

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PELAKSANAAN
PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DENGAN DASAR
UNDANG-UNDANG NOMOR 11 TAHUN 2016
TENTANG PENGAMPUNAN PAJAK**

SKRIPSI



OLEH

YULIANA KURNIAWATI

NPM : 14206002

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS KATOLIK DARMA CENDIKA

SURABAYA 2018

HALAMAN PERSETUJUAN

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PELAKSANAAN PENGALIHAN
HAK ATAS TANAH DENGAN DASAR UNDANG-UNDANG NOMOR
11 TAHUN 2016 TENTANG PENGAMPUNAN PAJAK**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Guna Meraih Gelar Sarjana Hukum**

Oleh :

Yuliana Kurniawati
NPM : 14206002

Dosen Pembimbing:



Victor Imanuel W. Nalle, S.H., M.H.
NIP: 0110256

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS KATOLIK DARMA CENDIKA
SURABAYA 2018**

HALAMAN PENGESAHAN

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PELAKSANAAN PENGALIHAN
HAK ATAS TANAH DENGAN DASAR UNDANG-UNDANG NOMOR
11 TAHUN 2016 TENTANG PENGAMPUNAN PAJAK

Diajukan Oleh:

Yuliana Kurniawati
NPM : 14206002

Telah Dipertahankan di depan Tim Penguji dan dinyatakan lulus pada Ujian
Skripsi Fakultas Hukum Universitas Katolik Darma Cendika
pada tanggal : 22 Juni 2018

Tim Penguji:


Ketua :


Dian Ety Mayasari, S.H., M.Hum.
NIP: 0110248

Anggota I :


Drs. Andreas Atjengbharata, S.H., M.Hum.
NIP: 0110011.

Anggota II :


Victor Imanuel W. Nalle, S.H., M.H.
NIP: 0110256

Mengesahkan:
Fakultas Hukum
Universitas Katolik Darma Cendika

Dekan,


Dian Ety Mayasari, S.H., M. Hum.
NIP. 0110248

KATA PENGANTAR

Puji Syukur kepada Tuhan Yesus Kristus atas kasih dan karunia-Nya sehingga dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Pengalihan Hak Atas Tanah Dengan Dasar Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Pengampunan Pajak” dengan baik dan lancar. Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) Program Studi Ilmu Hukum Universitas Katolik Darma Cendika Surabaya. Penulis menyadari bahwa selama menyelesaikan skripsi ini, penulis mendapatkan banyak bimbingan, bantuan dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik. Oleh karena itu, penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Ibu Dian Ety Mayasari, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Katolik Darma Cendika Surabaya, yang telah memberikan selalu memotivasi dan membimbing dalam menyelesaikan skripsi ;
2. Bapak Victor Imanuel W. Nalle, S.H., M.H. selaku Kepala Program Studi Ilmu Hukum, dosen wali angkatan 2014, sekaligus sebagai dosen pembimbing penulisan skripsi yang telah memberikan saran, kritik, dorongan, semangat, waktu, pikiran, dan tenaga untuk membimbing dalam menyelesaikan skripsi;
3. Bapak Drs. Andreas Atjengbharata, S.H., M.Hum. selaku dosen yang selalu memotivasi dan membimbing dalam menyelesaikan skripsi ini;
4. Ibu Dr. Nany Suryawati, S.H., M.H. selaku dosen yang telah memberikan banyak semangat, saran serta motivasi selama berproses dalam menyelesaikan skripsi ini

5. Seluruh dosen dan staff karyawan maupun alumni Universitas Katolik Darma Cendika yaitu, secara khusus kepada para pengajar mata kuliah Fakultas Hukum mulai dari semester awal hingga akhir perkuliahan;
6. Mama, Bapak Hartono, Ibu Ninik Sutjiati, Kakak Samuel Indiarso, Ibu Aju Widjahnarti dan Bapak Tan Tjandra Sudarmanto selaku keluarga yang sudah banyak mendukung dalam doa dan memberikan semangat, serta motivasi dalam menyelesaikan skripsi ini;
7. Notaris Ninik Sutjiati., S.H. dan teman-teman kerja yang selalu memberikan motivasi dalam menyelesaikan skripsi ini ;
8. Joseph Julian Jobel orang terdekat yang selalu memberikan motivasi, dukungan, semangat serta doa dalam menyelesaikan skripsi ini;
9. Debora, Eka, Anik, Mia dan rekan-rekan HUM-ISO 2014, selaku sahabat yang telah mendukung dalam menyelesaikan skripsi ini.

