



SKRIPSI

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PAJAK YANG TERUTANG
ATAS AKTA PPAT DALAM TRANSAKSI
JUAL BELI TANAH**

(Berdasarkan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang
Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan)

**JURIDICAL REVIEW TO THE PAYABLE TAX OF THE
DEED MADE BY PPAT IN THE TRANSACTION OF
LAND SALE - PURCHASE**

(Based On Law Number 28 of 2007 Concerning General Provisions
and Procedures of Taxation)

**VILLA SATYA GAMA
NIM. 060710101011**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN NASIONAL R.I
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2010**

SKRIPSI

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PAJAK YANG
TERUTANG ATAS AKTA PPAT DALAM
TRANSAKSI JUAL BELI TANAH
(Berdasarkan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2007
tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan)**

**JURIDICAL REVIEW TO THE PAYABLE TAX OF
THE DEED MADE BY PPAT IN THE TRANSACTION
OF LAND SALE - PURCHASE
(Based On Law Number 28 of 2007 Concerning General
Provisions and Procedures of Taxation)**

**VILLA SATYA GAMA
NIM. 060710101011**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN NASIONAL R.I
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2010**

MOTTO

*“Jangan Tanyakan Apa Yang Diberikan Negara kepadamu,
Tetapi Tanyakan Apa Yang Kamu Berikan Kepada
Negara”**



* John F Kennedy (Gatot S.M Faisal, 2009:xi)

PERNYATAAN

Saya sebagai penulis yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : **VILLA SATYA GAMA**

NIM : **060710101011**

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah yang berbentuk skripsi dengan judul : **TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PAJAK YANG TERUTANG ATAS AKTA PPAT DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH (Berdasarkan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan)** adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika dalam pengutipan substansi disebutkan sumbernya, dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggungjawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak lain serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 09 Agustus 2010

Yang menyatakan,

VILLA SATYA GAMA
NIM. 060710101011

PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan kepada :

1. Kedua orang tua tercinta, Ayahanda R. Setyo Budi, S.H., M.M. dan Ibunda Lismorning Yusnanik atas segala cinta, kasih sayang, arahan, dukungan, pengorbanan, dan ketulusan do'a yang tiada henti;
2. Alma Mater Universitas Jember yang saya banggakan;



**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PAJAK YANG
TERUTANG ATAS AKTA PPAT DALAM
TRANSAKSI JUAL BELI TANAH
(Berdasarkan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2007
tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan**

**JURIDICAL REVIEW TO THE PAYABLE TAX OF THE
DEED MADE BY PPAT IN THE TRANSACTION OF
LAND SALE - PURCHASE**

**(Based On Law Number 28 of 2007 Concerning General
Provisions and Procedures of Taxation)**

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam
Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember

**VILLA SATYA GAMA
NIM. 060710101011**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN NASIONAL R.I
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2010**

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI
TANGGAL 09 AGUSTUS 2010**

Oleh:

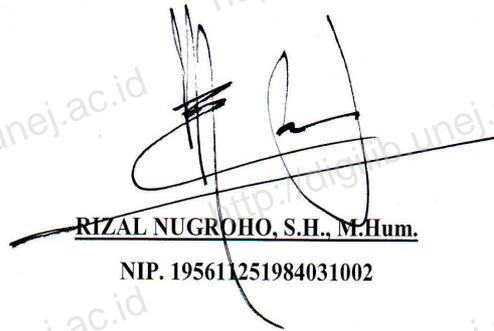
Pembimbing,



RA. RINI ANGGRAINI, S.H., M.H.

NIP. 195911151985122001

Pembantu Pembimbing,



RIZAL NUGROHO, S.H., M.Hum.

NIP. 195611251984031002

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

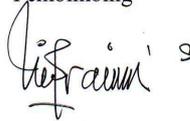
TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PAJAK YANG TERUTANG ATAS AKTA PPAT DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH (Berdasarkan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan)

Oleh :

VILLA SATYA GAMA

NIM. 060710101011

Pembimbing



RA. RINI ANGGRAINI, S.H., M.H.

