

**KAJIAN YURIDIS KEWAJIBAN PERPAJAKAN TERHADAP
PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN HIBAH
DI KABUPATEN KLATEN**

TESIS



Oleh:

ARDA NASFI NARUSI

NIM : 21301800124

Program Studi : Magister Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

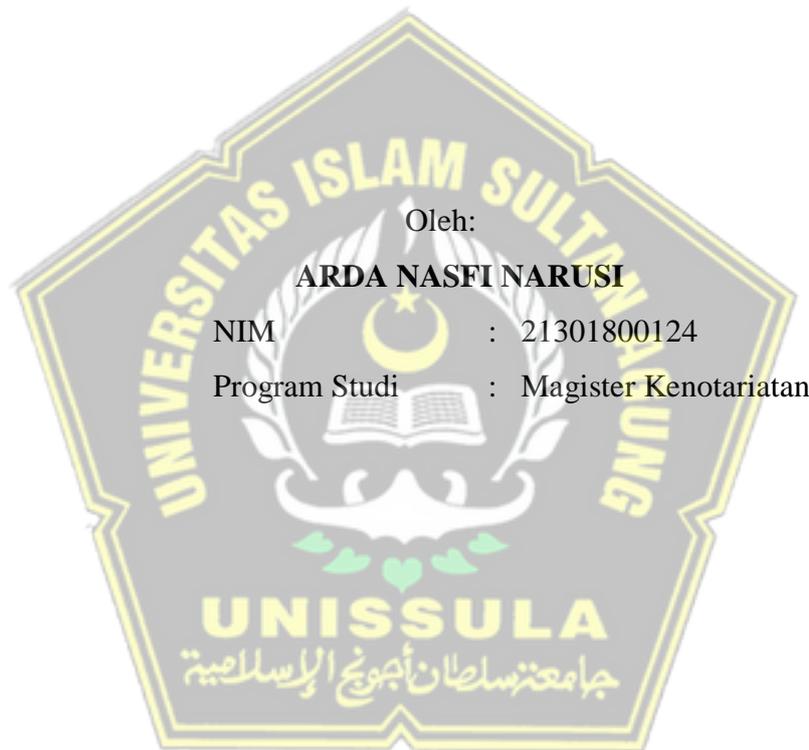
SEMARANG

2022

**KAJIAN YURIDIS KEWAJIBAN PERPAJAKAN TERHADAP
PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN HIBAH
DI KABUPATEN KLATEN**

TESIS

Program Studi Kenotariatan



PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2022

**KAJIAN YURIDIS KEWAJIBAN PERPAJAKAN TERHADAP
PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN HIBAH
DI KABUPATEN KLATEN
TESIS**

USULAN PENELITIAN

Oleh:

ARDA NASFI NARUSI

NIM : 21301800124

Program Studi : Magister Kenotariatan

Disetujui oleh:
Pembimbing
Tanggal,



Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.
NIDN : 06-0707-7601

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S.2) Ilmu Hukum



Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.
NIDN: 06-2004-6701

**KAJIAN YURIDIS KEWAJIBAN PERPAJAKAN TERHADAP
PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN HIBAH
DI KABUPATEN KLATEN**

TESIS

Oleh:

ARDA NASFI NARUSI

NIM : 21301800124

Program Studi : Magister Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 31 Agustus 2022
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji

Ketua,

Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

Anggota,

Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.

NIDN : 06-0707-7601

Anggota,

Dr. Taufan Fajar Rivanto, S.H., M.Kn.

NIDK : 89-0510-0020

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S.2) Kenotariatan



Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : ARDA NASFI NARUSI

NIM : 21301800124

Fakultas : Hukum

Dengan ini saya menyatakan bahwa, karya tulis yang berjudul:

KAJIAN YURIDIS KEWAJIBAN PERPAJAKAN TERHADAP PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN HIBAH DI KABUPATEN KLATEN

Adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindak plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika dikemudian hari saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Semarang, Juli 2022
Yang menyatakan

ARDA NASFI NARUSI
NIM: 21301800124

SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : ARDA NASFI NARUSI

NIM : 21301800124

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan Karya Ilmiah berupa Tesis yang berjudul:

KAJIAN YURIDIS KEWAJIBAN PERPAJAKAN TERHADAP PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN HIBAH DI KABUPATEN KLATEN

Menyetujui menjadi Hak Milik Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang serta memberikan Hak Bebas Royalti Non Ekklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikan di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari ada pelanggaran Hak Cipta / Plagiarisme dalam Karya Ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, Juli 2022

Yang menyatakan



ARDA NASFI NARUSI

NIM: 21301800124

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO:

“Angin tidak berhembus untuk menggoyangkan pepohonan, melainkan menguji kekuatan akarnya.”

- Ali bin Ali Thalib -

Tesis ini Saya persembahkan untuk:

1. Bapakku (Rusgiyanto Maderus) dan Ibuku (Sulastri);
2. Dosen Pembimbingku (Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.);
3. Civitas Akademika UNISSULA.



KATA PENGANTAR

Alhamdulillah rabbil'alamin, segala puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufiq, dan hidayah-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul **Peran Dan Kajian Yuridis Kewajiban Perpajakan Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Hibah di Kabupaten Klaten**. Adapun tujuan penyusunan tesis ini yaitu memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.

Penulisan tesis ini tidak akan terselesaikan tanpa adanya bimbingan dan bantuan dari para pihak, mengingat keterbatasan kemampuan dan pengetahuan yang dimiliki penulis. Oleh karena itu, dengan penuh kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Orang Tuaku, Bapak Rusgiyanto Maderus dan Ibu Sulastri yang selalu memberikan kasih sayang, semangat, motivasi, dan doa yang tiada henti untuk kesuksesanku.
2. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt, M.Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, S.H.,M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang sekaligus Dosen Pembimbing yang selalu memberikan waktu dan arahnya kepada Penulis.
4. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

5. Seluruh staff tenaga administrasi Magister Kenotariatan (M.Kn) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan pelayanan administrasi yang sangat baik.
6. Teman-teman seperjuangan Mahasiswa Fakultas Hukum program studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
7. Dan semua pihak yang telah membantu dan menyemangati saya agar menyelesaikan tesis ini yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu. Semoga ALLAH SWT memberikan berkah dan Karunia-Nya serta membalas kebaikan mereka (Aamiin).



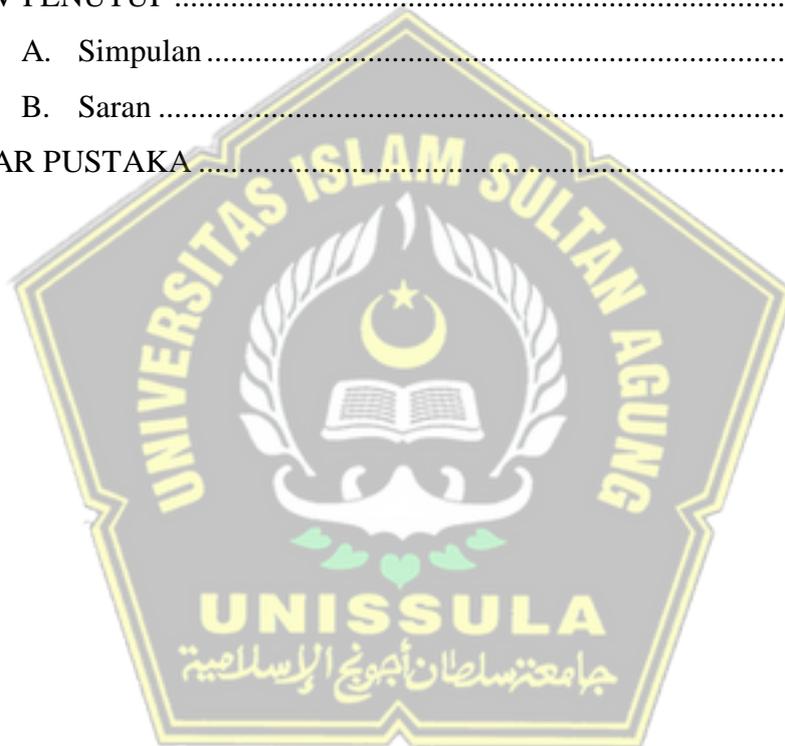
Semarang, Juli 2022

Penulis

DAFTAR ISI

JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
SURAT PERNYATAAN PUBLIKASI	iv
SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	7
E. Kerangka Konseptual	8
F. Kerangka Teoritis	10
G. Metode Penelitian	16
H. Sistematika Penulisan Tesis	21
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	23
A. Tinjauan Umum Tentang Pajak	23
1. Pengertian Pajak	23
2. Fungsi Pajak	24
3. Jenis Pajak	25
4. Penagihan Pajak	28
5. Asas-Asas Perpajakan	31
B. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah	32
1. Pengertian Tanah dan Hak Atas Tanah	32
2. Macam-Macam Hak Atas Tanah	34
C. Tinjauan Umum Tentang Hibah	44
1. Pengertian Hibah	44
2. Dasar Hukum Hibah	48

D. Tinjauan Umum Tentang Hibah Dalam Perspektif Islam	50
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHSAN	54
A. Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Hibah Di Kabupaten Klaten	54
B. Kewajiban Perpajakan Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Hibah Di Kabupaten Klaten.....	76
C. Kepastian Hukum Terhadap Kewajiban Perpajakan Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Hibah Di Kabupaten Klaten.....	83
BAB IV PENUTUP	102
A. Simpulan	102
B. Saran	103
DAFTAR PUSTAKA	104



ABSTRAK

Pasal 959 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa tiap-tiap mereka yang menerima hibah wasiat harus melakukan tagihannya akan penyerahan kebendaan yang dihibahkan kepada ahli waris atau para penerima wasiat, yang diwajibkan menyerahkannya. Penulisan ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan peralihan hak atas tanah berdasarkan hibah, kewajiban perpajakan terhadap peralihan hak atas tanah berdasarkan hibah, dan kepastian hukum terhadap kewajiban perpajakan terhadap peralihan hak atas tanah berdasarkan hibah di Kabupaten Klaten.

Metode pendekatan yang digunakan yuridis sosiologis/sosiologi hukum, yaitu pendekatan penelitian yang mempelajari pengaruh masyarakat terhadap hukum, sejauh mana gejala-gejala yang ada dalam masyarakat itu dapat memengaruhi hukum dan sebaliknya serta bertolak dari paradigma ilmu empiris. Metode pengumpulan data melalui wawancara, observasi, penelitian kepustakaan, dan studi dokumen. Pisau analisis penelitian ini menggunakan teori kepastian hukum dan teori Negara hukum.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena hibah harus dilakukan secara legal formal yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sebelum melaksanakan pendaftaran hibah, pemohon diharuskan untuk memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan. Pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan bisa diawali dengan pemohon datang dengan membawa persyaratan lengkap ke Loker II. Kewajiban perpajakan terhadap peralihan hak atas tanah berdasarkan hibah di Kabupaten Klaten berpacu pada UU BPHTB yang mengatur mengenai obyek pajak. Pasal 2 UU BPHTB yang menjadi objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, dimana hibah masuk dalam obyek BPHTB. Kepastian hukum terhadap kewajiban perpajakan terhadap peralihan hak atas tanah berdasarkan hibah di Kabupaten Klaten telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, yaitu pada UU No. 1 Tahun 2022, Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Kata Kunci: Kewajiban; Pajak; Hibah.

ABSTRACT

Article 959 of the Civil Code stipulates that each person who receives a will grant must make a bill for the delivery of the object that is donated to the heirs or the beneficiary, who are required to submit it. This writing aims to identify and analyze the implementation of the transfer of land rights based on grants, tax obligations on the transfer of land rights based on grants, and legal certainty regarding tax obligations on the transfer of land rights based on grants in Klaten Regency.

The approach method used is sociological juridical/sociology of law, namely a research approach that studies the influence of society on the law, the extent to which the symptoms that exist in society can affect the law and vice versa and depart from the paradigm of empirical science. Methods of collecting data through interviews, observation, library research, and document studies. The analysis knife of this research uses the theory of legal certainty and the theory of the rule of law.

The results of the study indicate that the implementation of the transfer of ownership rights to land due to grants must be carried out legally formally made by the Land Deed Making Officer. Before carrying out grant registration, applicants are required to meet the requirements that have been set. Registration of the transfer of rights at the Land Office can be started with the applicant coming by bringing complete requirements to Counter II. The tax obligation on the transfer of land rights based on grants in Klaten Regency is based on the BPHTB Law which regulates tax objects. Article 2 of the BPHTB Law which becomes the object of BPHTB is the acquisition of rights to land and or buildings, where the grant is included in the object of BPHTB. Legal certainty regarding tax obligations on the transfer of land rights based on grants in Klaten Regency has been determined in the legislation, namely Law no. 1 of 2022, Law Number 21 of 1997 concerning Customs for the Acquisition of Land and Building Rights (BPHTB).

Keywords: Obligations; Tax; Grant.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah sebagai satu bagian dari unsur Negara, menjadi bagian yang sangat penting bagi kesejahteraan bangsa. Dalam kaitan itu, Negara mempunyai tugas dan wewenang untuk menggariskan nilai-nilai dalam upaya menata struktur pertanahan yang berkeadilan dan berwawasan kesejahteraan, sebagai berikut:¹

1. semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial;
2. pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan;
3. tanah harus dikerjakan sendiri secara aktif oleh pemiliknya dan mencegah cara-cara pemerasan;
4. usaha dalam bidang agraria tidak boleh bersifat monopoli;
5. menjamin kepentingan golongan ekonomi lemah, dan
6. untuk kepentingan bersama.

Perlindungan terhadap pemilik tanah yang mengatur kepemilikan, peralihan dan peruntukan tanah secara adil dan menyeluruh serta untuk dapat mewujudkan cita-cita luhur bangsa Indonesia, sebagaimana tertuang dalam pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 dan untuk dapat menegajawantahkan amanat Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi:

¹ JW. Muliawan, 2009, *Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal*, Cerdas Pustaka Publisher, Jakarta, hlm. 84.

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”.

Tanah merupakan suatu kepentingan primer yang dibutuhkan oleh setiap orang. Tanah tersebut berguna untuk menunjang kehidupan, baik sebagai alas mendirikan tempat tinggal, aset kepemilikan, maupun sebagai modal mendirikan suatu usaha. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) merupakan Undang-Undang yang mengatur mengenai tanah beserta dasar hukum kepemilikan tanah di Indonesia.² Tujuan diundangkannya UUPA ini ada didalam Penjelasan Umum UUPA, yaitu:

- a. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan, dan keadilan bagi negara dan rakyat terutama rakyat tani dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur;
- b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam Hukum Pertanahan;
- c. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Berdasarkan tujuan pada poin ketiga tersebut, dapat dilihat bahwa salah satu tujuan dari UUPA adalah memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak penguasaan atas tanah yang ada. Pasal 4 ayat (1) UUPA menyebutkan:

“atas dasar hak menguasai negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan

² Budi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm. 31

bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.

Boedi Harsono menyatakan bahwa yang dimaksud hak penguasaan atas tanah adalah serangkaian wewenang, kewajiban, dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanahnya.³

Hak atas tanah yang berlaku di Indonesia saat ini merupakan salah satu hal yang diatur dalam Hukum Agrari dan didasarkan pada keberadaan hukum adat. Bahwa tanah merupakan asset yang sangat berharga dan penting pada sekarang ini serta banyak permasalahan yang timbul dan bersumber dari hak atas tanah.⁴

Peralihan hak atas tanah dapat beralih dengan cara pewarisan dan dengan pemindahan hak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.⁵ Pewarisan berupa hak atas tanah harus memperhatikan beberapa peraturan yang berlaku. Untuk menjamin kepastian hukum maka peralihan hak atas tanah harus dilakukan pendaftaran tanah sesuai dengan Pasal 19 UUPA. Jika diperhatikan ketentuan tentang pendaftaran tanah yang berkaitan dengan waris yang diatur dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 112 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan bahwa apabila hak yang dihibahkan sudah tertentu, maka pendaftaran peralihan haknya dilakukan atas permohonan

³ Santoso, Hak Atas Tanah, 2017, *Hak Pengelolaan, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, Grasindo, Jakarta, hlm. 33

⁴ Ngadino, 2016, *Ketentuan Umum Tata Cara Pembuatan dan Pengisian Akta*, Universitas PGRI Semarang Press, Semarang, hlm. 47

⁵ I Gusti Ayu Putu Oka Cahyaning Mustika Sari, dkk, “Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Hibah Wasiat Oleh Pelaksana Wasiat”, *Jurnal Ilmiah*, 2018, hlm. 2

penerima hibah, dan apabila hak yang dihibahkan belum tertentu, maka pendaftaran peralihan haknya dilakukan kepada ahli waris dan penerima hibah sebagai harta bersama.⁶

Transaksi peralihan hak milik atas tanah dan bangunan karena hibah tersebut dilakukan dihadapan PPAT guna menjamin kepastian hukum terjadinya peralihan hak atas tanah dan bangunan. PPAT dalam menjalankan jabatannya harus memberikan penjelasan mengenai akta peralihan hak serta kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi para pihak, diantaranya yaitu menunjukkan asli surat pembayaran pajak yang terutang karenanya yakni Pajak Penghasilan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan. Penyetoran Pajak BPHTB itu merupakan kewenangan dari wajib pajak bukan PPAT, akan tetapi PPAT dapat menyetorkan pajak BPHTB sebagai orang yang dipercaya oleh nasabahnya. PPAT secara tidak langsung mengurangi beban tugas fiskus untuk membantu menghitung besarnya pajak BPHTB yang terutang, serta dapat pula membantu wajib pajak untuk menghitung dan menyetorkan pajak yang terutang.

