kantor Pertanahan dalam pelaksanaan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)?

3. Tujuan dan Manfaat Penelitian

a. Tujuan Penelitian

Penelitian dalam penulisan tesis ini mempunyai tujuan-tujuan tertentu. Adapun tujuan penelitian dalam penulisan tesis ini adalah :

- a. Untuk mengetahui tentang implementasi atau perwujudan ketentuan tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dalam rangka pelaksanaan sistem self assessment dimana wajib pajak diberi kepercayaan untuk melakukan penghitungan dan pembayaran oleh dirinya sendiri.

- b. Untuk mengetahui mengenai peran dari Kantor Pertanahan dalam pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) guna menghindari terjadinya penyimpangan bila dikaitkan dengan pelaksanaan sistem self assessment.

b. Manfaat Penelitian

Selain mempunyai tujuan, penelitian dalam penulisan tesis ini juga mempunyai manfaat tertentu. Adapun manfaat penelitian dalam penulisan tesis ini adalah :

- a. Diharapkan dapat memperluas wawasan dan khsanah pemikiran bagi masyarakat dengan memberikan gambaran bahwa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) diatur dalam suatu peraturan perundang-undangan tertentu dan peraturan tersebut akan memberikan kepercayaan kepada wajib pajak untuk melakukan penghitungan dan pembayaran sendiri dengan sebaik-baiknya. Dalam hal ini wajib pajak diharapkan benar-benar melaksanakan kewajibannya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku tersebut.
- b. Diharapkan dapat memperluas wawasan dan khsanah pemikiran bagi masyarakat dengan memberikan gambaran tentang langkah yang ditempuh oleh Kantor Pertanahan sebagai perwujudan dari perannya guna mencegah atau menghindarkan terjadinya penyimpangan dalam pelaksanaan pembayaran

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan diberlakukannya sistem self assessment.

4. Metode Penelitian

Metode penelitian yang dipergunakan dalam penulisan tesis ini dengan tahap-tahap sebagai berikut :

a. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah dalam penulisan tesis ini menggunakan metode yuridis normatif, yaitu pendekatan terhadap permasalahan dengan mendasarkan pada pertaran perundang-undangan yang berlaku dan ada kaitannya dengan permasalahan yang dibahas, yaitu UU BPHTB dan berbagai peraturan perundang-undangan lainnya.

b. Bahan Hukum

Bahan hukum yang dipergunakan dalam penelitian pada penulisan tesis ini adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang sifatnya mengikat berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku dan ada kaitannya dengan permasalahan yang dibahas, yaitu UU BPIITB dan peraturan perundang-undangan lainnya.

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang sifatnya menjelaskan bahan hukum primer, dimana bahan hukum sekunder tersebut berupa buku-buku literatur, catatan kuliah dan berbagai karya ilmiah yang ada kaitannya dengan permasalahan yang sedang dibahas.

c. Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum dalam penelitian pada penulisan tesis ini dilakukan dengan jalan membaca dan mempelajari kedua bahan hukum yang ada, baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder. Selanjutnya bahan hukum tersebut diklasifikasikan (dikelompokkan).

Teknik pengolahan bahan hukum dalam penelitian pada penulisan tesis ini dilakukan dengan menggunakan metode deduktif, yaitu suatu metode pengolahan bahan hukum yang bertolak dari prinsip umum menuju prinsip khusus, dimana peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai peran Kantor Pertanahan dan implementasi dalam pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) akan diterapkan untuk menyelesaikan permasalahan yang dikemukakan dalam tesis ini.

d. Teknik Analisis Bahan Hukum

Teknik analisis bahan hukum dalam penelitian pada penulisan tesis ini dilakukan dengan menggunakan metode kualitatif, yaitu metode analisis bahan hukum dengan jalan menelaah sistematika peraturan perundang-undangan yang



dikaitkan terhadap permasalahan yang dibahas, sehingga akan diperoleh suatu jawaban yang dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.

5. Kajian Pustaka

Telah diuraikan sebelumnya, bahwa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu bentuk pajak. Mengenai pengertian pajak telah dikemukakan oleh Santoso Brotodihardjo, dan untuk lebih memperjelas pengertian pajak akan dikemukakan pendapat beberapa orang ahli hukum pajak.

Rochmat Soemitro memberikan pengertian mengenai pajak sebagai berikut :

Pajak adalah iuran rakyat kepada Kas Negara (peralihan kekayaan dari sektor partikelir ke kantor pemerintah) berdasarkan Undang-undang (dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (tegen prestatie) yang langsung dapat ditunjuk dan yang digunakan untuk membiayai pengeluaran umum (publicke uitgaven).²

Selanjutnya Soeparman Soemahadidjaja memberikan pengertian tentang pajak sebagai berikut : "Pajak adalah iuran wajib, berupa uang atau barang, yang dipungut oleh penguasa berdasarkan norma-norma hukum, guna menutup biaya

²Munawir, **Perpajakan**, Edisi Ke-empat, Cet. I, Liberty, Yogyakarta, 1992, h. 1.

produksi barang-barang dan jasa kolektif fsism mencapai kesejahteraan umum”.³

Dengan memperhatikan pengertian pajak dari pendapat beberapa orang ahli hukum pajak, maka dalam pajak terdapat unsur-unsur sebagai berikut :

- a. iuran masyarakat kepada negara dalam arti bahwa yang berhak untuk melakukan pemungutan pajak hanyalah negara, dengan alasan apapun swasta atau partikelir tidak boleh memungut pajak.
- b. berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan); dalam arti bahwa walaupun negara mempunyai hak untuk memungut pajak, namun pelaksanaannya harus memperoleh persetujuan dari rakyatnya yaitu melalui undang-undang.
- c. tanpa jasa timbal (prestasi) dari negara yang dapat langsung ditunjuk; dalam arti bahwa jasa timbal atau kontra prestasi yang diberikan oleh negara kepada rakyatnya tidak dapat dihubungkan secara langsung.
- d. untuk membiayai pengeluaran pemerintah yang bersifat umum; dalam arti bahwa pengeluaran-pengeluaran pemerintah tersebut mempunyai manfaat bagi masyarakat.⁴

Dari keempat unsur pajak tersebut di atas, maka unsur yang paling penting adalah unsur paksaan. Dalam hal ini unsur paksaan mempunyai pengertian bahwa apabila pajak tidak dibayar, maka pajak tersebut dapat ditagih dengan kekerasan, seperti dengan surat paksa dan penyitaan maupun penyanderaan terhadap wajib pajak.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan suatu bea yang harus dibayarkan sebagai pajak oleh orang pribadi atau badan hukum yang telah memperoleh hak atas tanah dan bangunan melalui suatu peralihan. Hal

³Ibid.