NIP. 195911151985122001

Pembantu Pembimbing



RIZAL NUGROHO, S.H., M.Hum.

NIP. 195611251984031802

Mengesahkan :

Kementerian Pendidikan Nasional Republik Indonesia
Universitas Jember
Fakultas Hukum

Dekan,



Prof. Dr. M. ARIEF AMRULLAH, S.H., M.Hum.

NIP. 196001011988021001

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada :

Hari : RABU
Tanggal : 29
Bulan : September
Tahun : 2010

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji :

Ketua,

Sekretaris,


DR. WIDODO EKATJAHJANA, S.H., M.Hum
NIP. 197105011993031002

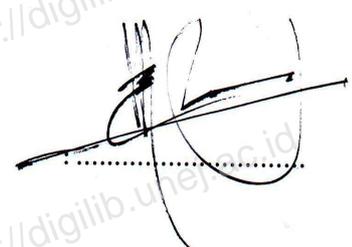

IDA BAGUS OKANA, S.H., M.M
NIP. 196011221989021002

Anggota Penguji :

RA. RINI ANGGRAINI, S.H., M.H.
NIP. 195911151985122001


:

RIZAL NUGROHO, S.H., M.Hum.
NIP. 195611251984031002


:

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas segala karunia dan lindungan-Nya, sehingga penulisan skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik.

Skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu persyaratan menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum. Skripsi ini dapat diselesaikan dengan hasil kerja keras, ketekunan, dan ketelitian, serta dorongan semangat dan bantuan dari semua pihak baik secara materiil maupun secara moril sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PAJAK YANG TERUTANG ATAS AKTA PPAT DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH (Berdasarkan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan)”**.

Penulis menyadari bahwa banyak sekali hambatan, tantangan dan kesulitan dalam menyelesaikan skripsi ini. Tanpa bimbingan, dorongan, dan bantuan dari berbagai pihak, penulis tidak dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Oleh karena itu, penulis menyampaikan rasa hormat dan terima kasih yang tidak terhingga kepada :

1. Ibu RA. Rini Anggraini, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah bersedia meluangkan waktu dan tiada lelah untuk memberikan bimbingan, nasehat maupun motivasi sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat waktu;
2. Bapak Rizal Nugroho, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembantu Pembimbing Skripsi sekaligus Ketua Bagian Hukum Tata Negara yang telah sabar memberikan masukan, motivasi maupun ilmu serta petunjuk sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat waktu;
3. Bapak DR. Widodo Ekatjahjana, S.H., M.Hum selaku Ketua Panitia Penguji Skripsi yang telah menguji dan sabar dalam memberikan pengarahan;
4. Bapak Ida Bagus Oka Ana, S.H., M.M selaku Sekretaris Panitia Penguji Skripsi yang telah menguji dan memberikan motivasi serta pengarahan kepada penulis;