Perlindungan dan kepastian hukum haruslah diberikan secara seimbang kepada seluruh masyarakat, karena ketertiban masyarakatlah yang merupakan tujuan dari terciptanya hukum itu sendiri.⁷ Hukum tidak hanya mengatur hubungan yang terjadi diantara manusia dengan manusia lainnya akan tetapi juga mengatur hubungan antara manusia yang telah meninggal dunia dengan harta kekayaan yang telah di tinggalkannya, yang mana dalam hal ini diatur di

⁶ Ronal Ravianto dan Amin Purnawan, "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan Pendekatan Self Assesment System", *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 4, Desember 2017, hlm. 568

⁷ Sudikno Mertokusumo dan A. Pitlo, 1993, *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 1-2.

dalam hukum waris. Dikarenakan adanya beraneka ragam suku bangsa, etnik dan budaya di Indonesia maka hal ini mengakibatkan terjadinya Pluralisme hukum (Pemberlakuan terhadap berbagai jenis hukum), dalam hal ini sebagai contoh yaitu dalam pewarisan dapat dilakukan dengan berbagai macam jenis hukum yang dapat dijadikan sebagai dasar pemberlakuan pewarisan yaitu pewarisan tersebut dapat dilaksanakan berdasarkan Hukum Waris Adat, Hukum Waris Islam ataupun berdasarkan Hukum Waris peninggalan kolonial Belanda yang diatur di dalam *Burgerlijk Wetboek* (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).⁸ Bagi warga negara Indonesia keturunan Eropa (Belanda) dan Timur Asing Tionghoa maka Kitab Undang-Undang Hukum Perdata masih merupakan sumber hukum utama dalam menyelesaikan masalah pewarisan sedangkan untuk warga negara Indonesia yang beragama islam maka kompilasi hukum islamlah yang akan dipakai sebagai sumber hukum utama dalam penyelesaian masalahnya. Akan tetapi mengenai dasar hukum apa yang akan dipakai oleh seseorang di dalam sistem pewarisannya itu tergantung kepada kehendak dan kesepakatan dari para ahli waris dari pewaris tersebut.

Pemberian melalui suatu testament atau surat wasiat disebut dengan hibah wasiat (*leegat*)⁹, maka di dalam Pasal 957 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, diatur tentang hibah wasiat (*lefaat*) yang mana dalam ketentuannya menyebutkan bahwa :

Hibah wasiat merupakan suatu penetapan wasiat yang khusus, dengan mana si yang mewariskan kepada seseorang atau lebih memberikan beberapa

⁸ R. Soetojo Prawirohamidjojo, 2005, *Hukum Waris Kodifikasi*, Airlangga University Press, Surabaya, hlm. 32

⁹ J.Satrio, 1992, *Hukum Waris*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 197.

barang- barangnya dari suatu jenis tertentu, seperti misalnya segala barang- barangnya bergerak atau tidak bergerak, atau memberikan hak pakai hasil atas seluruh atau sebagian harta peninggalannya.¹⁰

Hibah wasiat (*legaat*) tidak sama dengan hibah (*schenking*) karena hibah adalah pemberian yang dilakukan secara cuma-cuma yang dilakukan semasa hidupnya si pemberi hibah dan hibah akan berlaku secara efektif sejak dilakukannya hibah tersebut, sedangkan untuk hibah wasiat pemberlakukannya baru akan efektif setelah si pemberi hibah meninggal dunia, dan berdasarkan Pasal 959 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata tiap-tiap mereka yang menerima hibah wasiat harus melakukan tagihannya akan penyerahan kebendaan yang dihibahkan kepada ahli waris atau para penerima wasiat, yang diwajibkan menyerahkannya.¹¹ Akan tetapi, penerima hibah atau disebut *legataris* tidak mempunyai hak untuk menggantikan pewaris, ia hanya mempunyai hak untuk menagih pada para ahli waris agar hibah wasiat tersebut dilaksanakan.¹² Dengan kata lain hibah wasiat bukanlah suatu cara untuk memperoleh hak milik, karena penerima hibah harus menyerahkan barang tertentu tersebut dengan cara penyerahan atau balik nama. Dengan dilakukannya proses balik nama, maka si penerima hibah wasiat tersebut menjadi subjek pajak pada perolehan hak karena hibah wasiat.

Berdasarkan uraian latar belakang menjelaskan tentang urgensi terhadap perlindungan korban, maka penulis tertarik untuk mengkaji dan meneliti lebih jauh tentang kewajiban perpajakan dengan mengambil judul **Kajian Yuridis**

¹⁰ R. Subekti, R. tjitrosudibio, 1985, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dengan tambahan Undang-Undang Agraria dan Undang-Undang Perkawinan*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, hlm. 251

¹¹ *Ibid.*

¹² Effendi Perangin, 2008, *Hukum Waris*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm.78

Kewajiban Perpajakan Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Hibah Di Kabupaten Klaten.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang yang telah dipaparkan, maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan peralihan hak atas tanah berdasarkan hibah di Kabupaten Klaten?
2. Bagaimana kewajiban perpajakan terhadap peralihan hak atas tanah berdasarkan hibah di Kabupaten Klaten?
3. Bagaimana kepastian hukum terhadap kewajiban perpajakan terhadap peralihan hak atas tanah berdasarkan hibah di Kabupaten Klaten?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian perumusan masalah yang telah dikemukakan, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan peralihan hak atas tanah berdasarkan hibah di Kabupaten Klaten.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis kewajiban perpajakan terhadap peralihan hak atas tanah berdasarkan hibah di Kabupaten Klaten.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis kepastian hukum terhadap kewajiban perpajakan terhadap peralihan hak atas tanah berdasarkan hibah di Kabupaten Klaten.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari hasil penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Hasil dari Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan ilmu pengetahuan tentang kewajiban melakukan pembayaran pajak. Terutama mengenai kewajiban perpajakan terhadap peralihan hak katas tanah berdasarkan hibah.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Masyarakat

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, pencerahan, pengetahuan, serta informasi kepada masyarakat tentang kewajiban perpajakan terhadap peralihan hak katas tanah berdasarkan hibah.

b. Bagi Mahasiswa

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan dan sumber bacaan bagi mahasiswa untuk meningkatkan pengetahuan mereka tentang kewajiban perpajakan terhadap peralihan hak katas tanah berdasarkan hibah dan dapat dijadikan sebagai acuan dalam melaksanakan penelitian yang serupa dengan kajian-kajian berikutnya yang telah mendalam.

E. Kerangka Konseptual

1. Kajian Yuridis

Kajian berarti hasil mengkaji. Kata kajian adalah kata yang dipakai untuk suatu pengkajian atau kepentingan keilmuan. Sedangkan Yuridis menurut kamus Hukum, kata yuridis berasal dari kata *Yuridisch* yang berarti menurut hukum atau dari segi hukum. Dapat disimpulkan kajian

yuridis berarti mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), suatu pandangan atau pendapat dari segi hukum.

2. Kewajiban

Kewajiban adalah sesuatu yang harus dilaksanakan. Pada dasarnya, kewajiban harus ditunaikan sebelum kita layak mendapatkan hak. Namun dalam beberapa kasus khusus, ketika kita lalai melaksanakan kewajiban maka akan ada hukuman yang diberikan.¹³

3. Perpajakan

Pajak merupakan kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung.¹⁴

4. Hak Atas Tanah

Pada umumnya sebutan tanah selalu dikaitkan dengan hak atas tanah yang diberikan atau dimiliki oleh seseorang agar dapat dinikmati manfaatnya dan digunakan sesuai dengan peruntukannya sebagaimana tertuang dalam Pasal 4 ayat (1) dan (2) UUPA.¹⁵ Ciri khas dari hak atas tanah adalah seseorang yang mempunyai hak atas tanah berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah yang menjadi haknya. Hak-hak atas tanah yang dimaksud ditentukan dalam Pasal 16 jo Pasal 53 UUPA.

5. Hibah

¹³ <https://ajaib.co.id/pengertian-kewajiban-pajak-yang-harus-diketahui-wajib-pajak/>, diakses pada tanggal 20 September 2020 pukul 17.15 WIB

¹⁴ Pasal 1 Ayat (1), Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan

¹⁵ Ngadino, *Op. Cit*, hlm. 46

Hibah adalah pemberian yang dilakukan oleh seseorang kepada pihak lain yang dilakukan ketika masih hidup dan pelaksanaan pembagiannya dilakukan pada waktu penghibah masih hidup juga.¹⁶

6. Kabupaten Klaten

Kabupaten Klaten adalah kabupaten di Provinsi Jawa Tengah. Pusat pemerintahan berada di Kota Klaten. Kabupaten yang berbatasan dengan provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta ini memiliki jumlah penduduk 1.174.986 jiwa pada tahun 2019 dan mayoritas penduduknya merupakan etnis Jawa.¹⁷

F. Kerangka Teoritis

1. Teori Kepastian Hukum

Menurut Hans Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberatif*. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan

¹⁶ <https://id.wikipedia.org/wiki/Hibah>, diakses pada tanggal 20 September 2020 Pukul 17.30 WIB

¹⁷ https://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Klaten, diakses pada tanggal 20 September 2020 Pukul 17.33 WIB

terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.¹⁸

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.¹⁹

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara factual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.²⁰

Kepastian merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan

¹⁸ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, hlm.158.

¹⁹ Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hlm.59

²⁰ Cst Kansil, dkk, 2009, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, Hlm. 385.

kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Kepastian sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum. Apabila dilihat secara historis, perbincangan mengenai kepastian hukum merupakan perbincangan yang telah muncul semenjak adanya gagasan pemisahan kekuasaan dari Montesquieu.

Keteraturan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum, karena keteraturan merupakan inti dari kepastian itu sendiri. Keteraturan menyebabkan orang dapat hidup secara berkepastian sehingga dapat melakukan kegiatan-kegiatan yang diperlukan dalam kehidupan bermasyarakat. Guna memahami secara jelas mengenai kepastian hukum itu sendiri, berikut akan diuraikan pengertian mengenai kepastian hukum dari beberapa ahli.

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu:²¹

1. Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah undang-undangan.
2. Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan.
3. Ketiga, bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan
4. Keempat, hukum positif tidak boleh mudah diubah.

²¹ Sidharta Arief, 2007, *Meuwissen Tentang Pengembanan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*, PT Refika Aditama, Bandung, hlm. 20.

Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.

2. Teori Negara Hukum

Negara hukum merupakan konsep yang berawal dari istilah nomokrasi yang berkembang dari pemikiran barat. Istilah nomokrasi tersebut berasal dari kata nomos yang artinya norma, dan cratos yang artinya kekuasaan. Negara hukum merupakan suatu konsep pemerintahan negara yang didasarkan atas hukum. Berikut pandangan Aristoteles mengenai negara hukum.²²

Konsep Negara hukum tidak terpisahkan dari pilarnya sendiri yaitu paham kedaulatan hukum. Paham ini adalah ajaran yang mengatakan bahwa kekuasaan tertinggi terletak ada hukum atau tidak ada kekuasaan lain apapun, kecuali hukum semata. Banyak rumusan yang diberikan terhadap pengertian Negara hukum tetapi sulit untuk mencari rumusan yang sama, baik itu disebabkan karena perbedaan asas Negara hukum yang dianut maupun karena kondisi masyarakat dan zaman saat perumusan Negara hukum dicetuskan.

²² Moh. Kusnardi dan Harmaily Ibrahim, 1983, *Pengantar Hukum Tata Negara Indonesia*, Sinar Bakti, Jakarta, hlm. 153- 154.

Menurut Julius Stahl, konsep Negara Hukum yang disebutnya dengan istilah “*rechtsstaat*” itu mencakup empat elemen penting, yaitu:²³

- a. Perlindungan hak asasi manusia.
- b. Pembagian kekuasaan.
- c. Pemerintahan berdasarkan undang-undang.
- d. Peradilan tata usaha negara.

Sedangkan A.V. Dicey menguraikan adanya tiga ciri penting dalam setiap Negara Hukum yang disebutnya dengan istilah “*The Rule of Law*”, yaitu:

- a. *Supremacy of law*.
- b. *Equality before the law*.
- c. *Due process of law*.²⁴

Keempat prinsip “*Rechtsstaat*” yang dikembangkan oleh Julius Stahl tersebut di atas pada pokoknya dapat digabungkan dengan ketiga prinsip “*Rule of Law*” yang dikembangkan oleh A.V. Dicey untuk menandai ciri-ciri Negara Hukum modern di zaman sekarang. Berikut akan saya uraikan mengenai tiga unsur the rule of law yang dikemukakan oleh A.V. Dicey di atas, yaitu:

- a. *Supremacy of law*

Adapun dari pengertian di atas *Supremacy of Law* adalah adanya pengakuan normatif dan empirik akan prinsip hukum, yaitu bahwa semua masalah diselesaikan dengan hukum sebagai pedoman

²³ Jimly Asshiddiqie, “Gagasan Negara Hukum Indonesia”, *Artikel*, hlm. 2
https://www.pn-gunungsitoli.go.id/assets/image/files/Konsep_Negara_Hukum_Indonesia.pdf

²⁴ Utrecht, 1962, *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia*, Ichtiar, Jakarta, hlm. 9.

tertinggi.²⁵ Dalam perspektif supremasi hukum, pada hakikatnya pemimpin tertinggi negara yang sesungguhnya, bukanlah manusia, tetapi konstitusi yang mencerminkan hukum yang tertinggi.

Pengakuan normatif atas supremasi hukum tercermin dalam perumusan hukum atau konstitusi. Sedangkan pengakuan empirik atas supremasi hukum tercermin dalam perilaku sebagian masyarakatnya bahwa hukum itu memang supreme, bahkan dalam republic yang menganut presedential yang bersifat murni, konstitusi itulah yang sebenarnya lebih tepat untuk sebagai kepala negara itu sebabnya dalam sistem pemerintahan presedential, tidak dikenal perbedaan antara kepala negara dan kepala pemerintahan seperti dalam sistem pemerintahan parlementer.

b. *Equality before the law*

Persamaan dalam hukum (*equality before the law*) yaitu adanya persamaan kedudukan setiap orang dalam hukum dan pemerintahan, yang diakui secara normatif dan dilaksanakan secara empirik.²⁶ Dalam rangka prinsip persamaan ini, segala sikap dan tindakan diskriminatif dalam segala bentuk dan penerapannya diakui sebagai sikap dan tindakan yang terlarang, kecuali tindakan-tindakan yang bersifat khusus. Sedangkan yang dinamakan affirmative actions digunakan mendorong dan mempercepat kelompok masyarakat tertentu atau kelompok warga tertentu untuk mengejar kemajuan

²⁵ *Ibid*, hlm. 11

²⁶ *Ibid*, hlm. 12

sehingga mencapai tingkat perkembangan yang sama dan setara dengan masyarakat yang sudah lebih maju.

c. *Due process of law*

Dalam setiap negara yang menganut prinsip negara hukum, maka asas legalitas (*Due Process of Law*) dipersyaratkan dalam segala bentuk tindakan pemerintahan yang harus didasarkan atas perundang-undangan yang sah dan tertulis.²⁷ Jadi, peraturan perundang-undangan tertulis harus ada dan berlaku lebih dulu atau mendahului tindakan atau perbuatan administrasi yang dilakukan. Dengan demikian setiap perbuatan atau tindakan administrasi badan/pejabat negara harus didasarkan aturan atau *rules and procedures*.

Di negara Indonesia, konsep negara hukum yang digunakan memiliki perbedaan dengan konsep negara hukum *rechtstaats* dan konsep negara hukum *the rule of law*.

G. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah cara melakukan sesuatu dengan menggunakan pikiran secara seksama untuk mencapai suatu tujuan dengan cara mencari, mencatat, merumuskan, dan menganalisis sampai menyusun laporan.²⁸ Istilah metodologi berasal dari kata metode yang berarti jalan, namun demikian

²⁷ *Ibid*, hlm.13

²⁸ Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, 2003, *Metodolog Penelitian*, PT.Bumi Aksara, Jakarta, hlm. 1

menurut kebiasaan metode dirumuskan dengan kemungkinankemungkinan suatu tipe yang dipergunakan dalam penelitian dan penilaian.²⁹

1. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan jenis atau tipe-kajian sosiologi hukum (*sociology of law*) yang mengkaji “*law as it is in society*”, yang bertolak dari pandangan bahwa hukum adalah pola perilaku sosial yang terlembaga dan eksis sebagai variabel sosial yang empirik, dengan menggunakan pendekatan penelitian yuridis sosiologis/sosiologi hukum, yaitu pendekatan penelitian yang mempelajari pengaruh masyarakat terhadap hukum, sejauh mana gejala-gejala yang ada dalam masyarakat itu dapat memengaruhi hukum dan sebaliknya serta bertolak dari paradigma ilmu empiris. Sehingga dalam penelitian ini peneliti melihat kewajiban perpajakan terhadap hak atas tanah berdasarkan hibah.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang dipergunakan adalah deskriptif analitis yaitu melakukan deskripsi terhadap hasil penelitian dengan data yang selengkap dan sedetail mungkin. Deskripsi dimaksudkan adalah terhadap data primer dan juga data sekunder yang berhubungan dengan pembayaran kewajiban perpajakan terhadap hak atas tanah berdasarkan hibah. Selanjutnya dilakukan analisis terhadap hasil penelitian dengan menggunakan peraturan perundang-undangan dan teori yang relevan.³⁰

²⁹ Soejono Soekanto, 2012, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, hlm. 5

³⁰ Ronny Hanitjo Soemitro, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 26

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data primer dan data sekunder.

- a. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari objeknya melalui wawancara dengan responden yang dimaksud wawancara dalam hal ini adalah mengadakan wawancara secara langsung dengan objek yang diteliti sehingga memperoleh data yang diperlukan.
- b. Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Dengan cara mempelajari peraturan-peraturan dan buku-buku yang berkaitan dengan penelitian.

1) Bahan Hukum Primer

Dalam penulisan ini menggunakan peraturan-peraturan sebagai berikut:

- a. Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- b. Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- c. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah
- d. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak
- e. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan (KUP)

- f. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.