⁴Ibid., h. 3.

ini sebagaimana dikemukakan oleh Marihot Pahala Siahaan yang mengatakan, “Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak”.⁵

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan pajak yang terutang yang harus dibayarkan oleh pihak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan sebagai wajib pajak. Mengenai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) diatur dalam suatu peraturan perundang-undangan, yaitu UU Nomor 21 Tahun 1997 juncto UU Nomor 20 Tahun 2000. Pembentukan dan pemberlakuan undang-undang tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan tujuan perlu diadakan pemungutan pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan. Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tidak lain sebagai upaya bagi pemerintah untuk memenuhi kebutuhan guna pelaksanaan penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan nasional.

Seperti halnya pajak pada umumnya, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terdapat subjek pajak. Dalam hal ini subjek pajak dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah orang pribadi dan badan hukum. Hal ini secara jelas diatur dalam ketentuan Pasal 4 ayat (1) UU

⁵Marihot Pahala Siahaan, **Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan**, Ed. Pertama, Cet. I, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993, h. 42.

Nomor 21 Tahun 1997 yang menentukan, "Wajib pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan". Badan sebagai salah satu subjek pajak dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dimaksud adalah :

sekumpulan orang dan atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun tidak melakukan usaha yang meliputi Perseroan Terbatas, Perseroan Komanditer, perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara atau Daerah dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi sosial politik, atau organisasi yang sejenis, lembaga, bentuk usaha tetap, dan badan lainnya.⁶

Selanjutnya objek pajak dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tidak lain adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Mengenai objek dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) secara jelas diatur dalam Pasal 2 ayat (1) UU Nomor 20 Tahun 2000 yang menentukan, "Yang menjadi objek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan". Hal ini sesuai dengan pendapat yang dikemukakan oleh Marihot Pahala Siahaan yang mengatakan, "Objek perolehan hak pada Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) haruslah tanah dan bangunan".⁷

Perolehan hak atas tanah dan bangunan merupakan objek pajak dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Dalam UU Bea Perolehan

⁶Marihot Pahala Siahaan, **Op. cit.**, h. 72.

⁷**Ibid.**, h. 62.

Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), perolehan hak atas tanah dan bangunan yang menjadi objek pajak terjadi karena 2 (dua) hal, yaitu pemindahan hak dan pemberian hak baru.⁸

Perolehan hak atas tanah dan bangunan yang merupakan objek dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang timbul karena adanya pemindahan hak terdiri dari 13 (tiga belas) bentuk, yaitu :

1. Perolehan hak karena jual beli, yaitu perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh pembeli dari penjual (pemilik tanah dan bangunan atau kuasanya) yang terjadi melalui transaksi jual beli, dimana atas perolehan tersebut pembeli menyerahkan sejumlah uang kepada penjual.
2. Perolehan hak karena tukar menukar, yaitu perolehan hak atas tanah dan bangunan yang diterima oleh seseorang atau suatu badan hukum dari pihak lain dan sebagai gantinya orang atau badan hukum tersebut memberikan tanah dan bangunan miliknya kepada pihak lain tersebut sebagai pengganti tanah dan bangunan yang diterimanya.
3. Perolehan hak karena hibah, yaitu perolehan hak atas tanah dan bangunan yang diperoleh oleh seorang penerima hibah yang berasal dari pemberi hibah pada saat pemberi hibah masih hidup.

⁸Ibid., h. 72.

4. Perolehan hak karena hibah wasiat, yaitu suatu penetapan wasiat yang khusus mengenai pemberian hak atas tanah dan atau bangunan kepada orang pribadi atau badan hukum tertentu, yang berlaku setelah pemberi hibah wasiat meninggal dunia.
5. Perolehan hak karena waris, yaitu perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh ahli waris dari pewaris (pemilik tanah dan bangunan) yang berlaku setelah pewaris meninggal dunia.
6. Perolehan hak karena pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, yaitu perolehan hak atas tanah dan bangunan sebagai hasil pengalihan hak atas tanah dan bangunan dari orang pribadi atau badan hukum kepada perseroan atau badan hukum lain tersebut.
7. Perolehan hak karena pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, yaitu perolehan hak atas tanah dan bangunan yang berasal dari pemindahan sebagian hak bersama atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan kepada sesama pemegang hak bersama.
8. Perolehan hak karena penunjukan pembeli dalam lelang, yaitu perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh seorang atau badan hukum yang ditetapkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang sebagaimana yang tercantum dalam risalah lelang.

9. Perolehan hak sebagai pelaksanaan dari putusan hukum yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap terjadi dengan peralihan hak dari orang pribadi atau badan hukum sebagai pihak yang semula memiliki suatu tanah dan bangunan kepada pihak yang ditentukan dalam putusan hakim menjadi pemilik baru dari tanah dan bangunan tersebut.
10. Perolehan hak karena penggabungan usaha, yaitu perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh badan usaha yang tetap berdiri dari badan usaha yang telah digabungkan ke dalam badan usaha yang tetap berdiri tersebut.
11. Perolehan hak karena peleburan usaha, yaitu perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh badan usaha baru sebagai hasil dari peleburan usaha dari badan-badan usaha yang tergabung dan telah dilikuidasi.
12. Perolehan hak karena pemekaran usaha, yaitu perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh badan usaha yang baru didirikan yang berasal dari aktiva badan usaha induk yang dimekarkan.
13. Perolehan hak karena hadiah, yaitu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah dan bangunan yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan hukum kepada penerima hadiah.