5. Bapak Prof. Dr. M. Arief Amrullah, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Pembantu Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember, Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H.; Pembantu Dekan II Fakultas Hukum Universitas Jember, Bapak Mardi Handono, S.H., M.H.; Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember, Bapak Eddy Mulyono, S.H., M.Hum.;
7. Bapak Kasim Sembiring, S.H., M.Si., selaku Dosen Pembimbing Akademik penulis;
8. Seluruh Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Jember yang penulis hormati dan banggakan;
9. Kakak dan Adikku tercinta Vina Satya Graha, S.E., Vini Satya Bakti, dan Dimas Satya Dirgantara yang penulis sayangi dan banggakan;
10. Keluarga besar tercinta Yangti, Bude Tres, Om Pil, Om Bowo, Tante Erna, Tante Nunung, Om Woli, Priscilia, Rio, Dewi, Mbak Desi, Bude Tutuk, Tante Danik, Tante Estik, Tante Tiwi, Mas Dian, Mas Doni serta keluarga lainnya yang penulis sayangi dan banggakan;
11. Afriandri Sofyan Fauzi yang telah memberi semangat, motivasi, kasih sayang, serta dukungan yang tiada henti selama proses pembuatan skripsi ini;
12. Keluarga besar Afriandri Sofyan Fauzi, Mama, Ayah, Tante, Dek Putri, Dek Sofi, Dek Elin, Dek Ulul, Dek Farhan yang telah memberi semangat, perhatian, serta dukungan kepada penulis;
13. Bapak Agus Sri Budianto, S.H selaku Kasubsi Peralihan, Pembebanan Hak , Roya, dan Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, yang telah membimbing, memotivasi, serta memberi pengarahan kepada Penulis;
14. Sahabat-sahabat tercinta di Fakultas Hukum Universitas Jember angkatan 2006 : Zakhiya LisnaWati, Anke Pristy Ariani, Bella Albertina, Rio Prihatnolo, Hidayah, Kadek Yeni, Galih, Lukman Ashep, Ridha Andreas, Andhita dan teman-teman lainnya yang tidak dapat penulis sebutkan semuanya;
15. Keluarga Besar Pondokan Putri Sakinah Ibu dan Bapak Ahmad, Ketyn, Neni, Mbak Winy, Pinken, Bongky, Yasmin, Dita, Ndewor, Ellya, Rida, Ririn,

Simba, Jagoan, Unil, Mbok Puz yang penulis sayangi dan banggakan. Tidak lupa juga kepada penjaga kos Mas Chol-chol;

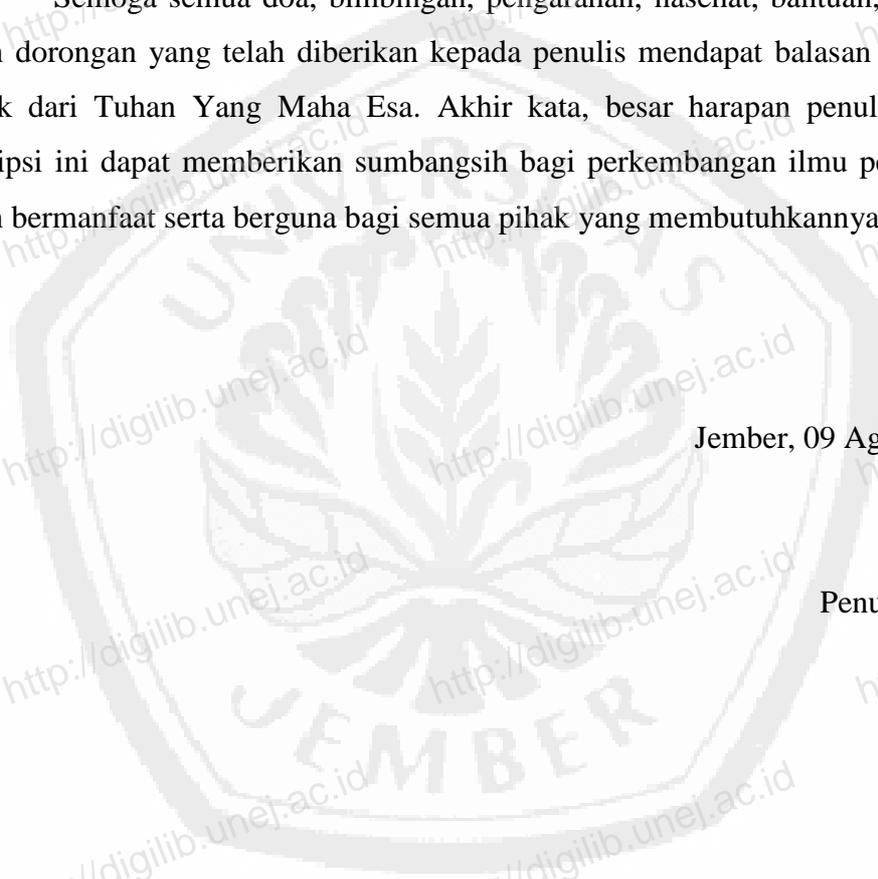
16. Teman-teman ImaHTN Vina Susanti, S.H., Ayu Mega, Alief, S.H., Aida, Mihwar Anshari, S.H., Mas Fani, Zamroni, S.H. yang penulis hormati dan banggakan serta teman-teman lainnya yang tidak dapat penulis sebutkan semuanya;