2) Bahan Hukum Sekunder

Penulis menggunakan sumber bahan sekunder yang berkaitan dengan judul dengan mengambil dari buku-buku hukum termasuk skripsi, tesis, disertasi hukum, dan jurnal hukum.

3) Bahan Hukum Tersier

Sumber bahan hukum tersier yang penulis gunakan diambil dari *website*, *e-book*, dan jurnal hukum *online*.

4. Metode Pengumpulan Data

Untuk mengumpulkan data yang diperlukan dalam penelitian ini, penulis menggunakan teknik sebagai berikut:

a. Wawancara

Wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu yang dilakukan oleh dua pihak, yaitu pewawancara yang mengajukan pertanyaan dan yang diwawancarai yang memberikan jawaban atas pertanyaan itu. Wawancara penting dalam penggalian informasi dari para informan yang memiliki pengetahuan terkait problematika kewajiban perpajakan terhadap peralihan hak atas tanah berdasarkan hibah di Kantor Notaris & PPAT. Peneliti menggunakan wawancara terstruktur yaitu daftar pertanyaannya dibuat secara sistematis mengenai suatu topik.

b. Observasi

Observasi adalah sebuah aktivitas terhadap suatu proses atau objek dengan maksud merasakan dan kemudian memahami pengetahuan dari sebuah fenomena berdasarkan pengetahuan dan gagasan yang sudah diketahui sebelumnya, untuk mendapatkan informasi-informasi yang dibutuhkan untuk melanjutkan suatu penelitian.³¹ Observasi adalah salah satu metode pengumpulan data dengan cara mengamati atau meninjau secara cermat dan langsung di lokasi penelitian untuk mengetahui kondisi yang terjadi atau membuktikan kebenaran dari sebuah desain penelitian yang sedang dilakukan yaitu terkait dengan kewajiban perpajakan terhadap peralihan hak atas tanah berdasarkan hibah.

c. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Untuk mengumpulkan data teoritik, yaitu dengan cara pengumpulan data dan literature yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas dengan cara membaca dan menganalisa terutama yang berkaitan dengan judul yang diajukan. Dalam penelitian kepustakaan ini data diperoleh dari Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Perpustakaan Pusat Universitas Islam Sultan Agung, Perpustakaan Daerah Jawa Tengah, dan buku-buku referensi yang di dapat.

d. Studi Dokumen

³¹Lexy J Moleong, 2007, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung Remaja Rosdakarya, hlm. 13

Studi dokumen merupakan suatu cara pengumpulan data yang dilakukan melalui dokumen tertulis dengan cara menganalisis data-data yang didapatkan di lapangan yang diberikan oleh pihak terkait yang berhubungan dengan masalah penelitian ini.

5. Teknik Analisa Data

Analisis data adalah proses menyusun data agar data tersebut dapat ditafsirkan.³² Dalam hal ini, analisis yang digunakan adalah analisis data kualitatif yaitu data yang tidak bisa diukur atau dinilai dengan angka secara langsung. Dengan demikian maka setelah data primer dan data sekunder berupa dokumen diperoleh lengkap, selanjutnya dianalisis dengan peraturan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

Analisis juga dengan menggunakan sumber-sumber dari para ahli berupa pendapat dan teori yang berkaitan dengan masalah perpajakan khususnya yang berkaitan dengan kewajiban perpajakan terhadap hak atas tanah berdasarkan hibah. Analisis dilakukan secara induktif, yaitu mencari kebenaran dengan berangkat dari hal-hal yang bersifat khusus ke hal yang bersifat umum guna memperoleh kesimpulan.

H. Sistematika Penulisan Tesis

Untuk memperjelas penulisan Tesis ini, maka penulis membuat sistematika penulisan Tesis tersebut diatas menjadi 4 bab sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini penulis menguraikan tentang latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, kerangka

³² Dadang Kahmad, 2000, *Metode Penelitian Agama*, CV Pustaka Setia, Bandung, hlm. 102

konseptual, kerangka teori, metode penelitian, serta sistematika penulisan Tesis.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini diuraikan mengenai segala sesuatu tentang kewajiban perpajakan terhadap peralihan hak atas tanah berdasarkan hibah. Uraian dalam tinjauan pustaka ini meliputi: tinjauan umum tentang pajak, tinjauan umum tentang hak atas tanah, tinjauan umum tentang hibah, dan tinjauan umum tentang kewajiban pembayaran pajak dalam perspektif Islam.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini berisi tentang pokok-pokok permasalahan yang akan dibahas berdasarkan rumusan masalah penelitian ini yaitu pelaksanaan peralihan hak atas tanah berdasarkan hibah di Kabupaten Klaten, kewajiban perpajakan terhadap peralihan hak atas tanah berdasarkan hibah di Kabupaten Klaten, kepastian hukum terhadap kewajiban perpajakan terhadap peralihan hak atas tanah berdasarkan hibah di Kabupaten Klaten.

BAB IV : PENUTUP

Bab ini merupakan bab terakhir dalam penelitian ini. Bab ini berisi kesimpulan dan saran dari penulis berdasarkan penelitian yang telah dilakukan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Pajak

1. Pengertian Pajak

Ada berbagai definisi mengenai pajak yang diungkapkan para ahli. Walaupun dilihat dari sudut pandang yang berbeda, namun definisi yang diungkapkan terdapat berbagai kesamaan. Menurut Rochmat Soemitro, pajak adalah iuran rakyat kepada kas Negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa imbal (kotraprestasi), yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.

Dapat dipaksakan artinya bila utang pajak tidak dibayar, utang itu dapat ditagih dengan menggunakan kekerasan, seperti surat paksa dan sita, dan juga penyanderaan, walaupun atas pembayara pajak, tidak dapat ditunjukkan jasa timbal balik tertentu. Hal ini berbeda dengan retribusi, di mana jasa timbal balik dapat langsung dirasakan atau dapat ditunjuk oleh pembayar retribusi.³³

Menurut P.J.A. Andriani, pajak adalah iuran kepada Negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan dengan tidak mendapat prestasi- kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya adalah untuk membiayai

³³ Ida Zuraida dan L.Y. Hari Sih Advianto, t.t., *Penagihan Pajak: Pajak Pusat dan Pajak Daerah*, hlm. 3.

pengeluaran-pengeluaran umum berhubung dengan tugas Negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.³⁴

Menurut MJH. Smeeths, pajak adalah prestasi pemerintah yang terutang melalui norma-norma umum, dan yang dapat dipaksakan tanpa adanya kontra prestasi yang dapat ditunjukkan dalam hal individual, maksudnya adalah membiayai pengeluaran pemerintah.³⁵

Menurut Undang-undang No. 16 Tahun 2009 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (selanjutnya di sebut UU KUP), Pasal 1 angka (1):

“Pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Berdasarkan definisi tersebut, pajak memiliki karakteristik sebagai berikut:

- a. Pungutan secara paksa oleh Negara
- b. Yang bersangkutan tidak mendapatkan prestasi langsung
- c. Digunakan untuk membiayai pengeluaran umum.³⁶

2. Fungsi Pajak

Ada dua fungsi utama dari pajak, yakni fungsi budgetair (anggaran) dan fungsi Regulerend (mengatur).³⁷

- a. Fungsi *Budgetair* (anggaran)

³⁴ R. Santoso Brotodihardjo, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, PT Refika Aditama, Bandung, hlm.2.

³⁵ Bohari, 2006, *Pengantar Hukum Pajak*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm.24.

³⁶ Ida Zuraida dan L.Y. Hari Sih Advianto, *Op. Cit.*, hlm. 4.

³⁷ R. Santoso Brotodihardjo, *Op. Cit.*, hlm. 212

Fungsi pajak budgetair adalah fungsi yang letaknya di sektor publik, dan pajak tersebut merupakan suatu alat untuk memasukkan uang sebanyak banyaknya ke dalam kas negara yang pada waktunya akan digunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran negara, terutama untuk membiayai pengeluaran rutin, dan apabila setelah itu masih ada sisa (surplus), maka surplus ini dapat digunakan untuk membiayai investasi pemerintah (public saving untuk public investment)

b. Fungsi *Regulerend* (mengatur)

Pajak mempunyai fungsi mengatur (*Regulerend*), dalam arti bahwa pajak itu dapat digunakan sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijaksanaan negara dalam lapangan ekonomi dan sosial dengan fungsi mengaturnya pajak digunakan sebagai suatu alat untuk mencapai tujuan-tujuan tertentu yang letaknya di luar bidang keuangan dan fungsi mengatur itu banyak ditujukan terhadap sektor swasta. Misalnya dalam pajak perseroan salah satu pasal dari ordonansi pajak perseroan 1925 memberi kebebasan dari pajak perseroan atas pengenaan tarif yang rendah terhadap badan-badan koperasi yang berkedudukan di Indonesia.

3. Jenis Pajak

Pajak dapat dikelompokkan ke dalam berbagai jenis dengan mempergunakan kriteria-kriteria tertentu. Pajak dapat dilihat dari segi

administratif yuridis, dari segi titik tolak pungutannya, dan berdasarkan kewenangan pemungutannya.³⁸

a. Dari Segi Administratif Yuridis

Penggolongan pajak dari sisi ini terdiri dari pajak langsung dan pajak tidak langsung.

1) Pajak langsung

Suatu jenis pajak dikatakan sebagai pajak langsung apabila dipungut secara periodik, yakni dipungut secara berulang-ulang dalam waktu tertentu tidak hanya satu kali pungut saja, dengan menggunakan penetapan sebagai dasarnya dan menurut kohir (tindakan-tindakan dari Surat-surat Ketetapan Pajak). Sebagai contoh, Pajak Bumi dan Bangunan (selanjutnya disingkat: PBB). Pajak Bumi dan bangunan ini dipungut secara periodik setiap tahun atau setiap masa pajak, di mana setiap tahun Dirjen Pajak harus menetapkan besarnya pajak terutang dengan jalan mengeluarkan Surat Ketetapan Pajak (selanjutnya disingkat SKP).

2) Pajak Tidak Langsung

Pajak tidak langsung adalah pajak yang dipungut secara insidental, hanya jika terjadi *tatbestand* dan tidak menggunakan Surat Ketetapan Pajak, jadi tidak ada kohirnya. Contoh pajak tidak langsung adalah Bea Materai atau juga Pajak Pertambahan

³⁸ *Ibid*, hlm. 213-215

Nilai Atas Barang dan Jasa. Dalam Bea Materai, pengenaan pajak itu hanya dilakukan terhadap dokumen.

b. Dari Segi Titik Tolak Pungutannya

Pembedaan pajak dengan menggunakan dasar titik tolak pungutannya ini akan menghasilkan dua jenis pajak, yakni pajak subjektif dan pajak objektif.

1) Pajak Subjektif

Pajak subjektif adalah pajak yang berpangkal pada diri orang/ badan yang dikenai pajak (wajib pajak). Pajak subjektif dimulai dengan menetapkan orangnya baru kemudian dicari syarat- syarat objeknya. Contoh: Pajak Penghasilan (selanjutnya disingkat PPh).

2) Pajak Objektif

Pajak objektif adalah pajak yang berpangkal pada objeknya, tanpa memperhatikan keadaan diri wajib pajak. Contoh: Pajak Pertambahan Nilai (selanjutnya disingkat PPn).

c. Dari Segi Kewenangan Pemungutan

Dengan mendasarkan pada kewenangan pemungutannya, maka pajak dapat digolongkan menjadi 2 (dua) yakni, pajak pusat dan pajak daerah.

1) Pajak Pusat

Pajak pusat, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara.

Contoh : Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah, dan Bea Materai.

2) Pajak Daerah

Pajak daerah, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah. Pajak Daerah menurut UU No. 1 Tahun 2002 pajak daerah terdiri atas :

- a) Pajak Provinsi : Pajak Kendaraan Bermotor, Bea Balik Nama Kendaraan, Pajak Bahan Bakar Kendaraan, Pajak Air Permukaan dan Pajak Rokok.
- b) Pajak Kota/Kabupaten : Pajak Hotel, Pajak Restoran, Pajak Hiburan, Pajak Reklame, Pajak Penerangan Jalan, Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan, Pajak Parkir, Pajak Air Tanah, Pajak Sarang Burung Walet, Pajak Bumi dan BangunanPerdesaan dan Perkotaan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

4. Penagihan Pajak

Sistem *self assessment*, penagihan pajak diperlukan apabila terdapat utang pajak yang berasal dari penetapan dari pihak otoritas perpajakan dan atas penetapan tersebut tidak dilunasi oleh wajib pajak sehingga menimbulkan utang pajak.

Selama pajak dibayar pada waktunya oleh wajib pajak, tidak akan dilakukan tindakan penagihan oleh fiskus. Tindakan penagihan pajak dilakukan apabila utang pajak sampai dengan tanggal jatuh tempo

pembayaran belum dilunasi, akan dilakukan tindakan penagihan pajak. Yang dimaksud utang pajak di sini adalah pajak yang masih harus dibayar termasuk sanksi administrasi berupa bunga, denda atau kenaikan yang tercantum dalam Surat Ketetapan Pajak atau surat sejenisnya berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan.³⁹

Tindakan penagihan pajak dimulai dari Penerbitan Surat Teguran, Penyampaian Surat Paksa (SP), Surat Perintah Melakukan Penyitaan (SPMP) sampai dengan eksekusi lelang yang bertujuan untuk menagih sebagian ataupun seluruh tunggakan yang belum dibayar. Atas dasar itu, maka diperlukan rangkaian kegiatan yang kontinyu dan tuntas dalam melaksanakan proses penagihan tersebut dengan penanganan administrasi yang tersusun rapi dan benar sehingga bisa memberikan data yang cepat dan akurat. Penagihan pajak juga dilakukan dengan cara penyanderaan (*gijzeling*) yang menjadi upaya terakhir dalam penagihan pajak setelah dilakukan semua upaya-upaya penagihan tersebut.

Tindakan penagihan pajak dibagi menjadi dua, yaitu penagihan pasif dan penagihan aktif. Penagihan pasif dilakukan dengan menggunakan Surat Tagihan Pajak (STP), Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB), Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar Tambahan (SKPKBT), Surat Keputusan Pembetulan (SKP), Surat Keputusan Keberatan, Surat Keputusan Banding. Jika dalam jangka waktu 30 hari belum dilunasi, maka 7 (tujuh) hari setelah jatuh tempo akan diikuti dengan penagihan

³⁹ Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa

pajak secara aktif yang dimulai dengan menerbitkan surat teguran.⁴⁰ Penagihan pajak aktif merupakan kelanjutan dari penagihan pajak pasif, di mana dalam mengirim surat teguran, surat paksa, surat perintah melakukan penyitaan, pencegahan, penyanderaan.

Tujuan penagihan pajak adalah agar penanggung pajak melunasi utang pajaknya. dengan demikian, jika utang pajak telah dilunasi, maka serangkaian tindakan tersebut tidak dilanjutkan. Fungsi penagihan pajak adalah pertama, sebagai tindakan penegakan hukum kepada wajib pajak atau penanggung pajak untuk mematuhi peraturan perundang-undangan. Kedua, sebagai tindakan pengamanan penerimaan pajak.⁴¹ Tindakan penagihan pajak merupakan salah satu cara dalam memaksa kepatuhan wajib pajak. Selain itu, penagihan berfungsi mengamankan penerimaan Negara.

Bagi wajib pajak yang tidak melunasi utang pajaknya karena ketidakmampuan, maka dapat mengajukan permohonan keringanan kepada Ditjen Pajak. Dalam Undang-Undang, wajib pajak dalam keadaan tersebut dianggap memiliki itikad baik untuk melunasi utang pajaknya. Dengan demikian, Negara masih memberikan keringan kepadanya yaitu berupa angsuran, penundaan, pemotongan, dan sebagainya. Lain halnya dengan wajib pajak yang mampu tetapi enggan membayar, maka serangkaian tindakan penagihan pajak akan dilakukan. Wajib pajak tersebut dianggap beritikad tidak baik karena menghindari kewajiban, sehingga penagihan utang pajaknya dapat dilakukan dengan paksa

⁴⁰ Erly Suandy, 2005, *Hukum Pajak*, Salemba Empat, Jakarta, hlm. 174.

⁴¹ Ida Zuraida dan L.Y. Hari Sih Advianto, *Op. Cit.*, hlm. 38

sebagaimana Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Penagihan dengan Surat Paksa.

5. Asas-Asas Perpajakan

Ada beberapa asas yang menjadi pokok dasar atau tumpuan berfikir, dan dalam kamus umum Bahasa Indonesia. Kata “asas” antara lain diberikan pengertian sebagai “sesuatu kebenaran yang menjadi pokok dasar atau tumpuan berfikir”.⁴² Asas hukum atau prinsip hukum adalah bukan merupakan peraturan hukum konkrit, melainkan merupakan pikiran dasar yang umum sifatnya atau merupakan latar belakang dari peraturan yang konkret yang terdapat dalam dan di belakang dari setiap sistem hukum yang terjelma dalam peraturan perundangan dan putusan hakim yang merupakan hukum positif dan dapat diketemukan dengan mencari sifat-sifat umum dalam peraturan hukum konkret tersebut.

Asas-asas perpajakan antara lain adalah asas Rechtsfilosofis, asas pembagian beban pajak, asas pengenaan pajak, dan asas pelaksanaan pemungutan pajak.

a. Asas *Rechtsfilosofis*

Asas *Rechtsfilosofis* mencari dasar pembenar terhadap pengenaan pajak oleh negara.

b. Asas pembagian beban pajak

Berbeda dengan asas *rechtfilosofis* yang mencari dasar pembenar pemungutan pajak oleh Negara terhadap rakyat, asas ini

⁴² Rochmat Soemitro dan Kania Sugiarti , 2004, *Asas dan Dasar Perpajakan*, Refika Aditama, Jakarta, hlm. 3.

mencari jawaban atas pertanyaan bagaimana agar beban pajak itu dikenakan terhadap rakyat secara adil.

B. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah

1. Pengertian Tanah dan Hak Atas Tanah

Pengertian “tanah” dalam Bahasa Indonesia dapat digunakan dalam beberapa arti, maka perlu diberi batasan dalam arti apa kata tanah tersebut digunakan. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian “tanah” adalah:⁴³

- a. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali;
- b. Keadaan bumi di suatu tempat;
- c. Permukaan bumi yang diberi batas;
- d. Daratan;
- e. Permukaan bumi yang terbatas yang ditempati suatu bangsa yang diperintah suatu negara atau menjadi daerah negara;
- f. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu.

Tujuan memajukan kesejahteraan umum, hubungan antara manusia dengan tanah, dilakukan dan terangkum dalam ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menegaskan kebijakan dasar mengenai penguasaan dan penggunaan sumber-sumber daya alam yang ada, dengan kata-kata:

⁴³ Tim KBBI, 2001, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, hlm. 1132.

“Bumi dan air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”.⁴⁴

Ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut dengan permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan disini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut dengan hak. Pengertian tanah sebagai bagian dari bumi terdapat dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA. Hak yang dimaksud dalam ayat (1) selanjutnya diuraikan dalam ayat (2) yang menyatakan bahwa :

“Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut Undang-Undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi”.⁴⁵

Menurut Soedikno Mertokusumo, yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.⁴⁶

Konsepsi hak atas tanah menurut Pasal 1 ayat (2) UUPA, seluruh tanah yang berada dalam wilayah Republik Indonesia merupakan milik seluruh Bangsa Indonesia dan kekuasaan tanah tertinggi yaitu Negara Indonesia. Atas dasar hak menguasai dari negara, maka telah ditentukan

⁴⁴ Umar Ma'ruf, 2010, *Politik Hukum di Bidang Pertanian*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, hlm. 23.

⁴⁵ <https://ngada.org/uu5-1960bt.html> diakses pada tanggal 24 Desember 2021 pukul 11.21 WIB.

⁴⁶ Soedikno Mertokusumo, 1988, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika-Unniversitas Terbuka, Jakarta, hlm. 99.

macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada masyarakat baik secara pribadi maupun bersama-sama orang lain, serta badan hukum. Dalam hak bangsa ada hak milik perorangan atas tanah. Tugas kewenangan untuk mengatur penguasaan dan memimpin penggunaan tanah bersama tersebut pelaksanaannya dilimpahkan kepada negara.⁴⁷

2. Macam-Macam Hak Atas Tanah

Membicarakan hak-hak atas tanah, di Indonesia terdapat 2 (Dua) macam hak atas tanah, yaitu hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA dan sesudah berlakunya UUPA. Dimana sebelum berlakunya UUPA terdapat 2 (Dua) sumber, yaitu sumber hak-hak atas tanah yang bersumber pada Hukum Agraria Barat dan hak-hak atas tanah yang bersumber pada Hukum Agraria Adat. Berikut perincian macam-macam hak atas tanah yang berlaku di Indonesia:

a. Sebelum Berlakunya UUPA

1) Hukum Agraria Barat

Hukum Agraria Barat adalah keseluruhan kaidah hukum yang bersumber pada Hukum Perdata Barat, seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Tanah yang diatur dan tunduk pada hukum perdata barat tersebut disebut tanah barat atau tanah Eropa. Jenis-jenis hak atas tanah agraria barat itu sendiri antara lain:

⁴⁷ Umar Ma'ruf, 2014, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah dan Asas – Asas Hukum Pertanahan*, Unissula Press, Semarang, hlm. 21.

a) Hak *Eigendom*

Pasal 570 KUHPerdota menerangkan bahwa eigendom adalah hak atas sesuatu benda untuk mengenyam kenikmatan seluas-luasnya dan mempergunakannya secara tidak terbatas asal penggunaannya tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan-peraturan umum yang dikeluarkan oleh suatu kekuasaan yang memang berhak mengeluarkannya dan tidak mengganggu hak-hak orang lain.⁴⁸

b) Hak *Erfpacht*

Pasal 720 KUHPerdota menerangkan bahwa *erfpacht* digambarkan sebagai hak kebendaan untuk menikmati sepenuhnya kegunaan sebidang tanah milik orang lain dengan kewajiban membayar setiap tahun sejumlah uang atau hasil bumi kepada pemilik tanah sebagai pengakuan hak atas eigendom dari pemilik itu.⁴⁹

c) Hak *Opstal*

Pasal 711 KUHPerdota menerangkan bahwa hak opstal atau hak numpang karang yaitu suatu hak kebendaan untuk mempunyai gedung-gedung, bangunan-bangunan dan penanaman di atas pekarangan orang lain;⁵⁰

⁴⁸ <http://risu-lamperouge.blogspot.com/2013/12/hak-eigendom-hak-milik-barat-pasal-570.com> diakses pada tanggal 24 Desember 2021 pukul 16.11 WIB.

⁴⁹ Eddy Ruchiyat, 1994, *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*, Alumni, Bandung, hlm. 27

⁵⁰ (<http://www.jurnalhukum.com/hak-numpang-karang-opstal-dan-hak-usaha-erfpacht/>) diakses pada tanggal 24 Desember 2021 pukul 16.11 WIB.

d) *Recht van Gebruik*

Pasal 818 KUHPerdara menerangkan bahwa yang disebut *recht van gebruik* adalah suatu hak atas tanah sebagai hak pakai atas tanah orang lain. Hak gebruk ini memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk dapat memakai tanah eigendom orang lain guna diusahakan dan diambil hasilnya bagi diri dan keluarganya saja. Disamping itu, pemegang hak gebruk ini diperbolehkan untuk tinggal di atas tanah tersebut selama jangka waktu haknya berlaku.

2) Hukum Agraria Adat

Hukum Agraria Adat adalah keseluruhan kaidah hukum agraria yang bersumber pada hukum adat. Tanah yang diatur menurut hukum adat disebut tanah adat. Macam-macam hak dalam hukum agraria adat antara lain :

a) Hak Ulayat

Hak ulayat yaitu hak Desa menurut adat dan kemauannya untuk menguasai tanah dalam lingkungan daerahnya sebagai kepentingan anggota-anggotanya atau untuk kepentingan orang lain (orang asing) dengan membayar kerugian kepada Desa, dalam mana Desa itu sedikit banyak turut campur dengan pembukaan tanah itu dan turut bertanggung jawab terhadap perkara-perkara yang terjadi dengan tanah tersebut⁵¹;

⁵¹ *Ibid.*, hlm. 31

b) Hak Milik (Adat)

Hak milik atas tanah dalam hukum agrarian adat adalah hak atas tanah yang dipegang oleh perorangan atas sebidang tanah tertentu yang diketahui secara pasti batas-batasnya dalam wilayah hak ulayat masyarakat hukum adat setempat. Hak milik adalah hak yang memberi kekuasaan sepenuhnya untuk bertindak atas tanah, dengan pembatasan-pembatasan sebagai berikut:

- (1). Hak itu dibatasi dengan peraturan dari pemerintah pusat umpama S. 1875-179 tentang larangan menjual tanah dan S. 1906-83 tentang Ordonasi Desa (*Ind. Gemeete Ordonnatie*);
- (2). Hak ulayat dari desa yang sekedar masih meliputi hak milik harus diindahkan;
- (3). Kepentingan-kepentingan dari orang-orang lain yang mempunyai hak-hak tanah tersebut harus dihormati. Oleh sebab itu, hak-hak *erfdienstbaarheid* atau *servituut* menurut hukum Romania yang berdasar perseorangan (*individualistisch*) dalam hukum adat tidak dikenal;
- (4). Peraturan-peraturan menurut hukum adat yang ternyata masih berlaku, harus diperhatikan misalnya kewajiban untuk mengizinkan hewan-hewan dari orang lain masuk

tanah itu selama tanah itu tidak ditanami dan tidak dipagari.

c) Hak Pakai

Hak pakai atas tanah dalam hukum agraria adat adalah hak atas tanah yang telah diberikan kewenangan kepada seseorang tertentu dalam wilayah masyarakat hukum adat yang bersangkutan untuk kepentingannya sendiri.

Adanya UUPA telah membawa perubahan secara fundamental terhadap hukum agraria di Indonesia karena UUPA telah membawa unifikasi terhadap pengaturan hukum agraria di Indonesia. UUPA melakukan perubahan secara yuridis (konversi) terhadap hak-hak atas tanah yang lama menjadi hak-hak atas tanah yang diatur di dalam UUPA. Perubahan tersebut diatur dalam ketentuan-ketentuan konversi UUPA.

b. Sesudah Berlakunya UUPA

Macam-macam hak atas tanah menurut Pasal 16 ayat (1) UUPA, antara lain:

1) Hak Milik

Hak milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA yaitu: “Hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6”. Hak milik merupakan hak atas tanah yang terpenuh dan paling kuat serta bersifat turun-temurun. Turun-temurun artinya hak itu dapat diwariskan berturut-turut tanpa perlu diturunkan derajatnya atau

hak itu menjadi tiada atau memohon kembali ketika terjadi perpindahan tangan.⁵² Kata “terkuat” menunjukkan.⁵³

- a) Jangka waktu hak milik tidak terbatas;
- b) Hak yang terdaftar dan adanya tanda bukti hak.

Sedangkan terpenuh artinya:

- a) Hak milik memberi wewenang kepada yang mempunyai paling luas dibandingkan dengan hak lain;
- b) Hak milik merupakan hak induk dari hak-hak lain;
- c) Hak milik tidak berinduk pada hak-hak lain;
- d) Dilihat dari peruntukannya, hak milik tidak terbatas.

Kata-kata terkuat dan terpenuh hanya dimaksudkan untuk membedakan dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain-lain, yaitu untuk menunjukkan bahwa di antara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, maka hak miliklah yang paling kuat dan terpenuh.⁵⁴

Adapun yang dapat mempunyai hak milik menurut Pasal 21 UUPA, yaitu:

- a) Warga Negara Indonesia;

Hal ini tidak dibedakan antara warga negara yang asli dengan yang keturunan asing.

- b) Badan Hukum yang Ditetapkan oleh Pemerintah;

⁵² A.P. Parlindungan, 2008, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 65.

⁵³ Effendy Perangin, 1994, *Hukum Agraria Di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 237.

⁵⁴ G. Kartasapoetra, dkk., 1991, *Hukum Tanah, Jaminan Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 7.

Suatu badan hukum tidak dapat mempunyai hak milik selain yang ditetapkan oleh pemerintah. Adapun badan hukum yang dapat mempunyai hak milik, seperti yang telah diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah, antara lain:

- (1). Bank-bank yang didirikan oleh negara;
- (2). Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1963;
- (3). Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh menteri pertanian/agraria setelah mendengar menteri agama;
- (4). Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh menteri pertanian/agraria setelah mendengar menteri sosial.

2) Hak Guna Usaha

Hak guna usaha merupakan hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, untuk jangka waktu tertentu, yang dapat diberikan baik pada warga negara Indonesia tunggal maupun Badan Hukum Indonesia. Berdasarkan Pasal 30 UUPA, hak guna usaha dapat dipunyai oleh:

- a) Warga Negara Indonesia;
- b) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Pasal 29 UUPA, jangka waktu hak guna usaha adalah selama 25 tahun atau 35 tahun, dan atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang paling lama 25 tahun.

Ketentuan Pasal 34 UUPA, hak guna usaha hapus karena:

- a) Jangka waktunya berakhir;
- b) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- c) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d) Dicabut untuk kepentingan umum;
- e) Ditelantarkan;
- f) Tanahnya musnah;
- g) Ketentuan dalam Pasal 30 ayat (2).

Mengenai hak guna usaha, lebih lanjut diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Pendaftaran Tanah.

3) Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan merupakan hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, untuk selama jangka waktu tertentu, yang dapat dimiliki baik oleh warga negara Indonesia tunggal maupun Badan Hukum Indonesia.⁵⁵ Dalam Pasal 37 UUPA, hak guna bangunan terjadi:

⁵⁵ Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, 2004, *Hak – Hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta, hlm. 26.

- a) Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara, karena penetapan pemerintah;
- b) Mengenai tanah milik, karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak.

Berdasarkan Pasal 30 UUPA *jo.* Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, hak guna bangunan dapat dipunyai oleh:

- a) Warga Negara Indonesia;
- b) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Ketentuan Pasal 40 UUPA, hak guna bangunan hapus karena:

- a) Jangka waktunya berakhir;
- b) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- c) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d) Dicabut untuk kepentingan umum;
- e) Ditelantarkan;
- f) Tanahnya musnah;
- g) Ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2).

Seperti halnya hak guna usaha, mengenai hak guna bangunan juga diatur lebih lanjut di dalam Peraturan Pemerintah

Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.

4) Hak Pakai

Hak pakai yang merupakan hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah milik orang lain atau yang dikuasai langsung oleh negara, yang bukan sewa-menyewa atau pengolahan tanah yang dapat diberikan untuk suatu jangka waktu tertentu.⁵⁶

Berdasarkan ketentuan Pasal 41 ayat (2) UUPA, hak pakai dapat diberikan:

- a) Selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu;
- b) Dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.

Adapun yang dapat mempunyai hak pakai, seperti yang diatur dalam Pasal 42 UUPA, yaitu:

- a) Warga Negara Indonesia;
- b) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

⁵⁶ Effendy Perangin, *Loc. Cit.*

5) Hak Pengelolaan.

Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, yang dimaksud dengan hak pengelolaan adalah:

“Hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.”

Adanya hak pengelolaan dalam hukum tanah tidak disebutkan dalam UUPA, tetapi tersirat dalam pernyataan penjelasan umum bahwa:⁵⁷

Berpedoman pada tujuan yang disebut di atas, negara dapat memberi tanah yang demikian kepada seseorang atau badan-badan dengan suatu hak menurut peruntukan dan keperluan, misal hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada suatu badan penguasa (departemen, jawatan atau daerah swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing.

C. Tinjauan Umum Tentang Hibah

1. Pengertian Hibah

Hibah diambil dari kata “*hubuuburr riih*” artinya “muruuruhaa” yang berarti perjalanan angin. Sedangkan hibah berdasarkan syari’at Islam adalah akad yang pokok persoalannya, pemberian harta milik

⁵⁷ Boedi Harsono, 2002, *Hukum Agraria Indonesia Jilid I*, Djambatan, Jakarta, hlm. 276.

orang lain di waktu ia masih hidup tanpa imbalan. Secara umum hibah mempunyai pengertian hal-hal yang meliputi:⁵⁸

- a. Ibraa, yakni menghibahkan utang kepada yang berhutang;
- b. Sedekah, yakni menghibahkan sesuatu dengan mengharapkan pahala di akhirat;
- c. Hadiah, yakni pemberian yang menurut orang yang diberi itu untuk memberi imbalan.

Berdasarkan KUHPerdata hibah adalah schenking yang berarti suatu persetujuan. Berdasarkan Pasal 1666 KUHPerdata hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah pada waktu hidupnya dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Berdasarkan Pasal 1667 KUHPerdata hibah hanyalah dapat berupa benda-benda yang sudah ada. Jika hibah itu meliputi benda-benda yang akan ada di kemudian hari maka sekedar mengenai itu hibahnya adalah batal. Berdasarkan KUHPerdata proses penghibaan harus melalui akta notaris yang aslinya disimpan oleh notaris yang bersangkutan. Hibah mengikat dan mempunyai akibat hukum bila pada hari penghibaan itu dengan kata-kata yang tegas telah dinyatakan dan diterima oleh penerima hibah atau dengan suatu akta otentik telah diberi kuasa kepada orang lain.

Dasar hukum hibah dalam Hukum Islam telah diatur dalam Al-Qur'an dan Hadist Rasulullah SAW yang mengartikan hibah ialah

⁵⁸ M.Idris Ramulyo, 2004, *Perbandingan Hukum Kewarisan Islam Dengan Kewarisan Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.116

pemberian dari seseorang kepada orang lain.⁵⁹ Berdasarkan KHI dalam Pasal 171 mendefinisikan hibah adalah pemberian suatu benda secara sukarela dan tanpa imbalan dari seseorang kepada orang lain yang masih hidup untuk dimiliki.

Hibah menurut pengertian bahasa adalah mutlak “pemberian” baik berupa harta benda maupun yang lainnya. Menurut istilah syara’nya adalah:⁶⁰

Menurut Mazhab Hanafi secara ringkas diartikan bahwa hibah atau hadiah adalah kepemilikan dengan pemberian tanpa ada ganti rugi. Hibah diartikan sebagai *umry* adalah pemberian harta seumur hidup (dimana berasal dari kata umur). Selain itu, diartikan juga sebagai *ruquby* yang berarti penjagaan, pemanfaatan seumur hidup berasal dari kata (*Raqiba*). Hibah mempunyai arti akad yang pokok persoalannya pemberian harta milik seseorang kepada orang lain diwaktu dia hidup, tanpa adanya imbalan. Apabila seseorang memberikan hartanya kepada orang lain untuk dimanfaatkan tetapi tidak diberikan hak kepemilikan maka harta tersebut disebut *al’Alriyah* (pinjaman).

Menurut Mazhab Maaliki, hibah adalah memberikan suatu zat materi tanpa mengaharap imbalan, dan hanya ingin menyenangkan orang yang diberinya tanpa mengharap imbalan dari Allah SWT. Hibah sama dengan hadiah dan apabila pemberian itu semata-mata untuk meminta ridha Allah SWT dan mengharapkan pahala maka dinamakan sedekah.⁶¹

⁵⁹ *Ibid.*

⁶⁰ *Ibid*, hlm. 419

⁶¹ *Ibid*, hlm. 150

Menurut Mazhab Hanbali, hibah adalah memberikan harta atau memiliki sesuatu oleh seseorang yang dibenarkan *tassarufnya* atas suatu harta baik yang dapat diketahui atau, karena susah untuk mengetahuinya. Harta itu ada wujudnya untuk diserahkan. Pemberian yang mana tidak bersifat wajib, dan dilakukan pada waktu si pemberi masih hidup tanpa syarat dan imbalan.