Sedangkan perolehan hak atas tanah dan bangunan yang timbul dari pemberian hak baru yang merupakan objek Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) meliputi 2 (dua) hal, yaitu :

1. Perolehan hak karena pemberian hak baru sebagai kelanjutan pelepasan hak, yaitu pemberian hak baru kepada orang pribadi atau badan hukum dari negara atas tanah yang berasal dari pelepasan hak.
2. Perolehan hak karena pemberian hak baru di luar pelepasan hak, yaitu pemberian hak baru atas tanah kepada orang atau badan hukum dari negara menurut Peraturan Perundang-undangan yang berlaku (PMNA/Kepala BPN No.9 tahun 1999 tentang Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara).

Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya pula, bahwa UU BPHTB memberikan kepercayaan kepada pihak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan sebagai wajib pajak untuk melakukan penghitungan dan pembayaran sendiri pajak yang harus dibayar sebagai sistem self assessment. Hal ini secara jelas diatur dalam penjelasan Pasal 10 ayat (1) UU Nomor 20 Tahun 2000 yang menentukan :

Sistem Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah Self Assessment dimana Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, dan melaporkannya tanpa mendasarkan diterbitkannya Surat Ketetapan Pajak.

Self assessment sebagai suatu sistem dalam pembayaran memiliki ciri-ciri sebagai berikut :

1. Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada wajib pajak sendiri.
2. Wajib pajak aktif, mulai dari menghitung, menyetor, dan melaporkan sendiri pajak yang terutang.
3. Fiscus tidak ikut campur dan hanya mengawasi.⁹

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan suatu persyaratan untuk dilakukan pendaftaran hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan. Tanpa adanya bukti setoran pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), maka Kantor Pertanahan tidak akan menandatangani pendaftaran hak atas tanah dan tidak akan menerbitkan surat keputusan pemberian hak kepada pihak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan.

Uraian tersebut di atas merupakan kajian pustaka sebagai landasan teori yang dapat dipergunakan untuk membahas permasalahan yang dikemukakan dalam penulisan tesis ini.

6. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis ini sebagai bentuk pertanggungjawabannya terdiri dari 4 (empat) bab dan masing-masing bab terbagi dalam beberapa sub bab

⁹Pudiatmoko, **Pengantar Hukum Pajak**, Cet. 1, Andi Offset, Yogyakarta, 2002, h. 61.

sebagai berikut :

Bab I, Pendahuluan, merupakan pengantar awal dari seluruh isi penulisan tesis, yang di dalamnya terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, metode penelitian, kajian pustaka dan sistematika penulisan. Dengan membaca bab I ini sepiintas akan dapat diketahui maksud dari pembahasan seluruh isi tesis.

Bab II, Implementasi Pengaturan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, (BPHTB), yang di dalamnya terdiri dari pelaksanaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), pihak yang melaksanakan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dan sistem self assessment dalam pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Bab II ini merupakan pembahasan terhadap permasalahan pertama yang dikemukakan dalam penulisan tesis ini.

Bab III, Peran Kantor Pertanahan, yang di dalamnya terdiri dari tugas Kantor Pertanahan dalam pelaksanaan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan penyimpangan yang terjadi dalam pelaksanaan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Bab III ini merupakan pembahasan terhadap permasalahan kedua yang dikemukakan dalam penulisan tesis ini.

Bab IV, Penutup, merupakan akhir penulisan tesis ini, yang terdiri dari kesimpulan hendak menguraikan jawaban atau ikhtisar hasil pembahasan terhadap permasalahan yang dikemukakan, dan saran hendak menyampaikan gagasan atau ide sebagai alternatif penyelesaian permasalahan yang dikemukakan dalam penulisan tesis ini.

BAB II

IMPLEMENTASI PENGATURAN

BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

1. Pelaksanaan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)

Periode 1998 sampai dengan 2000 yang menjadi dasar hukum pelaksanaan penggunaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yang diundangkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1977 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3688, dan dinyatakan berlaku mulai tanggal 1 Januari 1998.

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada tanggal 2 Agustus 2000 diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3989), yang mulai

diberlakukan pada tanggal 1 Januari 2001.¹⁰

Dasar hukum pelaksanaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) selain Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 adalah :

1. Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena waris dan hibah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 213, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4030) yang diterbitkan pada tanggal 1 Desember 2000;
2. Peraturan Pemerintah Nomor 112 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena pemberian hak pengelolaan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 214, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4031), yang diterbitkan pada tanggal 1 Desember 2000;
3. Peraturan Pemerintah Nomor 113 Tahun 2000 tentang Besarnya Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (NOPTKBPHTB).¹¹

Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) harus memperhatikan asas-asas keadilan, kepastian hukum, legalitas dan kesederhanaan serta didukung oleh sistem administrasi perpajakan yang memudahkan wajib pajak dalam memenuhi kewajibannya.

Prinsip yang dianut dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah :

1. Pemenuhan kewajiban BPHTB adalah berdasarkan sistem self assessment,

¹⁰Atep Adya Barata, **Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Menghitung Obyek Dan Cara Pengajuan Keberatan Pajak**, Elex Media Komputindo, Jakarta, 2001, h. 3-4.

¹¹Mardiasmo, **Perpajakan**, Edisi Revisi, Andi Offset, Yogyakarta, 2000, h. 290.

yaitu wajib pajak menghitung dan membayar sendiri utang pajaknya.

2. Besarnya tarif ditetapkan sebesar 5% (lima persen) dari Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena Pajak.
3. Agar pelaksanaan Undang-Undang BPHTB dapat berlaku secara efektif, maka baik kepada wajib pajak maupun kepada pejabat-pejabat umum yang melanggar ketentuan atau tidak melaksanakan kewajibannya, dikenakan sanksi menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. Hasil penerimaan BPHTB merupakan penerimaan negara yang sebagian besar diserahkan kepada Pemerintah Daerah, untuk meningkatkan pendapatan daerah guna membiayai pembangunan daerah dan dalam rangka memantapkan otonomi daerah.
5. Semua pungutan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan di luar ketentuan ini tidak diperkenankan.