17. Serta semua pihak yang telah membantu dan berjasa dalam penyelesaian skripsi ini yang penulis hormati dan banggakan.

Semoga semua doa, bimbingan, pengarahan, nasehat, bantuan, semangat, dan dorongan yang telah diberikan kepada penulis mendapat balasan yang lebih baik dari Tuhan Yang Maha Esa. Akhir kata, besar harapan penulis, semoga skripsi ini dapat memberikan sumbangsih bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bermanfaat serta berguna bagi semua pihak yang membutuhkannya.

Jember, 09 Agustus 2010

Penulis



RINGKASAN

Penulisan skripsi ini pada dasarnya dilatarbelakangi oleh kehidupan rakyat dan perekonomian Negara Kesatuan Republik Indonesia yang sebagian besar bercorak agraris, maka bumi termasuk perairan dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya mempunyai fungsi penting dalam membangun masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945. Tanah sebagai bagian dari bumi selain mempunyai fungsi sosial juga difungsikan atau dimanfaatkan oleh rakyat sebagai pemenuhan kebutuhan dasar untuk papan dan lahan usaha serta digunakan sebagai alat investasi yang sangat menguntungkan. Bangunan yang berdiri diatas tanah juga memberikan keuntungan dan/ atau kedudukan sosial ekonomi yang lebih baik bagi orang pribadi atau badan hukum. Bagi mereka yang memperoleh manfaat dari tanah maupun bangunan karena mendapat sesuatu hak dari kekuasaan negara, maka wajar apabila diwajibkan membayar pajak kepada negara. PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) memiliki kewajiban untuk membuat akta-akta otentik mengenai pembuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun dan pelaporan bulanan atas akta yang dibuatnya pada instansi pajak yang terkait. Hal tersebut tentu saja agar setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah dan bangunan, yang merupakan harta berharga yang mempunyai nilai investasi tinggi, tidak luput dari pajak. Berkaitan dengan akta yang dibuat PPAT dalam transaksi jual beli tanah tersebut diatas terdapat hal-hal yang perlu diperhatikan, yaitu bahwa sebelum akta dibuat atau ditandatangani maka para pihak harus membayar Pajak Penghasilan (PPh), Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) serta Bea Materai. Semua jenis pajak tersebut mempunyai dasar hukum yang kuat, yaitu masing-masing diatur dalam Undang-Undang.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penulis memandang perlu untuk mengkaji sekian permasalahan mengenai pajak yang terutang dalam jual beli tanah, dalam suatu karya ilmiah yang berbentuk skripsi dengan judul **“TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PAJAK YANG TERUTANG ATAS AKTA PPAT DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH (Berdasarkan**

Undang-undang nomor 28 tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan)”.

Rumusan masalah dalam penulisan skripsi ini meliputi 3 (tiga) hal, yaitu : Pertama, Bagaimanakah terjadinya pajak yang terutang dalam transaksi jual beli tanah. Kedua, Bagaimanakah akibat pembayaran pajak yang terutang setelah penandatanganan Akta yang dibuat PPAT. Ketiga, Bagaimanakah kebijakan hukum untuk menyelesaikan pajak yang terutang. Adapun tujuan dari penulisan skripsi ini adalah untuk menjawab 3 (tiga) rumusan masalah diatas.