Menurut Mazhab Syafi'i memberikan beberapa pengertian tentang pengertian khusus dan pengertian umum hibah sebagai berikut :⁶²

- a. Memberikan hak memiliki suatu benda dengan tanpa ada syarat harus mendapat imbalan ganti, pemberian dilakukan pada saat pemberi masih hidup. Benda yang dimiliki yang akan diberikan itu adalah sah milik pemberi.
- b. Memberikan hak milik suatu zat materi dengan tanpa mengharapkan imbalan atau ganti. Pemberian semata-mata hanya diperuntukkan kepada orang yang diberi (*mauhublah*) yang artinya pemberi hibah hanya ingin menyenangkan orang yang diberinya tanpa mengharapkan adanya pahala dari Allah. Hibah dalam arti umum dapat diartikan sebagai sedekah.

Berdasarkan pengertian Mazhab di atas pada intinya hibah adalah memberikan hak memiliki sesuatu benda kepada orang lain yang dilandasi oleh ketulusan hati atas dasar saling membantu kepada sesama manusia dalam hal kebaikan.

⁶² *Ibid.*

Menurut Amir Syarifudin, hibah merupakan pemberian sesuatu kepada orang lain atas dasar sukarela tanpa imbalan. Pemberian hibah seseorang atas harta milik biasanya terhadap penyerahan, maksudnya adalah usaha penyerahan sesuatu kepada orang lain dan usaha-usaha dibatasi oleh sifat yang menjelaskan hakekat hibah itu sendiri. Kemudian kata harta hak milik berarti bahwa yang diserahkan adalah materi dari harta tersebut mengandung arti bahwa perbuatan pemindahan hak milik itu berlaku semasa hidup. Jadi bila beralih berarti yang berhak sudah mati, maka disebut wasiat, tanpa imbalan, berarti itu semata-mata kehendak sepihak tanpa mengharapkan apa-apa.

2. Dasar Hukum Hibah

Dasar hukum hibah menurut hukum positif diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hibah diatur dalam Pasal 1666 yaitu :

“Hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, di waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Undang-Undang tidak mengakui lain-lain hibah-hibah diantara orang-orang yang masih hidup.”

Mengenai penghibahan dalam Hukum Perdata Indonesia, telah diatur dalam beberapa pasal yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Adapun ketentuan tersebut adalah:⁶³

a. Pasal 1667 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

Hibah hanyalah dapat mengenai benda-benda yang sudah ada, jika ada itu meliputi benda-benda yang baru akan dikemudian hari, maka sekedar mengenai itu hibahnya adalah batal. Berdasarkan

⁶³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

ketentuan tersebut, maka jika dihibahkan barang yang sudah ada, bersama suatu barang lain yang akan ada dikemudian hari, penghibahan mengenai yang pertama adalah sah, tetapi mengenai barang yang kedua adalah tidak sah.

b. Pasal 1668 Kitab Undang-undang Hukum Perdata:

Si penghibah tidak boleh memperjanjikan bahwa ia tetap berkuasa untuk menjual atau memberikan kepada orang lain suatu benda termasuk dalam penghibahan semacam ini sekedar mengenai benda tersebut dianggap sebagai batal.

Janji yang diminta si penghibah, bahwa ia tetap berkuasa untuk menjual atau memberikan kepada orang lain, berarti bahwa hak milik atas barang tersebut, tetap ada padanya karena hanya seseorang pemilik yang dapat menjual atau memberikan barangnya kepada orang lain, hal mana dengan sendirinya bertentangan dengan sifat dan hakekat penghibahan. Sudah jelas, bahwa perjanjian seperti ini membuat penghibahan batal, yang terjadi sebenarnya adalah hanya sesuatu pemberian nikmat hasil.

c. Pasal 1669 Kitab Undang-undang Hukum Perdata :

Diperbolehkan kepada si penghibah untuk memperjanjikan bahwa ia tetap memiliki kenikmatan atau nikmat hasil benda-benda yang dihibahkan, baik benda-benda bergerak maupun benda-benda tidak bergerak, atau bahwa ia dapat memberikan nikmat hasil atau kenikmatan tersebut kepada orang lain, dalam hal mana harus

diperhatikan ketentuan-ketentuan dari bab kesepuluh buku kedua kitab undang-undang ini.

Bab kesepuluh dari Buku Kedua Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang dimaksud itu adalah bab yang mengatur tentang Hak Pakai Hasil atau Nikmat Hasil. Sekedar ketentuan-ketentuan itu telah dicabut, yaitu mengenai tanah, dengan adanya Undang-Undang Pokok Agraria (UU No. 5 Tahun 1960), tetapi ketentuan-ketentuan itu mengenai barang yang bergerak masih berlaku.

D. Tinjauan Umum Tentang Hibah Dalam Perspektif Islam

Menurut agama Islam seluruh tindakan manusia harus didasarkan pada Al- Qur'an dan Hadist, termasuk juga dalam hal hibah harus memperhatikan aturan- aturan hibah yang tercantum dalam Al-Qur'an dan Hadist.

1. Ayat- ayat Al-Qur'an yang mengatur mengenai hibah, yaitu:

a. Surat Al- Baqarah ayat 177

لَيْسَ الْبِرَّ أَنْ تُوَلُّوا وُجُوهَكُمْ قِبَلَ الْمَشْرِقِ وَالْمَغْرِبِ وَلَكِنَّ الْبِرَّ مَنْ آمَنَ بِاللَّهِ
وَالْيَوْمِ الْآخِرِ وَالْمَلَائِكَةِ وَالْكِتَابِ وَالنَّبِيِّينَ وَآتَى الْمَالَ عَلَى حُبِّهِ ذَوِي الْقُرْبَى
وَالْيَتَامَى وَالْمَسْكِينِ وَابْنَ السَّبِيلِ وَالسَّائِلِينَ وَفِي الرِّقَابِ وَأَقَامَ الصَّلَاةَ وَآتَى
الزَّكَاةَ وَالْمُؤْتُونَ بَعْدَهُمْ إِذَا عَاهَدُوا ۗ وَالصَّابِرِينَ فِي الْبَأْسَاءِ وَالضَّرَّاءِ
وَحِينَ الْبَأْسِ أُولَئِكَ الَّذِينَ صَدَقُوا ۗ وَأُولَئِكَ هُمُ الْمُتَّقُونَ

Artinya: Bukanlah menghadapkan wajah kalian kearah timur dan barat itu suatu kebajikan. Akan tetapi sesungguhnya kebajikan itu ialah beriman kepada Allah, hari kemudian, malaikat-malaikat, kitab-kitab, nabi-nabi, dan memberikan harta yang dicintainya kepada kerabatnya.

b. Surat Al-Baqarah ayat 262

الَّذِينَ يَنْفِقُونَ أَمْوَالَهُمْ فِي سَبِيلِ اللَّهِ ثُمَّ لَا يَتَّبِعُونَ مَا أَنْفَقُوا مَنًّا وَلَا أَدَىٰ لَهُمْ
أَجْرُهُمْ عِنْدَ رَبِّهِمْ وَلَا خَوْفٌ عَلَيْهِمْ وَلَا هُمْ يَحْزَنُونَ

Artinya: Orang-orang yang menafkahkan hartanya di jalan Allah, kemudian mereka tidak mengiringi apa yang

dinafkahnannya itu dengan menyebut pemberiannya dan dengan tidak menyakiti (perasaan si penerima), mereka memperoleh pahala disisi Tuhan mereka. Tidak ada kekhawatiran terhadap mereka dan tidak (pula) mereka bersedih hati.

2. Al- Hadist

- a. Dari Ibnu Abbas, Rasulullah SAW bersabda “ Perumpamaan orang-orang yang menyedekakkan suatu sadaqah, kemudian menariknya kembali pemberiannya adalah seperti seekor anjing yang muntah kemudia memakan muntahnya kembali”(Riwayat Muslim).
- b. Dari Al- Nu'man Ibnu Basyir berkata ayahnya datang bersamanya kepada Rasulullah SAW dan menyatakan “ aku telah memberi anakku ini seorang bocah yang ada padaku”. Rasulullah SAW bertanya “ apakah kepada seluruh anak-anakmu, kamu memberinya seperti itu?.” Ia menjawab “ Tidak”. Rasulullah SAW bersabda lagi “ tariklah kembali darinya.” (Riwayat Muslim)

Islam mengatur sesuatu akad hibah tidak akan terbentuk melainkan setelah memenuhi rukun dan syarat sebagai berikut:

1. Pemberi hibah (*wahib*) hendaklah seorang yang berkeahlian seperti sempurna akal, baligh, dan *rushd*. Pemberi hibah punya barang yang dihibahkan, oleh karena itu pemilik harta mempunyai kekuasaan penuh atas hartanya. Hibah boleh dibuat tanpa had kadar serta kepada siapa yang disukainya termasuk kepada orang bukan islam, selama tidak melanggar syarak.

2. Penerima hibah (*Al-mawhub lahu*) boleh terdiri dari siapapun asalkan dia mempunyai kemampuan memiliki harta *mukallaf* dan bukan *mukallaf*. Sekiranya penerima hibah bukan *mukallaf* seperti masih belum cakap hukum, hibah boleh diberikan kepada walinya atau pemegang amanah bagi pihaknya. Penerima hibah harus menerima harta yang dihibahkan dan berkuasa memegangnya.
3. Barang atau harta yang dihibahkan (*Al-mawhub*) perlu memenuhi syarat sebagai berikut:
 - a. Barang atau harta yang halal
 - b. Sejenis barang atau harta yang mempunyai nilai di sisi syarak
 - c. Barang atau harta itu milik pemberi hibah
 - d. Harta benar-benar wujud pada saat itu tidak boleh barang yang akan ada
 - e. Harta itu tidak boleh bersambung dengan harta pemberi hibah yang tidak boleh dipisahkan seperti pokok-pokok, tanaman dan bangunan-bangunan seperti tanah. Menurut mazhab Maliki Shafi'i, Hanbali, hibah terhadap harta yang berkongsi yang tidak boleh dibagikan adalah sah hukumnya. Berdasarkan ajaran agama Islam barang yang masih bercagar (rumah) boleh dihibahkan jika mendapat keizinan dari penggadai atau peminjam.
4. *Sighah* yaitu *ijab* dan *qabul* atau perbuatan yang membawa makna pemberian dan penerimaan hibah. Syarat-syaratnya adalah sebagai berikut:
 - a. Ada persambungan dan persamaan antara *ijab* dan *qabul*

- b. Tidak dikenakan syarat-syarat tertentu
- c. Tidak disyaratkan dengan jangka waktu tertentu. Hibah disyaratkan dengan waktu tertentu seperti yang berlaku dalam *al-'umra* dan *al-ruquba* adalah sah hukumnya tetapi syarat tersebut batal.

Berdasarkan KHI dapat disimpulkan, suatu hibah itu sudah sah dengan adanya *ijab* dan *qabul* dengan perkataan atau dengan memberi hartanya tanpa meminta imbalan (*'iwad*). Menurut mazhab Maliki dan Shafi'i penerimaan (*Qabul*) itu semestinya menentukan sah atau tidaknya hibah tersebut. Sebaliknya menurut mazhab Hanafi menganggap bahwa *ijab* saja sudah memadai untuk menentukan sahnya sesuatu hibah tersebut.

5. Penerimaan barang (*Al-Qabd*) dalam hibah istilah tersebut yang artinya adalah penerimaan barang bermaksud untuk mendapat, menguasai dan boleh melakukan *tasarruf* terhadap barang atau harta tersebut. Menurut mazhab Hanbali dan Maliki penerimaan barang tidak disyaratkan dalam suatu hibah, karena dengan *akad* sudah terpenuhi. Apabila salah satu pihak pemberi hibah atau penerima hibah meninggal sebelum penyerahan barang dan penerimaan barang yang merupakan salah satu syarat hibah maka tersebut batal.⁶⁴

⁶⁴ Ibrahim Hoessein, *Problematika Wasiat Menurut Pandangan Islam*, Jakarta, Makalah pada seminar FH UI, 15 April 1985, hlm.10

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHSAN

A. Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Hibah Di Kabupaten Klaten

Hukum tanah nasional yang diatur dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria terdapat berbagai jenis hak penguasaan atas tanah. Dari beberapa jenis hak penguasaan atas tanah yang ada, semuanya memberikan wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi tiap-tiap pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang diiliki tersebut.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria juga menjelaskan mengenai penyebab terjadinya hak-hak atas tanah. Diantaranya disebabkan adanya ketentuan hukum adat, undang-undang, dan penetapan pemerintah.

Ada 2 (dua) cara dalam mendapatkan atau memperoleh hak milik, yaitu:

1. Dengan pengalihan, yang meliputi beralih dan dialihkan. Dalam hal ini berarti ada pihak yang kehilangan yaitu pemilik semula dan pihak lain yang mendapatkan suatu hak milik;
2. Terjadinya hak milik sesuai dengan UUPA Nomor 5 Tahun 1960 pada Pasal 22, yaitu:
 - a. Terjadinya hak milik menurut hukum adat yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Dalam hal ini berarti terjadinya hak milik tersebut, diawali dengan hak seorang warga untuk membuka hutan

dalam lingkungan wilayah masyarakat hukum adat dengan persetujuan Kepala Desa. Dengan dibukanya tanah tersebut, belum berarti orang tersebut langsung memperoleh hak milik. Hal milik akan dapat tercipta jika orang tersebut memanfaatkan tanah yang telah dibukanya, menanam, dan memelihara tanah tersebut secara terus menerus dalam waktu yang sangat lama. Dari sinilah hak milik dapat tercipta yang sekarang diakui sebagai hak milik menurut UUPA. Terjadinya hak milik dengan cara ini memerlukan waktu yang cukup lama dan tentunya memerlukan penegasan yang berupa pengakuan dari Pemerintah.

- b. Terjadinya hak milik karena penetapan pemerintah, yaitu yang diberikan oleh Pemerintah dengan menentukan suatu penetapan menurut cara dan syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh Peraturan Pemerintah. Dalam hal ini berarti pemerintah memberikan hak milik yang baru sama sekali. Pemerintah juga dapat memberikan hak milik berdasarkan perubahan dari suatu hak yang sudah ada. Misalnya dengan peningkatan dari HGU menjadi hak milik, HGB menjadi hak milik, hak pakai menjadi hak milik.⁶⁵

Hakekatnya, setiap hak atas tanah harus didaftarkan. Karena, dengan pendaftaran tanah nantinya akan memperoleh sertipikat tanah. Sertipikat tanah mempunyai asas kepentingan dan kemanfaatan tersendiri, diantaranya:

⁶⁵ Asri Arinda, "Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Hibah Untuk Anak di Bawah Umur", *Jurnal Repertorium*, Vol III No. 2, Juli-Desember 2016, hlm. 29

1. Sebagai alat bukti bahwa si pemegang atau orang yang namanya disebut dalam sertipikat tanah adalah orang yang berhak atas tanah yang bersangkutan.
2. Sertipikat tanah merupakan bukti hak atas tanah yang paling kuat.

Artinya, selama tidak ada alat bukti lain yang membuktikan ketidakbenarannya, maka keterangan yang ada dalam sertipikat tanah haruslah dianggap benar, dengan tidak perlu alat bukti tambahan. Sedangkan alat bukti lain misalnya, saksi-saksi, akta jual-beli dan surat-surat keterangan pejabat, hanya dianggap sebagai bukti permulaan yang harus dikuatkan oleh alat bukti lainnya.

Pendaftaran tanah yang mengakibatkan diterbitkannya sertipikat tanah juga digunakan dalam rangka menghindari terjadinya sengketa tanah di tengah-tengah kehidupan bermasyarakat. Walaupun, tidak menutup kemungkinan tanah yang sudah bersertipikat juga dapat terjadi sengketa. Dalam tanah waris ini, sengketa timbul karena tidak adanya kepastian hukum pemilik sah atas tanah tersebut. Artinya, perubahan kepemilikan hak atas tanah dalam buku letter C desa, pada dasarnya hanyalah sebagai bukti pembayaran pajak semata. Meskipun, syarat-syarat pengajuan sertipikat hal tersebut juga harus disertakan.

Tesis ini fokus kepada peralihan hak milik melalui hibah. Hibah tanah merupakan pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada penggantian apa pun dan dilakukan secara sukarela, tanpa ada kontraprestasi dari pihak penerima pemberian, dan pemberian itu dilangsungkan pada saat si

pemberi masih hidup. Inilah yang berbeda dengan wasiat, yang mana wasiat diberikan sesudah si pewasiat meninggal dunia.

Pengertian diatas menerangkan bahwa hibah adalah pemberian yang diberikan secara sukarela tanpa ada timbal balik antara pemberi dengan penerima, serta hibah diberikan pada saat pemberi masih hidup, karena kalau pemberi sudah meninggal dan belum dialihkan hak atas tanahnya maka proses yang akan dilakukan lagi adalah proses warisan.

Suatu “pemberian”, perbuatan itu harus bertujuan memberikan suatu hadiah belaka jadi tidak boleh ada suatu keharusan atau perikatan meskipun hanya berupa *natuurlijke verbintenis* (janji dengan sendirinya) saja. Perkataan “pemberian” dalam pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dipakai dalam arti kata yang sempit, karena hanya perbuatan- perbuatan yang memenuhi syarat-syarat yang disebutkan disitu dinamakan “pemberian”, misalnya syarat dengan “Cuma-cuma” yaitu tanpa pembayaran. Di sini dapat dikatakan tentang suatu “*formele schenking*” (hanya untuk memenuhi formalitas pemberian/hibah).

