

## SKRIPSI

# PEMBERLAKUAN UNDANG-UNDANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) ATAS BISNIS PROPERTI DAN FUNGSI NOTARIS-PPAT

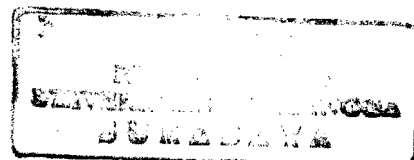


AN 15/05

Tri  
P

**WICAKSANA TRIPUTRA**  
**030015098**

**FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS AIRLANGGA**  
**SURABAYA**  
**2005**

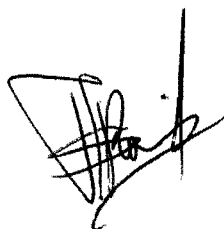


**PEMBERLAKUAN UNDANG-UNDANG BEA PEROLEHAN  
HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) ATAS  
BISNIS PROPERTI DAN FUNGSI NOTARIS-PPAT**

**SKRIPSI**

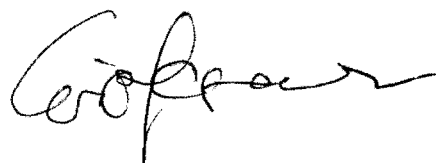
**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas  
Dan Memenuhi Syarat-Syarat  
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum**

**Dosen Pembimbing,**



**Rr. Herini Siti Aisyah, S.H., M.H.**

**Penyusun,**



**Wicaksana Triputra**

**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA  
2005**



**Skripsi Ini Telah Diuji Dan Dipertahankan Di Hadapan  
Panitia Penguji Skripsi  
Pada Hari Selasa, Tanggal 2 Agustus 2005, dan Telah Dinyatakan  
Lulus**

**Panitia Penguji Skripsi :**

**Ketua : Dr. Sarwirini, S.H., M.S.**



---

**Anggota : 1. Rr. Herini Siti Aisyah, S.H., M.H.**



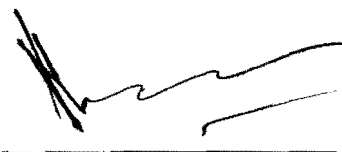
---

**2. Suherman Djama'i, S.H., M.S**



---

**3. Sumardji, S.H, M. Hum.**



---

## BAB IV PENUTUP

### Kesimpulan

1. Tata cara penetapan BPHTB adalah menurut UU No.21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan UU No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas UU No.21 tahun 1997 tentang BPHTB dilaksanakan dengan cara :
  - a. Self assessment yaitu wajib pajak diberi wewenang untuk menghitung, menyeter pajak BPHTB sendiri berkaitan dengan data-data atas kewajiban pajaknya.
  - b. Dasar perhitungan besarnya BPHTB adalah tarif pajak adalah  $5\% \times \text{NPOP/harga transaksi}$  dan atau berdasarkan NJOP yang ditentukan oleh menteri keuangan –  $\text{NPOPTKP} \Rightarrow 5\% \times (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP})$
  - c. UU BPHTB ini memberikan keringanan bagi masyarakat yang kurang mampu dengan adanya pemberian NPOPTKP, maksudnya adalah apabila nilai perolehan hak atas tanahnya atau harga transaksi dibawah NPOPTKP (Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak) yang ditetapkan atas daerah tersebut maka yang bersangkutan bebas dari biaya pajak BPHTB.
  - d. Subjek BPHTB adalah seseorang atau badan yang menerima hak atas tanah dan bangunan, Objek BPHTB adalah Perolehan hak atas tanah dan bangunan.

2. Dengan berlakunya UU BPHTB ini, Notaris-PPAT sesuai fungsinya menjadi wajib pungut, karena saat terhutangnya pajak BPHTB adalah saat ditandatanganinya akta peralihan. Notaris-PPAT akan dikenakan sanksi apabila wajib pajak belum melaksanakan kewajiban perpajakannya sedangkan aktanya sudah ditandatangani.

### **Saran**

1. Pada saat wajib pajak membayar pajaknya, apabila terjadi kelebihan pembayaran maka sebaiknya tanpa dimohon Direktorat Jenderal Pajak menerbitkan Surat Ketetapan BPHTB Lebih Bayar (SKBLB) sehingga ada keseimbangan didalam melaksanakan hak dan kewajibannya.
2. Untuk lebih meningkatkan penerimaan BPHTB hendaknya Direktorat Jenderal Pajak bisa memberikan insentif kepada Notaris-PPAT dan juga kepada wajib pajak yang patuh di dalam melaksanakan kewajibannya, misalnya dengan memperhatikan permohonan keberatan yang diajukan oleh wajib pajak. Dengan demikian maka hendaknya pemerintah mengeluarkan peraturan yang mengatur mengenai insentif tersebut.
3. Kantor Pelayanan PBB hendaknya dalam menentukan batas Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan (NJOPPBB) memperhatikan dan mencerminkan rasa keadilan bagi perusahaan properti satu dengan perusahaan properti lainnya. Misalnya di lokasi yang kondisinya sama dan tidak ada transaksi yang dapat digunakan untuk

acuan dalam menentukan NJOP dapat diperbandingkan secara seimbang. Contoh antara daerah "A" dari perusahaan properti "X" dengan daerah "B" dari perusahaan properti "Y", dimana daerah "A" bebas banjir sedangkan daerah "B" sering banjir maka dalam penentuan NJOPPBB-nya harus dibedakan walaupun pada jalur jalan yang sama.