Tujuan penulisan yang digunakan agar dalam penulisan skripsi ini dapat diperoleh sasaran yang dikehendaki, maka perlu ditetapkan suatu tujuan penulisan. Adapun tujuan penulisan disini dapat dibagi menjadi 2 (dua) yaitu tujuan secara umum dan tujuan secara khusus.

Metode penelitian yang digunakan adalah dengan menggunakan tipe penelitian yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan undang-undang (*statute approach*). Sumber bahan hukum yang digunakan yaitu terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan non hukum. Sedangkan analisis bahan hukum yang digunakan adalah dengan menggunakan metode deduktif.

Terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan mengenai terjadinya pajak yang terutang atas akta PPAT dalam transaksi Jual beli tanah, yaitu: Atas tanah dan bangunan dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan, saat yang menentukan pajak terutang Pajak bumi dan Bangunan adalah menurut keadaan obyek pada tanggal 1 januari. Atas perolehan hak atas tanah dan bangunan dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, saat terutangnya Pajak atas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah saat dibuat dan ditandatanganinya akta. Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan wajib dibayar Pajak Penghasilan atas Pengalihan Tanah dan/atau Bangunan, saat terutang pajak Penghasilan atas Pengalihan Tanah dan Bangunan adalah saat dibuat dan ditandatanganinya akta. Atas Akta yang dibuat PPAT dikenakan Bea Materai, saat terutangnya adalah saat ditandatanganinya akta. Akibat Pembayaran pajak yang terutang setelah penandatanganan akta PPAT adalah apabila pajak yang terutang dibayar setelah penandatanganan akta PPAT, maka perbuatan atau peristiwa hukum tidak bisa

terjadi. Hal tersebut disebabkan penandatanganan akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan hanya dapat dilakukan oleh PPAT apabila Wajib Pajak baik Penjual maupun Pembeli menyerahkan bukti pembayaran pajak. Pelaksanaan pembayaran pajak di Indonesia dilakukan berdasarkan sistem self assessment. Sistem ini memberikan kepercayaan penuh kepada WP untuk menghitung, memperhitungkan, membayar, dan melaporkan sendiri jumlah pajak yang seharusnya terutang. Namun sistem ini berakibat pelaksanaan pembayaran pajak menjadi kurang efektif dan efisien karena WP salah hitung atau terjadi Pajak kurang bayar, maka fiskus akan memberikan Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar dan WP harus melunasinya. Surat Ketetapan pajak kurang bayar merupakan Surat tagihan bagi fiskus kepada WP yang pelaksanaannya dapat dilakukan sebagai suatu kewajiban yang berkonotasi sebagai paksaan untuk melakukan pembayaran, dan apabila tidak juga dibayar, maka dapat dilakukan penagihan pajak dengan surat paksa, penyitaan, serta lelang.

Dengan adanya banyak peraturan perpajakan, para wajib pajak sulit memahami peraturan-peraturan tersebut, sebab itu para Wajib Pajak sering mengabaikan atau menghindari pajak. Maka sebaiknya, Kantor Pelayanan Pajak sering mengadakan sosialisasi peraturan di kampus, perusahaan, dsb. Perlu adanya kerjasama antara Kantor Pelayanan Pajak, Kantor Pertanahan, PPAT, serta Pemda. Perlu juga diberikan penghargaan kepada desa yang disiplin membayar pajak, terutama pajak PBB, serta dijelaskan bahwa hasil penerimaan PBB dan BPHTB akan dikembalikan untuk pembangunan daerah masing-masing sebanyak 80% (delapanpuluh persen). Untuk penelitian selanjutnya agar dipersempit lagi, yaitu studi kasus pada kabupaten. Sehingga dapat difokuskan ke Pemda, KPP Pratama, Kantor Pertanahan dan PPAT di Kabupaten tersebut. Agar dapat diketahui jumlah penerimaan, tingkat ketaatan pembayaran pajak oleh Wajib Pajak serta alokasi pengeluaran/belanja hasil penerimaan pajak.