Menurut ketentuan yang terdapat dalam pasal 1667 KHUPerdata yang berbunyi :

“Hibah hanyalah dapat mengenai benda-benda yang sudah ada. Jika hibah itu meliputi benda-benda yang baru akan ada di kemudian hari, maka sekadar mengenai itu hibahnya batal”

Ketentuan yang terdapat dalam pasal diatas, maka dapat diketahui bahwa perjanjian hibah adalah benda yang sudah ada, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Ini adalah obyek dari hibah yang

akan diberikan dari pemberi kepada penerima. Pelaksanaan peralihan hak milik di Kelurahan pun sudah memenuhi pengertian obyek dari hibah itu sendiri. Dan dalam hal ini lebih kepada benda yang bergerak, ialah akta hibah dan sertipikat hak atas tanah.

Subyek hibah harus orang yang sudah dewasa sehingga dapat melakukan perbuatan hukum sendiri karena ia mempunyai hak dan kewajiban secara penuh, tetapi dalam hal ini apabila subyek hukum penerima hibah adalah orang yang masih di bawah umur yang secara hukum belum cakap dapat melakukan perbuatan hukum sehingga dalam melaksanakan perbuatan hukum harus diwakilkan atau wali yang mendampingi. Jika tidak ada wali maka perbuatan hukum yang dilakukan anak di bawah umur dianggap tidak pernah ada sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1676 KUHPerdara yang berbunyi “setiap orang diperbolehkan memberi dan menerima sesuatu sebagai hibah kecuali mereka yang oleh Undang-Undang dinyatakan tidak cakap untuk itu”.⁶⁶

Pelaksanaan peralihan hak milik memiliki larangan dari penghibah hak atas tanah. Hal-hal yang tidak boleh dilakukan dalam penghibahan adalah sebagai berikut :

1. Kitab Undang-undang Hukum Perdata pasal 1668 menyebutkan Si penghibah tidak boleh memperjanjikan bahwa ia tetap berkuasa untuk menjual atau memberikan kepada orang lain suatu benda yang termasuk dalam hibah, hibah semacam itu, sekedar mengenai benda tersebut, dianggap sebagai batal.

⁶⁶ Riska Dwi Lestari, “Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Hibah (Studi di Kecamatan Gunungsari)”, *Jurnal Karya Ilmiah*, hlm. 6

2. Kitab Undang-undang Hukum Perdata pasal 1670 menyebutkan suatu hibah adalah batal, jika dibuat dengan syarat bahwa si penerima hibah akan melunasi utang-utang atau beban-beban lain, selain yang dinyatakan dengan tegas didalam akta hibah sendiri atau di dalam suatu daftar yang ditempelkan padanya.
3. Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata pasal 1678 menyebutkan “ Dilarang adalah penghibahan antara suami istri selama perkawinan”.

Berdasarkan KUHPperdata pasal 1684, Penghibahan-penghibahan yang diberikan kepada seorang perempuan bersuami, tidak dapat diterima selain menurut ketentuan-ketentuan dari Bab ke V buku ke I KUHPperdata.

Pelaksanaan peralihan hak milik melalui hibah terlebih dahulu harus melihat tata cara penghibahan. Menurut Pasal 1682-1685 KUHPperdata:

1. Berdasarkan Pasal 1682 KUHPperdata menyebutkan tiada suatu hibah, kecuali yang disebutkan dalam pasal 1687, dapat atas ancaman batal, dilakukannya selainnya dengan suatu akta notaris, yang aslinya disimpan oleh notaris itu;
2. Berdasarkan Pasal 1683 KUHPperdata menyebutkan tiada suatu hibah mengikat si penghibah, atau menerbitkan suatu akibat yang bagaimanapun, selain mulai hari penghibahan itu dengan kata-kata yang tegas telah diterima oleh si penerima hibah itu sendiri atau oleh seorang yang dengan sesuatu akta otentik oleh si penerima hibah itu telah dikuasakan untuk menerima penghibahan-penghibahan yang telah kepada si penerima hibah atau akan diberikan kepadanya kemudian hari;

3. Berdasarkan Pasal 1685 KUHPerdara menyebutkan penghibahan kepada orang-orang belum dewasa berada di bawah kekuasaan orang tua harus diterima oleh orang yang melakukan kekuasaan orang tua. Penghibahan kepada orang-orang belum dewasa yang berada dibawah perwalian atau orang-orang terampu, harus diterima oleh si wali atau si pengampu, yang untuk itu harus dikuasakan oleh Pengadilan Negeri;
4. Berdasarkan Pasal 1686 KUHPerdara menyebutkan hak milik atas benda- benda yang termaktub dalam penghibahan, sekalipun penghibahan itu telah diterima secara sah, tidaklah berpindah kepada si penerima hibah, selain dengan jalan penyerahan yang dilakukan menurut pasal-pasal 612, 1613, 616, dan selanjutnya;
5. Berdasarkan Pasal 1687 KUHPerdara menyebutkan pemberian-pemberian benda-benda bergerak yang bertubuh atau surat-surat penagihan utang kepada si penunjuk dari tangan satu ke tangan yang lain, tidak memerlukan suatu akta, dan adalah sah dengan penyerahan belaka kepada si penerima hibah atau kepada seorang pihak ketiga yang menerima pemberian itu atas nama si penerima hibah.

Tata cara penghibahan yang dilakukan oleh Kabupaten Klaten dapat dikatakan berjalan dengan prosedur dan tata cara penghibahannya. Karena pemberian hibah yang diberikan dari orang tua kepada anak merupakan pemberian yang berupa hadiah dan pemberian tersebut sudah bisa dikatakan cukup sesuai dengan Pasal 1865 KUHPerdara yang berbunyi:

“Berdasarkan Pasal 1685 KUHPerdara menyebutkan penghibahan kepada orang-orang belum dewasa berada di bawah kekuasaan orang tua harus diterima oleh orang yang melakukan kekuasaan orang tua. Penghibahan kepada orang-orang belum dewasa yang berada dibawah

perwalian atau orang-orang terampu, harus diterima oleh si wali atau si pengampu, yang untuk itu harus dikuasakan oleh Pengadilan Negeri”.

Pelaksanaan peralihan hak milik melalui hibah tidak begitu menimbulkan masalah yang besar. Namun dari pelaksanaan peralihan hak milik melalui hibah di Kabupaten Klaten faktor utama yang bisa dikatakan ialah faktor ekonomi masyarakat. Karena biaya peralihan hak atas tanah dianggap oleh masyarakat termasuk mahal, apalagi jika si pemberi memberi hak atas tanah diatas Rp.60.000.000.00,- akan dikenakan pajak yang besar bagi penerima yang akan mengubah kepemilikan hak atas tanah.

Kesadaran masyarakat saat ini sangat membantu Kelurahan, Kecamatan dan Kantor Pertanahan dalam hal peralihan hak atas tanah hak milik, dalam upaya kesadaran hukum dan status kepemilikan dengan tujuan supaya tidak terjadi sengketa tanah dikemudian hari, walaupun biaya peralihannya mahal dan lama.

Pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena hibah yang terjadi di Kabupaten Klaten secara garis besar dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Para pihak (pemberi dan penerima hibah) masih memiliki hubungan kekeluargaan.
2. Kedua belah pihak sepakat adanya perbuatan hukum tersebut.
3. Pemberi hibah memiliki banyak tanah yang kemudian diberikan kepada saudara-saudaranya (dikarenakan tidak memiliki keturunan).
4. Adanya obyek hibah berupa hak atas tanah.
5. Para pihak penerima hibah dan pemberi hibah diwajibkan melapor tingkat desa, sebagai pemberitahuan bahwa tanah dari salah satu pihak

yang ada dalam wilayah desanya telah berpindah hak kepada penerima hibah.

Pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena hibah di Kabupaten Klaten harus dilakukan secara legal formal yaitu melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Tujuan dari dilakukannya peralihan hak milik atas tanah karena hibah secara legal formal adalah untuk mengantisipasi adanya permasalahan ataupun sengketa yang mungkin akan terjadi dikemudian hari. Peralihan hak milik atas tanah karena hibah hanya dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan jika dibuktikan dengan akta hibah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-Undangan sesuai Pasal 2 Peraturan Pemerintah No 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu : 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 yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Perbuatan hukum yang dilakukan tersebut sudah sah menurut hukum, hal ini dapat dilihat dari sudut hukum perdata bahwa untuk sahnya perbuatan hukum harus memenuhi Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), yaitu:

1. Kesepakatan para pihak
2. Kecakapan
3. Sebab yang halal

4. Suatu hal tertentu tertentu

Artinya apabila kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat terhadap suatu perjanjian tertentu atau obyek tertentu maka hal tersebut telah dikatakan Sah menurut hukum.

Pemungutan terhadap Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang didasarkan atas adanya peralihan hak atas tanah dan bangunan yang disebabkan adanya hibah wasiat dilakukan sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Dalam Pasal 2 ayat (2) pada angka 4 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan disebutkan, bahwa hibah wasiat merupakan termasuk obyek pajak sebagai akibat perolehan hak atas tanah dan bangunan. Dengan adanya ketentuan tersebut, maka setiap perolehan hak atas tanah dan bangunan sebagai akibat dari adanya hibah wasiat harus memenuhi kewajiban untuk membayar pajak yaitu Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Pelaksanaan hibah yang dilakukan oleh masyarakat baik dengan perjanjian secara lisan maupun dengan perjanjian dibawah tangan sudah dapat dikatakan sah karena perjanjian tersebut sudah dilakukan secara konkrit atau nyata artinya ada perbuatan nyata tentang pemberian suatu hak kebendaan, yang menjadi obyek hibahnya adalah tanah dan dilakukan secara terang artinya hibah ini dibuat dihadapan PPAT yang mengesahkan dan menyaksikan.

Sebelum melaksanakan pembayaran terhadap Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atas hibah wasiat yang diterima, berikut beberapa tahapan yang harus dilalui oleh wajib pajak yang penulis kelompokkan berdasarkan pendapat penulis sendiri, tahapan tersebut adalah:

a. Tahap Saat Pajak Terutang

Pasal 9 ayat (1) huruf i UU BPHTB menyebutkan bahwa saat terutang pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan untuk hibah wasiat adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan.

Berdasarkan keterangan Pasal 9 ayat (1) huruf i tersebut terlihat, bahwa ketika penerima hibah melakukan pendaftaran untuk peralihan haknya atas harta dari hibah yang diterimanya kepada Kantor Pertanahan, maka saat itu juga dia sudah mempunyai kewajiban untuk membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dari peralihan haknya tersebut. Lebih lanjut dalam Pasal 9 ayat (2) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan diterangkan, bahwa: pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1). Dalam Pasal 9 ayat (3) Undang-Undang yang sama diterangkan juga, bahwa tempat terutang pajak adalah wilayah Kabupaten, Kota, atau Propinsi yang meliputi letak tanah dan atau bangunan.

Timbulnya kewajiban untuk membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah saat dilakukan peralihan hak ke Kantor

Pertanahan, yaitu Kantor Pertanahan yang meliputi letak tanah dan atau bangunan yang akan dialihkan haknya karena hibah wasiat tersebut, atau sebelum peralihan hak hibah wasiat tersebut dilakukan, kewajiban untuk membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan juga belum lahir.

b. Tahap Perhitungan Besarnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar dan cara perhitungannya

Setelah mengetahui tentang telah timbulnya utang pajak, yaitu Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dengan melakukan pendaftaran peralihan hak atas harta hibah yang diterima, maka selanjutnya tentu ingin mengetahui seberapa besar utang pajak yang timbul serta bagaimana cara perhitungannya. Karena seperti telah diterangkan sebelumnya, bahwa pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dilakukan secara *self assessment*, yaitu wajib pajak yang menghitung dan membayarnya sendiri jumlah pajak yang harus dibayar, tanpa harus menunggu diterbit surat ketetapan pajak lebih dulu.

1) Perhitungan Besarnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar

Menghitung besarnya utang pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayarkan, maka dapat berpedoman kepada ketentuan dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000, pada Pasal 5 yang berbunyi : tarif pajak ditetapkan sebesar 5% (lima persen), dan Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Waris dan Hibah Wasiat beserta dengan penjelasannya. Di mana dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Waris dan Hibah Wasiat disebutkan, bahwa bea perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang terutang atas perolehan hak karena waris atau hibah wasiat adalah sebesar 50% (lima puluh persen) dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang seharusnya terutang.

Berikut langkah dalam perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang didapat dari hibah wasiat, berdasarkan penelitian:

a) Penetapan harta hibah

Langkah pertama yang dilakukan adalah penetapan harta hibah wasiat yang diperoleh oleh penerima hibah wasiat, penetapan dilakukan melalui akta hibah wasiat yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Berdasarkan akta hibah tersebut, maka penerima hibah melakukan pendaftaran untuk peralihan haknya ke Kantor Pertanahan setempat.

b) Penentuan nilai perolehan pajak dari harta hibah

Setelah akta hibah wasiat ditandatangani berarti sudah jelas pula obyek dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang didapat dari hibah wasiat. Untuk melakukan perhitungan pajak terutang, terlebih dahulu harus ditentukan nilai dari perolehan obyek pajak dari hibah wasiat yang didapat.

- c) Penentuan nilai obyek pajak tidak kena pajak dari harta hibah
- Ketentuan tentang nilai obyek pajak tidak kena pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dari harta Hibah Wasiat diatur dalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yaitu pada Pasal 7 yang berbunyi : Nilai Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NOPTKP) ditetapkan secara regional paling banyak Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), kecuali dalam hal perolehan hak karena waris, atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, Nilai Obyek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional paling banyak Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).
- d) Perhitungan besarnya BPHTB dari hibah harus dibayar

Besarnya kewajiban atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar diatur dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000, pada Pasal 5 yang berbunyi : tarif pajak ditetapkan sebesar 5% (lima persen). Dengan demikian besarnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dari Hibah yang harus dibayar adalah 5% (lima persen) dari nilai perolehan obyek pajak dari harta Hibah dikurangi dengan nilai obyek pajak tidak kena pajak dari harta Hibah.

2) Tahap pembayaran BPHTB

Tahap ini wajib pajak hanya perlu datang ke Kantor Pelayanan Pajak (KPP) yang wilayahnya mencakup dimana tanah dan atau bangunan tersebut berada. Di kantor pajak tersebut wajib pajak mengisi formulir BPHTB yang sudah disediakan dengan memasukkan perhitungan sebagaimana yang telah diterangkan di atas, selanjutnya melakukan penyetoran ke kas pajak yang dapat dilakukan di Kantor Pajak atau di Bank. Baik penyetoran pajak yang dilakukan melalui Bank maupun di Kantor Pajak diperlukan pengesahan/Validasi oleh kantor pajak terhadap penyetoran yang telah dilakukan.

Proses pelaksanaan peralihan ini, saat berkas pihak pemberi dan penerima selesai dari Kelurahan, berkas tersebut akan langsung dilimpahkan

kepada Kecamatan Godong, seperti yang dikatakan Bambang Haryono dalam wawancara bahwa jika berkas tersebut telah selesai tugas Kelurahan hanya menjadi saksi pada saat dibutuhkan oleh pihak Kecamatan pada saat pemberian akta hibah tersebut. Beliau pun mengatakan bahwa tugasnya hanya meneliti berkas dan melegalisasi berkas tersebut.

Proses peralihan tersebut dapat dikatakan sah apabila telah dilakukan dihadapan PPAT. Proses dan syarat yang harus dilakukan yaitu:

1. Pemberi
 - a. Dapat menyertakan sertifikat asli atau letter D
 - b. Fotocopy KTP (Kartu Tanda Penduduk) dan KK (Kartu Keluarga)
 - c. Menyertakan SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak) tahun terakhir atau yang berlaku.
2. Penerima
 - a. Fotocopy KTP (Kartu Tanda Penduduk)
 - b. Membayar biaya pajak apabila tanah yang diproses dikenakan biaya pajak Surat Pembentukan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tanah

Setelah semua berkas sudah dipenuhi oleh semua pihak maka para pihak menghadap ke PPAT Sementara dan mengadakan peralihan hak atas tanah yang akan dijadikan akta dan ditandatangani dihadapan PPAT yang disaksikan oleh para pihak dan dihadiri oleh 2 orang saksi yaitu Lurah setempat dan 1 orang saksi dari pihak Kecamatan.⁶⁷

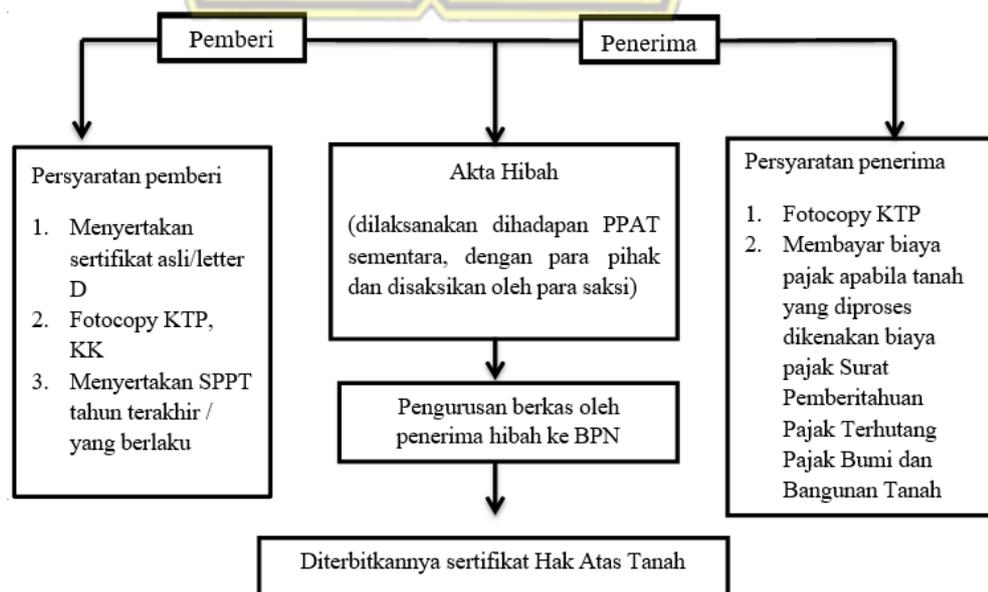
⁶⁷ Wawancara dengan Dwi Pramono, S.H., M.Kn, Notaris & PPAT di Klaten, pada tanggal 14 Juli 2021

Diberi jangka waktu maksimal 3 hari untuk menunggu kesiapan berkas-berkas yang dibutuhkan tersebut. Setelah para pihak telah melengkapi semua berkasnya dan telah melakukan kesepakatan dihadapan PPAT Sementara maka PPAT Sementara akan mengembalikan berkas tersebut kepada pihak yang melakukan peralihan hak atas tanah tersebut khususnya Hibah. Maka selanjutnya harus melewati prosedur dan syarat-syarat yang jelas ke Kantor Pertanahan Klaten.