Mengenai obyek pajak dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, dimana obyek pajaknya adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang meliputi :

1. Pemindahan hak karena :
 - 1) Jual beli;
 - 2) Tukar menukar;
 - 3) Hibah;
 - 4) Hibah wasiat;
 - 5) Waris;

- 6) Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya;
 - 7) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
 - 8) Penunjukkan pembeli dalam lelang;
 - 9) Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
 - 10) Penggabungan usaha;
 - 11) Peleburan usaha;
 - 12) Pemekaran usaha;
 - 13) Hadiah
2. Pemberian hak baru karena :
- a. Kelanjutan pelepasan hak;
 - b. Di luar pelepasan hak.¹²

Selanjutnya mengenai subyek pajak dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah orang pribadi dan badan hukum. Mengenai subyek Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, yang menentukan, "Subyek dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan".

Subyek pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagaimana dimaksud dalam hal ini adalah wajib pajak yang berkewajiban membayar sejumlah uang kepada Kas Negara sehubungan dengan perolehan hak atas tanah dan bangunan.¹³

Obyek pajak dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah hak atas tanah. Dalam hal ini hak atas tanah terdiri dari beberapa macam

¹²Ibid., h. 290-291.

¹³Atep Adya Barata, **Op. cit.**, h. 15.

hak yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, dan Peraturan Pemerintah Nomor 112 Tahun 2000 tentang Pengenaan Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena pemberian hak pengelolaan. Kecnam hak atas tanah yang menjadi obyek pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah :

- a. Hak milik, yaitu hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang pribadi atau badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah;
- b. Hak guna usaha, yaitu hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu sebagaimana ditentukan oleh perundang-undangan yang berlaku;
- c. Hak guna bangunan, yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu yang ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
- d. Hak pakai, yaitu 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, segala sesuatu sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- e. Hak milik atas satuan rumah susun, yaitu hak milik atas satuan yang bersifat perorangan dan terpisah. Hak milik atas satuan rumah susun meliputi pula hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan sesuatu yang bersangkutan;
- f. Hak pengelolaan, yaitu hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya antara lain, berupa perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja

sama dengan pihak ketiga.¹⁴

Telah diuraikan bahwa perolehan hak atas tanah dan bangunan merupakan obyek dari pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Akan tetapi tidak setiap perolehan hak atas tanah dan bangunan merupakan obyek dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Perolehan hak atas tanah dan bangunan yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) diatur dalam Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000. Adapun perolehan hak atas tanah dan bangunan yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah hak yang diperoleh :

- a. Perwakilan Diplomatik, Konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
- b. Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan atau pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
- c. Badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan dengan Keputusan Menteri dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut;
- d. Orang pribadi atau badan karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
- e. Orang pribadi atau badan karena wakaf;
- f. Orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.¹⁵

Selanjutnya dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 20 Tahun

¹⁴Marihot Pahala Siahaan, *Op. cit.*, h. 67.

¹⁵Atep Adya Barata, *Op. cit.*, h. 13.

2000. Adapun dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP). Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) dari hak atas tanah dan bangunan ditentukan sebesar :

- a. Harga transaksi, dalam hal: jual beli;
- b. Nilai pasar obyek pajak, dalam hal :
 - 1) Tukar menukar;
 - 2) Hibah;
 - 3) Hibah wasiat;
 - 4) Waris;
 - 5) Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya;
 - 6) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
 - 7) Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
 - 8) Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan pelepasan hak;
 - 9) Pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan tanah;
 - 10) Penggabungan usaha;
 - 11) Peleburan usaha;
 - 12) Pemekaran usaha;
 - 13) Hadiah
- c. Harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang, dalam hal penunjukkan pembelian dalam lelang;
- d. Nilai Jual Obyek Pajak Bumi dan Bangunan (NJOPPBB), sebagaimana dimaksud dalam poin 1 dan 2 tidak diketahui atau NPOP lebih rendah daripada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).¹⁶

Perolehan hak atas tanah dan bangunan yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) diatur dalam Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000. Dalam hal ini perolehan hak atas tanah dan bangunan yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

¹⁶Mardiasmo, *Op. cit.*, h. 292.

(BPHTB) ditetapkan secara regional paling banyak Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), kecuali dalam hal perolehan hak atas tanah dan bangunan karena waris, atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/isteri. Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan secara regional paling banyak Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).¹⁷

Ketentuan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) sebagaimana dimaksud Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, lebih lanjut diatur dalam Peraturan Pemerintah, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 7 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, dimana pokok-pokok muatan Peraturan Pemerintah tersebut antara lain :

- a. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan untuk masing-masing Kabupaten/Kota dengan memperhatikan usulan Pemerintah Daerah;
- b. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) dapat diubah dengan mempertimbangkan perkembangan perekonomian regional.¹⁸

Selanjutnya mengenai Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOP KP) diatur dalam Pasal 8 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 yang menentukan bahwa Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak

¹⁷ **Ibid.**, h. 19-20.

¹⁸ **Ibid.**, h. 21.

(NPOPKP) adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dikurangi dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP). Besarnya pajak yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif pajak dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP).¹⁹

Adapun rumusan besarnya nilai pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagai berikut :

$$\text{Nilai Pajak BPHTB} = 5\% \times \text{NPOPKP}$$

Kewajiban pihak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan untuk membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan saat terutang bagi dirinya. Saat terutang merupakan saat mulai berlakunya pelaksanaan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) bagi wajib pajak. Dalam hal ini saat terutangnya pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah sebagai berikut :

- a. Sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta, untuk :
 - 1) Jual beli;
 - 2) Tukar menukar;
 - 3) Hibah;
 - 4) Pemasukan dalam Perseroan atau Badan Hukum lainnya;
 - 5) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
 - 6) Penggabungan usaha;
 - 7) Peleburan usaha;
 - 8) Pemekaran usaha;
 - 9) Hadiah.
- b. Sejak tanggal penunjukan pemenang lelang untuk: Lelang;

¹⁹**ibid.**, h. 27.