DAFTAR ISI

	Halaman
Halaman Sampul Depan	i
Halaman Sampul Dalam	ii
Halaman Motto	iii
Halaman Pernyataan	iv
Halaman Persembahan	v
Halaman Prasyarat gelar	vi
Halaman Persetujuan	vii
Halaman Pengesahan	viii
Halaman Penetapan Panitia Penguji	ix
Halaman Ucapan Terima Kasih	x
Halaman Ringkasan	xiii
Halaman Daftar Isi	xvi
Halaman Daftar Lampiran	xix
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1. 1 Latar Belakang	1
1. 2 Rumusan Masalah	3
1. 3 Tujuan Penulisan	4
1. 3. 1 Tujuan Umum	4
1. 3. 2 Tujuan Khusus	4
1. 4 Metode Penelitian	4
1. 4. 1 Tipe Penelitian	4
1. 4. 2 Pendekatan Masalah	5
1. 4. 3 Sumber Bahan Hukum	5
1.4.3.1 Bahan Hukum Primer	5
1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder	6
1.4.3.3 Bahan Non Hukum	6
1. 4. 4 Analisis Bahan Hukum	7

BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA.....	8
2. 1 Pajak.....	8
2.1.1 Pengertian Pajak	8
2.1.2 Fungsi Pajak.....	9
2.1.3 Jenis-jenis Pajak.....	9
2.1.4 Sistem pemungutan Pajak.....	10
2. 2 Pajak Terutang (Utang Pajak).....	11
2.2.1 Timbulnya Utang Pajak	12
2.2.2 Berakhirnya Utang Pajak	12
2. 3 Akta.....	13
2.3.1 Pengertian Akta.....	13
2.3.2 Akta PPAT.....	15
2. 4 Jual Beli Tanah	16
2.4.1 Pengertian Jual Beli Tanah	16
BAB 3 PEMBAHASAN	18
3. 1 Terjadinya Pajak yang Terutang dalam Transaksi Jual Beli Tanah	18
3.1.1 Pajak Bumi dan Bangunan.....	19
3.1.1.1 Obyek Pajak Bumi dan Bangunan.....	20
3.1.1.2 Subyek Pajak Bumi dan Bangunan.....	21
3.1.1.3 Saat Terutangnya Pajak Bumi dan Bangunan	21
3.1.2 Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan .	22
3.1.2.1 Obyek Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan	22
3.1.2.2 Subyek Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan	24
3.1.2.3 Saat Terutangnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan	24
3.1.3 Pajak Penghasilan	24
3.1.3.1 Subyek Pajak Penghasilan atas Penghasilan	

dari Pengalihan atas Tanah dan Bangunan	25
3.1.3.2 Pengecualian dari Kewajiban Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan atau Bangunan	25
3.1.3.3 Pembayar atau Penyetor Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan atau Bangunan.....	26
3.1.3.4 Saat Terutangnya Pajak Penghasilan atas Pengalihan Tanah dan Bangunan.....	26
3.1.4 Bea materai.....	27
3.1.4.1 Obyek Bea Materai.....	27
3.1.4.2 Saat Terutangnya Bea materai.....	29
3.2 Akibat Pembayaran Pajak yang terutang Setelah Penandatanganan Akta yang dibuat PPAT	31
3.3 Kebijakan Hukum untuk Menyelesaikan Pajak yang Terutang	33
BAB 4 PENUTUP.....	38
4. 1 Kesimpulan	38
4. 2 Saran.....	39

DAFTAR BACAAN
LAMPIRAN

LAMPIRAN

- 1. Form Surat Pemberitahuan Objek Pajak beserta Lampirannya**
- 2. Form Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan**
- 3. Form Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSB)**
- 4. Form Surat Setoran Pajak**