Setelah proses berkas diajukan ke Kantor Pertanahan maka para pihak harus menunggu proses yang dilakukan oleh pihak Kantor Pertanahan meliputi:

1. Pengukuran obyek dalam hal ini adalah tanah.
2. Pemetaan
3. Pengumpulan berkas yang kurang
4. Pemeriksaan data
5. Penerbitan tanah

Berikut ini penulis paparkan dalam bentuk bagan mengenai pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui hibah:



Gambar 1. Bagan Proses Peralihan Hak Atas Tanah melalui Hibah

Pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena Hibah bisa juga ditolak jika terdapat kesalahan pada berkas. Hal tersebut diungkapkan oleh Bapak Dwi Pramono beliau mengatakan “Berkas pemberi dan penerima peralihan tersebut kami tolak karena tanah yang dialihkan tersebut bukan milik yang mengalihkan tanah tersebut tetapi dialihkan oleh orang lain dan diberikan arahan agar yang mengalihkan tanah tersebut harus dilakukan oleh pihak yang mempunyai hak atas tanah tersebut, hal ini dilakukan agar tidak terjadi sengketa dikemudian hari”.⁶⁸

Tata pelaksanaan kegiatan Peralihan Hak Atas Tanah Karena Hibah yang diselenggarakan Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten dengan mengacu pada Lampiran Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2005 tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan (SPOPP) yaitu:

1. Pemohon datang ke Loker II (penerimaan berkas) dengan membawa berkas/dokumen
2. Petugas Loker II menerima dan memeriksa kelengkapan berkas pemohon, membuat STTD (Surat Terima Tanda Dokumen) dan memberikan SPS (Surat Perintah Setor), kemudian menyerahkan dokumen ke Petugas Loker III
3. Petugas Loker III menerima biaya dari pemohon sesuai SPS dan menyerahkan kwitansi kepada pemohon, melakukan pencatatan pada DI 305 (daftar isian tentang daftar penerimaan uang muka) kemudian

⁶⁸ Wawancara dengan Dwi Pramono, S.H., M.Kn, Notaris & PPAT di Klaten, pada tanggal 14 Juli 2021

mencantumkan nomor dan DI 305, setelah itu menyerahkan lagi dokumen ke Petugas Loker II

4. Oleh Petugas Loker II , dokumen tersebut diserahkan ke Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT
5. Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT kemudian mempelajari dokumen tersebut dan membuat disposisi. Dimana disposisi tersebut diserahkan ke petugas buku tanah dan sertifikat.
6. Petugas buku tanah dan sertifikat, melakukan tugas:
 - a. Mencari buku tanah yang bersangkutan
 - b. Mencatat adanya peralihan hak tersebut pada buku tanah dan sertifikat.Setelah itu dokumen-dokumen tersebut diserahkan kembali pada Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT.
7. Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT melakukan pengoreksian, setelah dinyatakan lengkap kemudian memberikan paraf catatan peralihan pada buku tanah dan sertifikat yang bersangkutan. setelah itu diteruskan dokumen buku tanah dan sertifikat kepada Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan.
8. Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan melakukan pengoreksian dan memberikan paraf catatan peralihan pada buku tanah dan sertifikat, kemudian diserahkan kembali pada petugas pembukuan.
9. Kepala Kantor Pertanahan mengoreksi dan menandatangani catatan peralihan sekaligus memberikan stempel Kantor Pertanahan pada buku

tanah dan sertifikat. Kemudian diserahkan kembali pada petugas pembukuan

10. Petugas pembukuan melakukan pembukaan pada DI 208 (Daftar Isian Tantang Daftar Penyelesaian Pekerjaan Pendaftaran Tanah). Setelah itu memberikan informasi kepada petugas Loker II (Penerimaan Berkas) untuk melakukan pencoretan DI 305. Bahwa sertifikat telah selesai diproses dan diserahkan kepada petugas Loker IV (Penyerahan Produk)
11. Pada petugas Loker IV kemudian melakukan pencatatan pada DI 305 A (Daftar Penyerahan Hasil Pekerjaan) dan menyerahkan sertifikat ke pemohon.

Menurut Dwi Pramono masyarakat di Kabupaten Klaten masih banyak yang belum mengetahui pentingnya peralihan hak atas tanah secara hukum, masyarakat banyak yang memberikan hibah secara lisan, tidak diperkuat dengan adanya legal formal yang berpotensi menjadi permasalahan sengketa dimasa yang akan datang dan proses pembuatannya di Badan Pertanahan Nasional teknisnya hanya 14 hari kerja, tetapi pada prakteknya bisa memakan waktu lebih dari 2 bulan.

Menurut penulis, proses peralihan hak milik atas tanah karena hibah dan pendaftarannya di Kabupaten Klaten sudah sesuai dengan prosedur yang sudah diatur oleh Peraturan Agraria dan Undang-Undang yang berlaku, akan tetapi sungguh disayangkan waktu yang dibutuhkan untuk proses pendaftaran hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten jauh dari ekspektasi yang diharapkan. Hal ini bisa berdampak pada niat masyarakat

untuk mengurus pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten karena terlalu lama menunggu prosesnya.

Akibat hukum merupakan akibat yang ditimbulkan oleh peristiwa hukum yang dilakukan karena perbuatan hukum, sedangkan suatu perbuatan hukum dapat melahirkan suatu hubungan hukum. Dalam kata lain, akibat hukum adalah suatu akibat yang ditimbulkan karena adanya suatu perbuatan hukum dan atau hubungan hukum. Akibat hukum dari peralihan hak milik atas tanah karena hibah atas objek yang dihibahkan kepemilikan hak nya akan beralih dari pemberi hibah kepada penerima hibah, dan terjadi penyerahan sukarela terhadap objek tanah yang dihibahkan. Jika setelah penandatanganan Akta Hibah si pemberi Hibah meninggal dunia atau terjadi hal-hal yang tidak diinginkan tetapi Akta tersebut belum didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten, Hibah tersebut tetap menjadi penerima hibah karena Peralihan Hak Atas Tanahnya dimulai semenjak PPAT membuat Akta Hibah dan menandatangani Akta Hibah.

Hal-hal yang membatalkan akta hibah telah dijelaskan dalam pasal 1688 BW. Suatu hibah tidak dapat ditarik kembali maupun dihapuskan karenanya, melainkan dalam hal-hal berikut.

1. Karena tidak dipenuhi syarat-syarat dengan mana penghibahan telah dilakukan.
2. Jika si penerima hibah telah bersalah melakukan atau membantu melakukan kejahatan yang mengambil jiwa si penghibah atau suatu kejahatan lain terhadap si penghibah.

3. Jika ia menolak memberikan tunjangan nafkah kepada si penghibah, setelah orang ini jatuh dalam kemiskinan.

Tidak diatur dengan jelas batasan jumlah harta/benda/barang yang dapat dihibahkan sehingga juga perlu melihat bagian kedua BW, khususnya pasal-pasal yang memuat ketentuan tentang batasan *legitime portie*, yakni pasal 913, 949, dan 920, serta peraturan perundang-undangan lainnya seperti UU No.1 Tahun 1974. Selain itu, adanya unsur perbuatan melawan hukum dalam hal penghibahan dapat pula membatalkan akta hibah.

Ketidak cermatan Kantor Pertanahan dalam menerbitkan sertipikat yang berasal dari hibah palsu seringkali terjadi karena tidak meneliti apakah hibah betul-betul dibuat oleh PPAT atau tidak. Akibatnya, berbagai sengketa tanah dengan sertipikat berasal dari hibah palsu yang bermunculan.

Pembuktian alat bukti yang sah, akta hibah harus dibuat dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang serta para pihak yang terkait di dalamnya. Selain itu, dalam pembuatan akta hibah, perlu diperhatikan objek yang akan dihibahkan, karena dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan bahwa untuk objek hibah tanah harus dibuat akta hibah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akan tetapi, apabila objek tersebut selain dari itu (objek hibah benda bergerak), maka ketentuan dalam BW tersebut tetap digunakan sebagai dasar pembuatan akta hibah, yakni dibuat dan ditandatangani PPAT.

Pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena hibah sejalan dengan teori kepastian hukum yang digagas oleh Gustav Radbruch. Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu:

1. Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan. Pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah, pembuatan akta hibah, dan pembayaran pajak karena hibah telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan. Pelaksanaan peralihan hak atas tanah didasarkan pada kenyataan dan perbuatan hukum bagi pemberi dan penerima hibah serta ada objek hibah yang jelas atau nyata.
3. Ketiga, bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan
4. Keempat, hukum positif tidak boleh mudah diubah.

B. Kewajiban Perpajakan Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Hibah Di Kabupaten Klaten

Pemungutan terhadap Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang didasarkan atas adanya peralihan hak atas tanah dan bangunan yang disebabkan adanya hibah wasiat dilakukan sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Dalam Pasal 2 ayat (2) pada angka 4 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

UU No. 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 20 Tahun 2000 (disebut dengan UU BPHTB), memberikan pengertian mengenai BPHTB, yaitu Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak. Jadi BPHTB adalah sama dengan Pajak Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Yang dimaksud dengan Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, UU BPHTB menyebutkan bahwa Perolehan Hak atas Tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.

Hak atas Tanah dan atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, dan ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Pasal 16 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960 menyebutkan bahwa hak-hak atas tanah yang dimaksud ialah :

1. hak milik;
2. hak guna usaha;
3. hak guna bangunan;
4. hak pakai;
5. hak sewa;
6. hak membuka tanah;
7. hak memungut hasil hutan; dan

8. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara.

UU BPHTB mengatur mengenai obyek pajak. Pasal 2 UU BPHTB, yang menjadi objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan tersebut meliputi :

1. Pemindahan Hak, karena:
 - a. Jual Beli;
 - b. Tukar Menukar;
 - c. Hibah;
 - d. Hibah Wasiat;
 - e. Waris;
 - f. Pemasukan dalam Perseroan/Badan Hukum lainnya;
 - g. Pemisahan Hak yang mengakibatkan peralihan;
 - h. Penunjukan pembeli dalam Lelang;
 - i. Pelaksanaan putusan Hakim yang mempunyai kekuatan Hukum Tetap;
 - j. Penggabungan Usaha;
 - k. Peleburan Usaha;
 - l. Pemekaran Usaha; dan
 - m. Hadiah.
2. Pemberian Hak Baru karena :
 - a. Kelanjutan Pelepasan Hak; dan
 - b. Diluar Pelepasan Hak.

Peralihan hak atas tanah melalui hibah termasuk dalam obyek pajak. Oleh karena itu, seseorang yang melakukan peralihan hak atas tanah melalui hibah tetap memiliki kewajiban pajak sebagaimana telah ditentukan oleh Undang-Undang.

Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, termasuk dari hibah ini dilakukan secara *self assessment*, yaitu suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang, kepercayaan, tanggung jawab kepada wajib pajak untuk menghitung, memperhitungkan, membayar dan melaporkan sendiri besarnya pajak yang harus dibayar. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 10 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang berbunyi:

Wajib pajak wajib membayar pajak yang terutang dengan tidak mendasarkan pada adanya surat ketetapan pajak.

Keterangan tersebut lebih diperjelas dalam penjelasan Pasal 10 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang berbunyi:

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 diterbitkannya surat ketetapan pajak.

Berdasarkan dari keterangan di atas terlihat dalam hal ini wajib pajak dipercayakan untuk menghitung besarnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan

Bangunan yang harus dibayarkan sebagai akibat adanya perolehan hak atas tanah dan bangunan yang berasal dari adanya hibah.

Akta hibah yang dibuat oleh PPAT berisi: Judul akta dan Nomor akta Hibah, Hari dan Tanggal pembuatan akta, Nama dan Nomor pengangkatan beserta Alamat Kantor PPAT, Data diri lengkap pemberi hibah seperti KTP (ditulis sebagai PIHAK PERTAMA), Data diri Lengkap penerima hibah seperti KTP (ditulis sebagai PIHAK KEDUA), Keterangan PPAT bahwa para pihak sudah menghadap dan menerangkan jika pihak pertama akan menghibahkan tanahnya kepada pihak kedua di depan PPAT, Keterangan tanah (meliputi: nomor akta tanah, tanggal dan nomor surat ukur, luas tanah, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB), Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB), Nomor Objek Pajak (NOP)), Lokasi tanah, Penggunaan tanah dan pernyataan bahwa hibah juga meliputi segala sesuatu yang ada atau akan ada dikemudian hari yang menurut sifat dan peruntukannya atau menurut hukum sebagai benda tidak bergerak yang akan disebut sebagai Objek Hibah, Syarat-syarat yang tertuang dalam pasal-pasal pada dasarnya sudah mengatur hal-hal yang terkait dengan peralihan hak di peraturan agraria yang disetujui oleh para pihak, lalu pernyataan bahwa Akta hibah dibuat dihadapan para pihak dan Saksi-saksi, Identitas saksi sesuai dengan KTP, Tanda tangan dan Cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi, PPAT dan dicetak sebanyak 2 kali untuk disimpan di kantor PPAT dan disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten.

Setelah melakukan pengecekan sertifikat dan melengkapi persyaratan, pemberi hibah diharuskan untuk membayar pajak terlebih dahulu. Pemberi hibah akan membayar Pajak Penghasilan (PPH) dari nilai tanah yang akan

$$\begin{aligned} \text{Pemberi Hibah} &= \text{Pajak Penghasilan (PPH)} \\ &= \text{Nilai Transaksi} \times 2,5\% \end{aligned}$$

dihibahkan, namun nilainya relative rendah tidak sebesar pajak jual beli. Besar pajak dihitung menggunakan rumus yang sudah ditetapkan yaitu:

Sama halnya dengan pemberi hibah, penerima hibah pun wajib membayarkan pajak BPHTB (Biaya Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan), namun BPHTB baru akan dikenakan apabila nilai dari suatu pemberian hibah tersebut diatas 60 Juta Rupiah. Adapun rumus perhitungan

$$\begin{aligned} \text{Penerima Hibah} &= \text{BPHTB} \\ &= \text{Nilai Transaksi} - 60\text{jt} \times 5\% \end{aligned}$$

pajak yang digunakan adalah:

Apabila penerima hibah merasa terbebani, pajak BPHTB ini dapat meminta keringanan dengan mengajukan SKB (Surat Keterangan Bebas) dengan memenuhi dokumen dan syarat yang sudah ditetapkan, kemudian diajukan ke Kantor Pelayanan Penyuluhan dan Konsultasi Perpajakan Kabupaten Klaten. Adapun syarat pengajuan SKB hibah di Kabupaten Klaten antara lain:

1. Surat Permohonan Keterangan Bebas (SKB) Pajak Penghasilan atas Pengalihan hak atas tanah dan Bangunan dan ditandatangani oleh wajib pajak atau pihak yang diberi kuasa.

2. Foto copy KTP wajib Pajak atau Foto copy Kartu Keluarga (KK).
3. Surat Kuasa bermaterai Rp. 6.000 dari wajib pajak (dalam hal dikuasakan kepada orang atau pihak lain).
4. Surat Pernyataan Hibah (Hibah yang dibebaskan PPh Final hanya hibah ke satu garis keturunan lurus).
5. Foto copy SPPT/SKP tahun pajak yang bersangkutan.
6. Foto copy bukti pembayaran PBB (SSP/STTS) 5 tahun terakhir.
7. Foto copy Akta Hibah atas Pengalihan Hak atas Tanah dan atau bangunan.
8. Foto copy Surat Setoran BPHTB (SSB).

PPAT akan memberikan penomoran akta Hibah yang dibuatnya apabila ada sertifikat asli dan pajak sudah dibayar oleh para pihak, lalu dibawa ke Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten, sebelum masuk ke proses peralihan hak di BPN, ada Perhitungan ZNT (Zona Nilai Tanah) untuk mengetahui berapa PNB (Pemasukan Negara Bukan Pajak) dari proses pendaftaran hak milik atas tanah karena hibah tersebut. Setelah PNB dibayarkan, semua berkas dimasukkan kedalam satu formulir dan juga blangko permohonan peralihan hak dari PPAT lalu didaftarkan di Kantor Pertanahan Klaten.

Adanya peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai kewajiban pembayaran pajak terhadap peralihan hak atas tanah karena hibah menunjukkan bahwa masyarakat patuh dan menaati hukum. Hal ini berkenaan dengan teori Negara hukum yang merupakan suatu konsep pemerintahan negara yang didasarkan atas hukum.

Kewajiban pembayaran pajak terhadap peralihan hak atas tanah berdasarkan hibah dimaksudkan untuk mendapatkan kedaulatan hukum. Konsep Negara hukum tidak terpisahkan dari pilarnya sendiri yaitu paham kedaulatan hukum. Paham ini adalah ajaran yang mengatakan bahwa kekuasaan tertinggi terletak ada hukum atau tidak ada kekuasaan lain apapun, kecuali hukum semata.