- c. Sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap, untuk: Putusan Hakim;
- d. Sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan, untuk: Hibah wasiat dan Waris;e.Sejak tanggal ditandatangani dan diterbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak: untuk:
 - 1) Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak;
 - 2) Pemberian hak baru di luar pelepasan hak.²⁰

Uraian tersebut di atas merupakan ketentuan yang dipergunakan untuk pelaksanaan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

2. Pihak Yang Melaksanakan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 menentukan beberapa pejabat yang berwenang dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sehubungan dengan perolehan hak atas tanah dan bangunan. Para pejabat yang ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 diberi kewenangan untuk memeriksa apakah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sudah disetorkan atau dibayarkan oleh wajib pajak kepada Kas Negara sebelum pejabat yang berwenang menandatangani dokumen yang berkenaan dengan perolehan hak atas tanah. Pejabat tersebut ditunjuk karena kewenangannya dalam pembuatan akta dan pengesahan terjadinya perolehan hak.

²⁰Mardiasmo, *Op. cit.*, h. 294.

Pejabat yang dimaksud adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pejabat Lelang, dan Pejabat Kantor Pertanahan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai salah satu pihak yang mempunyai wewenang untuk melakukan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) mempunyai tugas pokok dan fungsi membuat serta menandatangani akta peralihan hak atas tanah dan atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) kepada Kas Negara. Selanjutnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melaporkan pembuatan akta perolehan hak atas tanah dan bangunan tersebut kepada Direktorat Jenderal Pajak selambat-lambatnya pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.

Pejabat Lelang Negara merupakan pihak yang melakukan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) mempunyai tugas pokok membuat dan menandatangani risalah lelang perolehan hak atas tanah dan atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti setoran atau pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) kepada Kas Negara. Selanjutnya pejabat lelang negara melaporkan pembuatan risalah lelang tersebut kepada Direktorat Jenderal Pajak selambat-lambatnya pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.

Pejabat Kantor Pertanahan dalam pelaksanaan Undang-Undang Bea

Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan pihak yang melakukan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHITB). Dalam hal ini Pejabat Kantor Pertanahan mempunyai tugas menerbitkan dan menandatangani surat keputusan pemberian hak atas tanah dan bangunan. Penerbitan dan penandatanganan surat keputusan pemberian hak atas tanah dan bangunan akan dilakukan oleh pejabat Kantor Pertanahan setelah wajib pajak menyerahkan bukti penyetoran atau pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan kepada Kas Negara.

Uraian tersebut di atas merupakan pihak-pihak yang diberi wewenang oleh Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 untuk melakukan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHITB) sehubungan dengan adanya perolehan hak atas tanah dan bangunan. Pihak-pihak yang dimaksud adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah ((PPAT), Pejabat Lelang Negara dan Pejabat Kantor Pertanahan.

3. Sistem Self Assessment Dalam Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Tanah

yang merupakan bagian dari bumi yang merupakan karunia Tuhan Maha Esa, di samping memenuhi kebutuhan dasar dan papan dan lahan usaha, juga merupakan alat investasi yang sangat menguntungkan. Di samping itu, bangunan juga memberikan manfaat ekonomi bagi pemiliknya. Oleh karena itu, bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, sudah sewajarnya menyerahkan bagian nilai ekonomi yang diperolehnya kepada negara melalui pembayaran pajak, yang dalam hal ini adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).²¹

Salah satu prinsip yang terkandung dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 adalah pemenuhan kewajiban Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah sistem self assessment, yaitu wajib pajak diberi kewenangan untuk menghitung dan membayar sendiri utang pajaknya.²²

Ketentuan pemenuhan pajak terutang sebagaimana prinsip yang terkandung dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 mengenai sistem self assessment tertuang dalam Pasal 10 ayat (1), yang menentukan, "wajib pajak wajib membayar pajak yang terutang dengan tidak mendasarkan pada adanya surat ketetapan pajak". Sedangkan untuk memenuhi ketentuan pemenuhan pajak yang terutang ditetapkan sistem pemungutan pajak, sebagaimana ditentukan

²¹Mardiasmo, **Op. cit.**, h. 289.

²²**Ibid.**, h. 289.

dalam Penjelasan Pasal 10 ayat (1) yang menentukan bahwa, sistem pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah self assessment, dimana wajib pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan surat setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSB), dan melaporkannya tanpa mendasarkan diterbitkan surat ketetapan pajak. Dengan demikian wajib pajak harus melunasi pajak yang terutang pada saat terjadinya perolehan hak. Wajib pajak diwajibkan untuk membayar pajak yang terutang dengan tidak mendasarkan pada adanya surat ketetapan pajak yang dikeluarkan oleh pemerintah atau fiskus. Dengan ketentuan tersebut, maka Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang harus dibayar pada saat :

- a. Akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan ditandatangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
- b. Risalah lelang yang memuat penunjukan pemenang lelang ditandatangani oleh Kepala Kantor Lelang;
- c. Dilakukan pendaftaran hak oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam hal pemindahan hak karena pelaksanaan (eksekusi) putusan hakim yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, waris, atau hibah wasiat;
- d. Diterbitkannya surat keputusan pemberian hak baru, baik sebagai kelanjutan pelepasan hak maupun di luar pelepasan hak.²³

Pelaksanaan sistem self assessment dalam rangka pelaksanaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada dasarnya terdapat

²³Marihot Pahala Siahaan, *Op. cit.*, h. 218.

kesulitan untuk menerapkan ketentuan pelaksanaan pajak ini berkaitan dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 itu sendiri. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan pajak terutang pada saat dibuat dan ditandatanganinya akta oleh pejabat yang berwenang, dan pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadi perolehan hak atas tanah dan bangunan. Hal ini secara jelas diatur dalam Pasal 9 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, yang menentukan :

- (1) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan terutang pada saat dibuat dan ditandatangani akta oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk perolehan hak atas tanah dan bangunan melalui proses peralihan hak, ditandatanganinya risalah lelang oleh pejabat yang berwenang, dalam hal ini Pejabat Lelang untuk perolehan hak atas tanah dan bangunan melalui proses penunjukan pemenang dalam lelang, dan dilakukan pendaftaran hak oleh Kepala Kantor Pertanahan.
- (2) Pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadi perolehan hak tanpa mendasarkan pada Surat Ketetapan Pajak.