Surabaya, 02 Juli 2018

Penulis

Yuliana Kurniawati

DAFTAR ISI

COVER	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	vi
ABSTRAKSI	x
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	16
C. Tujuan Penelitian	16
D. Manfaat Penelitian	
1. Manfaat Teoritis	17
2. Manfaat Praktis	17
E. Tinjauan Pustaka	
1. Pengertian dari Pengalihan Hak Atas Tanah	17
2. Macam-Macam Cara Pengalihan Hak Atas Tanah	
a. Pengalihan Hak Atas Tanah melalui Jual Beli	19
b. Pengalihan Hak Atas Tanah melalui Tukar Menukar	22
c. Pengalihan Hak Atas Tanah melalui Hibah	23
3. Pajak yang Berkaitan dengan Pengalihan Hak Atas Tanah	
a. Pajak Penghasilan	26
b. Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan	29

4. Kebijakan Pengampunan Pajak / <i>Tax Amnesty</i> di Indonesia -----	31
F. Metode Penelitian	
1. Jenis Penelitian -----	35
2. Pendekatan Penelitian	
a. Pendekatan Perundang-undangan -----	35
b. Pendekatan Konseptual -----	36
c. Pendekatan Kasus -----	37
d. Pendekatan Deskriptif Kualitatif -----	37
3. Bahan Hukum	
a. Bahan Hukum Primer dan Data Primer -----	38
b. Bahan Hukum Sekunder dan Data Sekunder -----	38
4. Proses Pengumpulan dan Analisis Bahan Hukum -----	39
5. Populasi dan Sampel -----	40
6. Pertanggungjawaban Sistematika -----	40
BAB II DAMPAK HUKUM DARI BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG PENGAMPUNAN PAJAK TERHADAP PENGALIHAN HAK ATAS TANAH	
A. Hubungan Pengampunan Pajak dengan Tindakan Penghindaran Pajak / <i>Tax Avoidance</i> -----	42
1. Konsep Umum Penghindaran Pajak -----	43
2. Perjanjian Pinjam Nama (<i>Nominee</i>) Bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPperdata -----	47
B. Mekanisme Pengalihan Hak Atas Tanah Melalui Surat Pernyataan	

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2016 tentang	
Pengampunan Pajak -----	50
1. Pelaporan/Pengungkapan Harta melalui SPT -----	52
2. Wajib Pajak Wajib Membuat Surat Pernyataan Kepemilikan Harta atau Surat Pengakuan <i>Nominee</i> -----	56
3. Penerbitan SKB Pajak dari KPP -----	57
4. Pengecekan Sertifikat di Kantor BPN -----	61
5. Pembayaran Pajak BPHTB -----	62
6. Penandatanganan Akta Surat Pernyataan Notariil Antara <i>Nominee</i> dan Wajib Pajak -----	63
7. Proses Balik Nama Sertifikat Hak Atas Tanah di Kantor BPN ---	64
C. Akta Surat Pernyataan Notariil Termasuk Jenis Perikatan Tidak Bernama (<i>Inominaat</i>) -----	65
1. Penjelasan Mengenai Perikatan Tidak Bernama (<i>Inominaat</i>) Berdasarkan Pasal 1319 KUHPerdara -----	69
2. Alasan Yang Mendasari Perikatan <i>Inominaat</i> Terbentuk -----	73
3. Subyek Hukum Yang Berhak Untuk Membuat Perikatan <i>Inominaat</i> -----	75
4. Kekuatan Hukum Perikatan <i>Inominaat</i> -----	77
D. Sanksi Hukum Bagi Wajib Pajak yang tidak Melaporkan Hartanya Saat Mengikuti Program Pengampunan Pajak -----	78