Memperhatikan ketentuan Pasal 9 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tersebut di atas, maka nampak jelas bahwa wajib pajak harus membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terutang pada saat terjadinya peralihan hak.

Sedangkan Pasal 24 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 mengatur hal sebaliknya, yaitu pejabat yang berwenang dalam penandatanganan akta, risalah lelang, surat keputusan pemberian hak atas tanah, maupun pendaftaran hak setelah wajib pajak memperlihatkan bukti pembayaran pajak BPHTB. Adapun

Pasal 24 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 menentukan, “Pejabat yang berwenang dalam penandatanganan akta, risalah lelang, surat keputusan pemberian hak atas tanah, maupun pendaftaran hak setelah wajib pajak memperlihatkan bukti pembayaran pajak BPHTB”.

Dengan adanya pertentangan antara Pasal 9 dan Pasal 24 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 jelas menimbulkan ketidakpastian dan membingungkan masyarakat sebagai subyek pajak dalam pelaksanaan sistem self assessment yang merupakan pelaksanaan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000. Dalam pelaksanaan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) timbul permasalahan, yaitu mana yang harus dilaksanakan terlebih dahulu, apakah pembayaran pajak ataukah penandatanganan akta, risalah lelang, surat keputusan pemberian hak atas tanah, maupun pendaftaran hak oleh pejabat yang berwenang. Namun dalam prakteknya, pelaksanaan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dilakukan pada hari yang sama dengan saat ditandatanganinya akta.

Uraian tersebut di atas merupakan sistem self assessment dalam pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), yaitu wajib pajak diberi kewenangan untuk menghitung dan membayar sendiri pajaknya.

BAB III

PERAN KANTOR PERTANAHAN DALAM PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

1. Tugas Kantor Pertanahan

Kantor Pertanahan yang dimaksud disini adalah Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, tetapi dalam pembahasan tesis ini cukup disebut dengan Kantor Pertanahan. Berdasarkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1989, tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, kedudukan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota adalah instansi vertikal dari Badan Pertanahan Nasional yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi. Kantor Pertanahan sebagai suatu lembaga yang bergerak dalam bidang pendaftaran tanah mempunyai tugas dan fungsi. Tugas dan fungsi dari Kantor Pertanahan diatur dalam Pasal 2 Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1989, yang menentukan :

- a. Tugas Pokok. yaitu melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional dalam lingkungan wilayah Kabupaten/Kota;
- b. Fungsinya :
 - 1) menyiapkan kegiatan di bidang pengaturan penguasaan tanah, penatagunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, serta pengukuran dan pendaftaran tanah;
 - 2) melaksanakan kegiatan pelayanan pengaturan penguasaan tanah, penatagunaan di bidang tanah, pengurusan hak-hak atas tanah serta

- pengukuran dan pendaftaran tanah;
3) melakukan urusan tata usaha dan rumah tangga.

Tugas Kantor Pertanahan dalam kaitannya dengan pelaksanaan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yaitu melaksanakan kegiatan pelayanan di bidang pengurusan hak-hak atas tanah atau pemberian hak atas tanah dan pelayanan di bidang pendaftaran tanah. Tugas Kantor Pertanahan dalam melaksanakan kegiatan pelayanan di bidang pemberian hak atas tanah yang berkaitan dengan pelaksanaan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berdasarkan pada Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999, tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah Negara, yang mulai berlaku tanggal 19 Februari 1999, dan 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, serta Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000.

Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan tugasnya dalam kegiatan pelayanan di bidang pemberian hak atas tanah mempunyai kewenangan memberi keputusan mengenai pemberian hak atas tanah dan bangunan yang menjadi dasar obyek Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Dalam hal pemberian hak atas tanah dan bangunan yang menjadi dasar obyek Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Kepala Kantor Pertanahan mempunyai

kewenangan memberi keputusan mengenai pemberian hak atas tanah dimana luas bidang tanah untuk tanah pertanian luasnya tidak lebih dari 2 Ha (dua hektar). Sedangkan untuk tanah non pertanian luas tanah tidak lebih dari 2.000 M² (dua ribu meter persegi).

Tugas Kantor Pertanahan dalam melaksanakan kegiatan pelayanan di bidang pendaftaran tanah yang berkaitan dengan ketentuan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berdasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, serta Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1999.

Sebagaimana diketahui bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Hal ini sesuai dengan Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menentukan bahwa, "Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional". Tugas pelaksanaan pendaftaran tanah itu sehari-hari dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini sesuai dengan Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang

menentukan :

- (1) Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain;
- (2) Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, bahwa tanah memegang peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia, baik sebagai tempat tinggal maupun sebagai tempat untuk melakukan kegiatan usaha. Oleh karena itu perlu adanya kepastian hukum di bidang pertanahan, khususnya tentang pemilikan hak atas tanah. Hal ini dirasa sangat penting untuk menjamin hak seseorang atau suatu badan hukum atas tanah yang dimiliki atau dikuasanya. Guna memberikan kepastian hukum dalam bidang pertanahan, maka perlu adanya pendaftaran tanah. Hal ini sebagaimana ditentukan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, yang menyatakan perlu diselenggarakan pendaftaran tanah guna menjamin kepastian hukum pemilikan hak atas tanah.

Dalam pelaksanaan administrasi pertanahan, data pendaftaran tanah yang tercatat pada Kantor Pertanahan harus selalu sesuai dengan keadaan atau status mengenai bidang tanah yang bersangkutan, baik yang menyangkut data fisik mengenai bidang tanah tersebut, maupun mengenai bidang hukum yang

menyangkut bidang tanah itu dengan pemiliknya, yang merupakan data yuridis tanah. Dalam hubungan dengan pencatatan data yuridis ini, khususnya pencatatan perubahan data yuridis yang sudah tercatat sebelumnya, peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangat penting. Dalam hal ini setiap perubahan data yuridis yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini sesuai dengan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menentukan :

- (1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data 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.
- (2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Memperhatikan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut di atas, maka nampak jelas bahwa akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan pendaftaran tanah.

Penyelenggaraan kegiatan pelayanan di bidang pendaftaran tanah merupakan tugas dari Kantor Pertanahan. Dalam melaksanakan tugasnya, Kantor Pertanahan mempunyai kewenangan untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, bahwa peralihan atau pemindahan hak atas tanah melalui perbuatan hukum maupun melalui peristiwa hukum mengakibatkan terjadinya perolehan hak atas tanah dan bangunan. Perolehan hak atas tanah dan bangunan ini merupakan obyek Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Prosedur atau tata cara pendaftaran tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku tentang pendaftaran tanah, bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebelum melakukan pembuatan dan penandatanganan akta mengenai peralihan atau pemindahan hak atas tanah, wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan terhadap sertifikat hak atas tanah, atau mengajukan permohonan kepada Kantor Pertanahan untuk diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) atas bidang tanah tersebut. Hal yang sama juga harus dilakukan oleh Kepala Kantor Lelang Negara, sebelum suatu bidang tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dilelang baik dalam rangka lelang eksekusi maupun lelang non eksekusi, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja. Kepala Kantor Lelang Negara wajib meminta keterangan tentang data fisik dan data yuridis bidang tanah yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan. Dengan adanya permintaan ini, Kepala Kantor Pertanahan akan mengeluarkan keterangan sebagaimana permintaan Kepala Kantor Lelang Negara selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah diterimanya permintaan tersebut. Hal ini sesuai dengan

Pasal 41 ayat (2) dan (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menentukan :

- (2) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sebelum suatu bidang tanah atau satuan rumah susun dilelang baik dalam rangka lelang eksekusi maupun lelang non-eksekusi, Kepala Kantor Lelang wajib meminta keterangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 kepada Kantor Pertanahan mengenai bidang tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang.
- (3) Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah diterimanya permintaan dari Kepala Kantor Lelang.

Dengan adanya permohonan atau permintaan dari pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Kepala Kantor Lelang tentang data fisik dan data yuridis atas bidang tanah yang disebut dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) merupakan syarat mutlak yang menjadi kewajiban pejabat yang berwenang dalam melakukan pembuatan akta dan risalah lelang mengenai peralihan hak atau pemindahan hak atas tanah dan bangunan. Dengan adanya peralihan atau pemindahan hak atas tanah dan bangunan, maka akan mengakibatkan perolehan hak atas tanah dan bangunan yang merupakan obyek Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Persyaratan mutlak dalam pembuatan akta dan risalah lelang yang menjadi kewajiban pejabat yang berwenang juga merupakan syarat pelaksanaan pendaftaran tanah. Dengan adanya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang memuat keterangan tentang data fisik dan data yuridis atas bidang tanah yang menjadi obyek peralihan atau pemindahan hak atas tanah dan bangunan,

pejabat yang berwenang akan memperoleh keterangan secara pasti mengenai Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP), nilai pasar, dimana informasi mengenai Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) dan nilai pasar ini dapat dijadikan sebagai dasar perhitungan pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Setelah memperoleh keterangan dari Kepala Kantor Pertanahan mengenai data fisik dan data yuridis atas bidang tanah yang akan dijadikan obyek peralihan hak atas tanah, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lainnya yang berwenang meminta kepada pihak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan untuk melakukan pembayaran terhadap Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Selanjutnya dengan adanya bukti pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau pejabat lain yang berwenang membuat akta peralihan hak akan menandatangani akta tersebut.

Akta peralihan hak atas tanah dan bangunan yang telah dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau pejabat lainnya yang berwenang, akan dipergunakan sebagai dasar pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan. Dalam hal ini Kantor Pertanahan akan menandatangani pendaftaran peralihan hak atas. Akan tetapi Kantor Pertanahan tidak hanya mendasarkan pada akta peralihan hak yang telah dibuat dan ditandatangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau pejabat yang berwenang lainnya saja, melainkan dalam hal ini Kantor Pertanahan tetap akan meminta bukti telah dilakukan pembayaran Bea Perolehan Hak atas

Tanah dan Bangunan (BPHTB). Apabila dalam permintaan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan tersebut tidak disertai dengan bukti pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), maka Kantor Pertanahan wajib menolak permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah.

Berdasarkan pada uraian tersebut di atas, maka nampak jelas bahwa tugas dari Kantor Pertanahan dalam pelaksanaan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah memastikan bahwa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) telah dibayarkan oleh wajib pajak yang telah menerima perolehan hak atas tanah dan bangunan. Apabila wajib pajak tidak melakukan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), maka Kantor Pertanahan akan melakukan penolakan pendaftaran peralihan hak. Dengan adanya tugas Kantor Pertanahan yang meminta bukti pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), maka pendapatan negara dari sektor pajak benar-benar akan terealisasi dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 benar-benar dilaksanakan secara efektif.

2. Penyimpangan Yang Terjadi Dalam Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan pajak yang harus dibayarkan oleh orang pribadi atau badan hukum sebagai wajib pajak

yang telah menerima perolehan hak atas tanah dan bangunan. Besarnya nilai atau tarif pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang harus dibayarkan oleh wajib pajak adalah 5% (lima persen) dari nilai transaksi jual beli, atau 5% (lima persen) dari Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) apabila perolehan hak atas tanah dan bangunan tidak melalui jual beli.

Dalam pelaksanaan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tidak menutup kemungkinan terjadi penyimpangan. Penyimpangan dalam pelaksanaan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dapat terjadi karena kesalahan dari pihak-pihak yang terkait, baik hal itu dilakukan dengan sengaja maupun tidak disengaja. Pihak-pihak yang terkait dalam pelaksanaan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah wajib pajak itu sendiri, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Kantor Lelang, dan Kepala Kantor Pertanahan. Dengan adanya penyimpangan dalam pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tentunya dapat menimbulkan kerugian bagi negara.

Adapun penyimpangan yang terjadi dalam pelaksanaan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dapat berupa tidak dilakukan pembayaran sama sekali. Selain itu dapat pula terjadi penyimpangan dimana Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tetap dibayarkan tetapi nilainya tidak sesuai dengan yang seharusnya dibayarkan.