BAB III KEPASTIAN HUKUM KEPADA PIHAK KETIGA DALAM
PENGALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN
UNDANG-UNDANG PENGAMPUNAN PAJAK

A. Jaminan Bank yang Telah Dipasang Hak Tanggungan Sebagai Obyek Pengalihan Hak Atas Tanah Dalam Rangka Pengampunan Pajak ---	81
1. Adanya Kesepakatan Dan Perijinan Dari Pihak Kreditur -----	82
2. Debitur dan Obyek Jaminan Tidak Berubah -----	90
B. Pengalihan Hak Atas Tanah Berkaitan dengan Pihak <i>Nominee</i> yang Telah Meninggal Dunia Dalam Rangka Pengampunan Pajak -----	91

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan -----	95
B. Saran -----	96
DAFTAR BACAAN -----	98
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

ABSTRAKSI

Pelaksanaan program pengampunan pajak atau *tax amnesty* di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2016 tentang Undang-Undang Pengampunan Pajak. Program yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan ini cukup memberikan dampak yang sangat besar dalam berbagai sektor, salah satunya ialah dalam sektor pertanahan. Guna mendukung keberhasilan program pengampunan pajak ini, maka Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2017 tentang Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah dalam Rangka Pengampunan Pajak. Penggunaan akta Surat Pernyataan Notariil sebagai dasar pengalihan balik nama dari pihak *nominee* ke pihak wajib pajak diatur dalam pasal 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2017 tentang Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah dalam Rangka Pengampunan Pajak. Namun apabila dilihat dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dasar pengalihan balik nama menggunakan dasar akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sehingga dalam hal ini berlaku asas *lex specialis derogat legi generali*. Penelitian ini adalah penelitian sosio legal dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, kasus, dan deskriptif kualitatif, yang menggunakan jenis bahan hukum berupa data primer dan data sekunder serta bahan hukum primer dan sekunder. Proses pengumpulan dan analisis bahan hukum melalui wawancara pada karyawan notaris yang melakukan pembuatan akta Surat Pernyataan Notariil dalam rangka pengampunan pajak. Berlakunya Undang-Undang Pengampunan Pajak dan peraturan yang terkait dengan pengalihan hak atas tanah ini memberikan dampak kepastian hukum bagi pihak ketiga dalam hal mana obyek pengalihannya merupakan obyek jaminan bank yang telah dipasang hak tanggungan serta pihak *nominee* sebagai pihak yang dipinjam nama meninggal dunia. Mekanisme pengalihan hak atas tanah melalui surat pernyataan ini sebagai berikut (1) melaporkan/mengungkapkan harta melalui Surat Pemberitahuan Tahunan; (2) wajib pajak membuat Surat Pernyataan Kepemilikan Harta atau Surat Pengakuan *Nominee*; (3) penerbitan Surat Keterangan Bebas Pajak dari Kantor Pajak Pratama; (4) pengecekan sertifikat di Kantor Badan Pertanahan Nasional; (5) pembayaran pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan; (6) penandatanganan Akta Surat Pernyataan Notariil antara *nominee* dan wajib pajak; (7) Proses balik nama sertifikat hak atas tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional. Undang-Undang Pengampunan Pajak belum secara detail dalam menjelaskan bagaimana dampak hukum yang akan terjadi ketika kedua hal mengenai kepastian hukum bagi pihak ketiga itu terjadi serta tidak adanya pengaturan yang jelas mengenai mekanisme yang harus dilakukan sebelum melakukan penandatanganan akta Surat Pernyataan Notariil.

Kata Kunci : Pengampunan Pajak, Pengalihan Hak atas Tanah, Dasar Pengalihan Hak Atas Tanah.