Dalam praktek pelaksanaan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah

dan Bangunan (BPHTB), penyimpangan yang sering terjadi adalah pembayaran yang tidak sesuai dengan yang seharusnya dibayarkan. Sebagaimana diketahui, bahwa peralihan hak atas tanah dan bangunan yang menyebabkan terjadinya perolehan hak atas tanah dan bangunan dapat dilakukan melalui jual beli yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam jual beli tanah antara penjual dan pembeli tentunya disepakati mengenai nilai transaksi jual beli. Nilai transaksi jual beli hak atas tanah dan bangunan merupakan dasar pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Dalam hal ini sering kali pihak penjual dan pembeli menyampaikan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mengenai nilai transaksi jual beli untuk dituangkan dalam akta jual beli jauh di bawah nilai transaksi yang sebenarnya. Hal ini dimaksudkan untuk memperkecil nilai atau tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Di samping itu dapat terjadi penyimpangan dalam pelaksanaan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dimana pajak tersebut tidak dibayarkan sama sekali. Dalam hal ini penyimpangan itu terjadi dimana para pihak, yaitu penjual dan pembeli sepakat menyatakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bahwa harga transaksi jual beli tanah yang dituangkan dalam akta jual beli adalah sebesar Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP), yaitu Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah). Mengingat nilai transaksi jual beli merupakan Nilai Perolehan Obyek

Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP), maka pihak pembeli yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan terhindar dari kewajiban untuk membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Penyimpangan lain yang dapat terjadi dalam pelaksanaan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah akibat kesalahan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap melakukan penandatanganan akta peralihan hak atas tanah dan bangunan tanpa meminta bukti telah dilakukan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) kepada wajib pajak. Sebagaimana diketahui bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib meminta bukti telah dilakukan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) kepada wajib pajak sebelum dilakukan penandatanganan akta peralihan hak atas tanah dan bangunan.

Selain Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang melakukan penyimpangan dalam pelaksanaan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Kantor Pertanahan juga dapat melakukan penyimpangan. Dalam hal ini penyimpangan yang dapat dilakukan oleh Kantor Pertanahan dalam pelaksanaan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah dengan tetap menandatangani pendaftaran peralihan hak atas tanah tanpa memeriksa apakah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) telah dibayarkan atau tidak

Uraian tersebut di atas merupakan penyimpangan-penyimpangan yang dapat terjadi dalam pelaksanaan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang merupakan salah satu sumber pendapatan negara dari sektor pajak.

Dalam hal terjadi penyimpangan dalam pelaksanaan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) oleh Pejabat Pertanahan, yaitu menandatangani pendaftaran tanah sebelum melihat bukti pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), maka pejabat tersebut dapat dijatuhi sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Peraturan perundang-undangan yang berlaku yang dimaksud di sini adalah Undang-Undang Kepegawaian, karena Pejabat Pertanahan adalah pegawai negeri yang tunduk pada Undang-Undang Kepegawaian.

BAB IV

P E N U T U P

1. Kesimpulan

Dari hasil pembahasan pada bab-bab sebelumnya, maka dapat ditarik suatu kesimpulan sebagai berikut :

- a. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan pajak yang harus dibayar oleh orang pribadi atau badan hukum yang memperoleh hak karena adanya peralihan hak, dimana dasar pelaksanaan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 beserta peraturan peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait. Pihak yang berwenang melakukan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pejabat yang membuat akta peralihan hak yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat Kantor Lelang Negara. Dalam pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menganut sistem self assessment, dimana wajib pajak diberi kewenangan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang.
- b. Tugas Kantor Pertanahan dalam pelaksanaan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah memeriksa dan memastikan apakah

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) telah dibayarkan oleh wajib pajak sebelum dilakukan pendaftaran sehubungan dengan adanya peralihan hak atas tanah dan bangunan.

2. Saran

Berdasarkan pada uraian kesimpulan tersebut di atas, maka perlu dikemukakan saran sebagai berikut :

- a. Seyoganya dilakukan perubahan terhadap pasal-pasal dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 mengingat dalam undang-undang tersebut terdapat pasal-pasal yang bertentangan mengenai waktu pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berkaitan dengan pembuatan akta peralihan hak. Seperti halnya pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, dimana sanksi pada pasal seharusnya diperberat sehingga menjadikan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut akan jera untuk melakukan pelanggaran.
- b. Mengingat dapat terjadi penyimpangan dalam pelaksanaan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, seyogyanya dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 ditegaskan mengenai sanksi terhadap Pejabat Kantor Pertanahan karena pada pasal 26 ayat (3) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000

menentukan penjatuhan sanksi kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan mendasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku seperti halnya Undang-Undang Kepagawain.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku :

Atep Adya Barata, **Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Menghitung Obyek Dan Cara Pengajuan Keberatan Pajak**, Elex Media Komputindo, Jakarta, 2001.

Boedi Harsono, **Hukum Agraria Indonesia**, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Edisi Revisi, Djambatan, Jakarta, 1995.

Irwan Soerodjo, **Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah Di Indonesia**, Cet. I, Arkola, Surabaya, 2003.

Mardiasmo, **Perpajakan**, Edisi Revisi, Andi Offset, Yogyakarta, 2000.

Marihot Pahala Siahaan, **Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan**, Edisi Pertama, Cet. I, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993.

Munawir, **Perpajakan**, Edisi Ke-empat, Cet. I, Liberty, Yogyakarta, 1992.

Padiatmoko, **Pengantar Hukum Pajak**, Cet. I, Andi Offset, Yogyakarta, 2002.

Santoso Brotodihardjo, **Pengantar Umum Hukum Pajak**, Cet. I, Rafika Aditama, Bandung, 1998.

B. Peraturan Perundang-undangan :

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang **Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria**.

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2000 tentang **Ketentuan Umum Tata Cara Perpajakan**.

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang **Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan**.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang **Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.**

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang **Pendaftaran Tanah.**

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang **Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.**

Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1998 tentang **Badan Pertanahan Nasional.**