C. Kepastian Hukum Terhadap Kewajiban Perpajakan Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Hibah Di Kabupaten Klaten

Ditinjau dari segi hukum, pajak merupakan suatu perikatan, akan tetapi perikatan pajak berbeda dengan perikatan perdata. Dalam perikatan perdata, timbulnya perikatan dapat terjadi karena perjanjian dan dapat pula dengan Undang-Undang, sementara perikatan pajak adalah perikatan yang timbul karena Undang-Undang. Perikatan perdata dilingkupi oleh hukum private yang mengatur hubungan-hubungan hukum dari subjek-subjek yang sederajat. Untuk perikatan pajak dilingkupi oleh hukum publik dimana salah satu pihaknya adalah negara yang mempunyai kewenangan untuk memaksa. Hal yang penting untuk diperhatikan dalam kaitan ini antara lain mengenai saat timbulnya utang pajak itu sendiri.⁶⁹

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. mengatur bahwa perolehan hak atas tanah dan bangunan dikarenakan Hibah maka akan dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Tarif bea perolehan hak atas tanah dan bangunan ditetapkan paling tinggi sebesar 5% (lima persen), yang

⁶⁹ Y.Sri Pudyatmoko, *Pengantar Hukum Pajak*, (Yogyakarta:ANDI,2004), hal 64

ditetapkan dengan peraturan daerah. Dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP).

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah yang merupakan produk hukum seharusnya dapat memberikan kepastian hukum. Asas kepastian hukum menurut Fuller ada delapan asas yang harus dipenuhi oleh hukum yang apabila tidak terpenuhi gagallah hukum disebut sebagai hukum, delapan asas tersebut adalah sebagai berikut:⁷⁰

Keberadaan UU No. 1 Tahun 2022 ini merupakan suatu tindakan dari pemerintah pusat yang sangat strategis dan mendasar di bidang desentralisasi fiskal, karena di dalamnya memuat ketentuan tentang perubahan kebijakan yang fundamental dalam penataan kembali hubungan keuangan antara pusat dan daerah. Dalam penjelasan umum UU No. 1 Tahun 2022 ini memiliki tujuan:

1. Memberi kewenangan yang lebih besar kepada daerah dalam perpajakan dan Retribusi;
2. Meningkatkan akuntabilitas dalam penyediaan layanan dan penyelenggaraan pemerintahan sekaligus memperkuat otonomi daerah;
3. Memberikan kepastian bagi dunia usaha mengenai jenis-jenis pungutan daerah dan Retribusi daerah.

Ketentuan UU No. 1 Tahun 2022 salah satu jenis pajak yang dialihkan kewenangan pemungutannya dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah adalah pajak BPHTB. Sebelum diundangkannya UU No. 1 Tahun 2022,

⁷⁰ Rini Sulistyaningsih, "Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Boyolali", *Tesis*, Universitas Gadjah Mada, 2013, hal. 11

BPHTB merupakan pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan sebagian besar penerimaannya dibagikan kepada kabupaten/kota dan termasuk dalam kelompok dana perimbangan. Hal ini tentunya berdampak pada pemerintah daerah dalam menyelenggarakan pemerintahannya serta memberikan pelayanan terhadap masyarakat. Berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (2) huruf k UU No. 1 Tahun 2022 dirumuskan bahwa salah satu jenis pajak kabupaten/kota adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Tentunya berdasarkan atas ketentuan tersebut pajak BPHTB yang awalnya dipungut dan dikelola oleh pemerintah pusat saat ini dipungut dan dikelola sendiri oleh pemerintah kabupaten/kota.

Ketentuan secara keseluruhan tentang BPHTB saat ini hanya mengacu pada UU No. 1 Tahun 2022 saja. Namun sesungguhnya secara umum pengaturan objek, subjek, tata cara perhitungan dan dasar pengenaan pajak BPHTB dalam UU No. 1 Tahun 2022 sama dengan pengaturan pajak BPHTB yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 tentang BPHTB sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000.⁷¹

Langkah nyata dari adanya pengalihan pajak pusat menjadi pajak daerah tersebut, pemerintah daerah dalam tindaklanjutnya dengan membentuk sebuah peraturan daerah. Pemerintah Kabupaten Klaten (selanjutnya disebut Pemkab Klaten) merupakan salah satu pemerintah daerah yang sudah membentuk peraturan daerah tentang pajak BPHTB. Segala jenis ketentuan-ketentuan tentang pajak BPHTB tersebut oleh Pemkab Klaten dituangkan

⁷¹ Hartoyo, Harry dan Untung Supardi, 2010, *Membedah Pengelolaan Administrasi PBB & BPHTB*, Mitra Wacana Media, Jakarta, hal. 214

dalam Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (selanjutnya disebut Perda No. 9 Tahun 2010).

Pasal 2 ayat (3) Perda No. 9 Tahun 2010 menyatakan bahwa perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dipungut pajak adanya pemindahan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penunjukan pembeli dalam lelang, pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, atau hadiah. Berdasarkan Pasal tersebut sudah jelas dan memberikan kepastian hukum mengenai pembayaran BPHTB karena adanya peralihan hak atas tanah melalui hibah.

Pengaturan pajak BPHTB atas hibah berdasarkan Perda No. 14 Tahun 2010, terdapat beberapa pasal-pasal yang menjadi dasar dalam pengenaan pajak BPHTB atas hibah wasiat. Pasal 4 ayat (7) ditentukan bahwa: "Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak".

UU No. 1 Tahun 2022 hanya mengamanatkan kepada daerah untuk mengatur mengenai pengurangan terhadap Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan melalui Pasal 95 ayat (4) huruf a bahwa Peraturan Daerah tentang Pajak dapat juga mengatur ketentuan mengenai pemberian pengurangan, keringanan, dan pembebasan dalam hal-hal tertentu atas pokok pajak dan/atau sanksinya. Pasal tersebut memberikan peluang kepada daerah untuk dapat mengatur ketentuan mengenai pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Hibah Wasiat. Akan tetapi ketentuan

tersebut menggunakan redaksi “dapat juga” mengenai ketentuan tersebut atau dapat juga tidak mengaturnya.

Pengurangan tersebut dapat langsung dikenakan jika tercantum dalam ketentuan Peraturan Daerah dan di beberapa daerah yang tidak diatur secara langsung maka Wajib Pajak masih tetap mendapatkan pengurangan dengan cara mengajukan pengurangan ke Dinas Pendapatan setempat. Di Kabupaten Klaten, dalam permohonan wajib pajak Bupati dapat memberikan pengurangan pajak yang terutang kepada wajib pajak karena:

1. Kondisi tertentu wajib pajak yang ada hubungannya dengan objek pajak, atau
2. Kondisi tertentu wajib pajak yang ada hubungannya dengan sebab akibat tertentu, atau
3. Tanah dan/atau bangunan digunakan untuk kepentingan social atau pendidikan yang semata-mata tidak mencari keuntungan.

Mengenai pengurangan pajak juga diatur dalam Peraturan Bupati Klaten Nomor 22 Tahun 2019 tentang Tata Cara Pemberian Pengurangan, Keringanan dan Penghapusan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya Perbup No. 22 Tahun 2019). Pasal 2 berbunyi:

“Ruang Lingkup Pemberian Pengurangan, Keringanan dan Penghapusan Pajak BPHTB meliputi serangkaian kegiatan yang dimulai dari permohonan Wajib Pajak sampai proses pemberian pengurangan, keringanan dan penghapusan pajak BPHTB.”

Pengurangan pajak BPHTB tentunya memiliki persyaratan dalam pemberian pengurangannya. Hal ini dijelaskan pada Pasal 3 Perbup No. 22

Tahun 2019. Pemberian pengurangan dan keringanan Pajak BPHTB dapat diberikan, dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

1. Kondisi tertentu Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan Obyek Pajak, antara lain:
 - a. Wajib Pajak Badan yang memperoleh hak baru selain hak pengelolaan dan telah menguasai tanah dan/ atau bangunan lebih dari 20 (dua puluh) tahun yang dibuktikan dengan surat pernyataan Wajib Pajak dan keterangan dari Kepala Desa/Lurah setempat;
 - b. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak atas tanah dan/ atau bangunan Rumah Sederhana (RS) dan Rumah Susun Sederhana (RSS) yang diperoleh langsung dari pengembang dan dibayar secara angsuran yang dibuktikan dengan bukti pembayaran/setoran; dan
 - c. Wajib Pajak orang pribadi yang menerima Waris/Hibah/Hibah Wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat keatas atau satu derajat kebawah dengan pemberi hibah wasiat termasuk suami atau istri yang dibuktikan dengan surat keterangan Waris/Hibah/Hibah Wasiat dari Kepala Desa/Lurah setempat.
2. Kondisi tertentu Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan sebab-sebab tertentu antara lain:
 - a. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah melalui pembelian dan hasil ganti rugi pemerintah yang nilai ganti ruginya dibawah Nilai Jual Objek Pajak yang dibuktikan dengan surat pembayaran;

- b. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah yang dibebaskan oleh pemerintah untuk kepentingan umum yang dibuktikan dengan surat pembayaran;
- c. Wajib Pajak Badan yang terkena dampak krisis ekonomi dan moneter yang berdampak luas pada kehidupan perekonomian nasional sehingga wajib pajak harus melakukan restrukturisasi usaha dan/atau utang usaha sesuai dengan kebijaksanaan pemerintah yang dibuktikan dengan surat keterangan dari instansi yang berwenang;
- d. Wajib Pajak Badan yang melakukan penggabungan usaha (merger) atau peleburan usaha (konsolidasi) dengan atau tanpa terlebih dahulu mengadakan likuidasi dan telah memperoleh keputusan persetujuan penggunaan nilai buku dalam rangka penggabungan atau peleburan usaha dan instansi yang berwenang yang dibuktikan dengan surat keputusan persetujuan; 5. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan yang tidak berfungsi lagi seperti semula disebabkan bencana alam atau sebab-sebab lainnya seperti kebakaran, banjir, tanah longsor, gempa bumi, gunung meletus, dan huru-hara yang terjadi dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak penandatanganan akta yang dibuktikan dengan surat keterangan dari instansi yang berwenang;
- e. Wajib Pajak orang pribadi Veteran, Aparat Sipil Negara, Tentara Nasional Indonesia, Polisi Republik Indonesia, Pensiunan/Purnawirawan Aparat Sipil Negara, Tentara Nasional Indonesia, Polisi Republik Indonesia atau Janda/Duda-nya yang

memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan rumah dinas pemerintah yang dibuktikan dengan surat keterangan hibah dari instansi yang berwenang;

- f. Tanah dan/atau bangunan yang digunakan untuk kepentingan sosial dan tidak mencari keuntungan antara lain untuk panti asuhan, panti jompo, rumah yatim piatu, institusi/lembaga pelayanan sosial masyarakat lainnya yang dibuktikan dengan atau pemberian lembaga/institusi.

Uraian diatas menunjukkan bahwa setiap daerah dapat menafsirkan pasal 95 ayat (4) dengan cara yang berbeda sehingga ketentuan mengenai pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan disetiap daerah akan berbeda, yaitu:

1. Terdapat daerah yang mengatur dalam bentuk persentase dan wajib pajak dapat langsung mendapat pengurangan.
2. Terdapat daerah yang tidak mengatur dalam bentuk persentase dan wajib pajak mendapat pengurangan dengan melalui pengajuan pengurangan kepada kepala daerah.
3. Adanya keanekaragaman mengenai persentase pengurangan dan bahkan terdapat daerah yang memberikan pengurangan 100 % (seratus persen) atau tidak mengenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap hibah.

UU No. 1 Tahun 2022 mengatur bahwa perolehan hak atas tanah dan bangunan dikarenakan Hibah Wasiat maka akan dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Tarif bea perolehan hak atas tanah dan

bangunan ditetapkan paling tinggi sebesar 5% (lima persen), yang ditetapkan dengan peraturan daerah. Dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP).

UU No. 1 Tahun 2022 yang merupakan produk hukum seharusnya dapat memberikan kepastian hukum. Asas kepastian hukum menurut Fuller ada delapan asas yang harus dipenuhi oleh hukum yang apabila tidak terpenuhi gagal hukum disebut sebagai hukum, delapan asas tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Suatu sistem hukum yang terdiri dari peraturan-peraturan, tidak berdasarkan putusan-putusan sesaat untuk hal-hal tertentu;
- b. Peraturan tersebut diumumkan kepada publik
- c. Tidak surut karena akan merusak integritas sistem.
- d. Dibuat dalam rumusan yang dimengerti oleh umum
- e. Tidak boleh ada peraturan yang saling bertentangan
- f. Tidak boleh menuntun suatu tindakan yang melebihi apa yang bisa dilakukan.
- g. Tidak boleh sering berubah-ubah.
- h. Harus ada kesesuaian antara peraturan dan pelaksanaan sehari-hari.

Kepastian hukum dalam hukum perdata lain dari kepastian hukum dalam hukum publik. Hukum perdata memberi peluang kepada para pihak untuk mengatur sendiri hubungan antara mereka sehingga mereka sendiri wajib mengusahakan kepastian hukum diantara mereka. Lain halnya dengan hukum publik. Hukum pajak yang merupakan wajib dipatuhi oleh umum atau semua orang, sehingga ketentuan Undang-Undang harus jelas dan tegas dan tidak

memberikan peluang kepada siapapun untuk memberikan penafsiran lain dari kehendak pembuat Undang-Undang (pemerintah).⁷²

Asas kepastian hukum dalam perpajakan terdapat dalam asas-asas yang melandasi pemungutan pajak. Adam Smith dalam buku *An Inquiry into the Nature and causes of the wealth of Nations* menyatakan pemungutan pajak didasarkan pada empat asas atau yang dikenal the four maxim yaitu:⁷³

1. *Equality* (asas keseimbangan dengan kemampuan). Prinsip keadilan menekankan pada pemungutan pajak harus bersifat adil dan merata. Beban pajak harus disesuaikan dengan kemampuan dan penghasilan wajib pajak. Pengenaan pajak kepada orang pribadi yang harus sebanding dengan kemampuan membayar pajak (*ability to pay*) dan sesuai dengan manfaat yang diterima. Jumlah nominal pajak yang dikenakan dan harus dibayar oleh golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah harus lebih kecil dari golongan masyarakat yang berpenghasilan lebih tinggi. Negara tidak boleh bertindak diskriminatif terhadap wajib pajak. Dalam prinsip keadilan ini, pajak diharapkan dapat menjadi alat distribusi pendapatan secara lebih fair dan mengurangi kesenjangan pendapatan.
2. *Certainty*. Pungutan pajak terhadap masyarakat wajib pajak harus berdasarkan peraturan perundang-undangan. Prinsip kepastian bertujuan untuk menghindari kesewenang-wenangan dalam penetapan pajak. Prinsip kepastian dimaksudkan agar pada pelaksanaan pemungutan pajak tidak terjadi distorsi berupa kesalahan yang disengaja (penyelewengan)

⁷² Rochmat Soemitro, *Asas-asas Hukum Perpajakan*, (Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemet Kehakiman, 1991), hal. 16

⁷³ Imam Soebечи, *Judicial Review, Perda Pajak dan Retribusi Daerah*, (Jakarta:Sinar Grafika,2011), hal.114-116

atau yang tidak disengaja akibat kekurangan pemahaman. Pajak yang harus dibayar oleh seseorang harus terang (certain) dan tidak mengenal kompromi (not arbitrary). Kepastian hukum yang penting diperhatikan adalah mengenai subjek pajak, besarnya pajak, dan ketentuan mengenai waktu pembayaran.

3. Convenience (asas pemungutan pajak yang tepat waktu atau asas kesenangan). Pembayaran pajak yang dikenakan kepada wajib pajak harus disesuaikan dengan saat-saat yang tidak menyulitkan misalnya saat wajib pajak memperoleh penghasilan. Sistem pemungutan demikian dikenal dengan *pay as you can*. Teknik pemungutan pajak demikian juga dikenal dengan *convenience of payment*. Prinsip kenyamanan mengarisbawahi pentingnya menciptakan kondisi yang menyenangkan bagi wajib pajak agar dengan sukarela bersedia memenuhi kewajiban-kewajibannya. Dengan kata lain sebisa mungkin dihindarkan adanya unsur-unsur menekan atau kekerasan. Kenyamanan wajib pajak dapat diberikan dengan bentuk layanan prima. Prosedur pembayaran pajak atau menjadi wajib pajak harus dibuat semudah mungkin.
4. *Efficiency*. Dalam sistem perpajakan, aspek penting yang perlu diperhatikan adalah biaya pemungutan diharapkan seminim mungkin. Prinsip ekonomi menegaskan pentingnya perbandingan antara biaya dengan hasil yang efisien. Upaya-upaya penarikan pajak harus disertai dengan kegiatan yang meminimalkan biaya pemungutan atau biaya-biaya lain yang dapat mengurangi penerimaan bersih negara. Biaya pemungutan juga tidak layak dibebankan kepada wajib pajak. Mereka

sedapat mungkin tidak dikenakan biaya-biaya lain diluar kewajiban pajak murni. Sehingga tujuan penggunaan pajak untuk pembiayaan pengeluaran publik lebih mudah tercapai.

Kewajiban perpajakan terhadap peralihan hak atas tanah berdasarkan hibah di Kabupaten Klaten sejalan dengan teori kepastian hukum yang dimaksudkan oleh Gustav Radbruch. Pembayaran pajak hibah telah dipayungi peraturan perundang-undangan yang jelas dan dapat dijadikan acuan dalam pembayaran kewajiban perpajakan.



Berikut ini penulis sajikan salah satu contoh akta hibah berdasarkan hasil riset dan wawancara penulis di Kantor Notaris-PPAT:

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (P.P.A.T)

IRAWATI DYAH ASRINING PRATIWI, S.H.,SpN.

DAERAH KERJA KABUPATEN KLATEN

S.K. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

Nomor : 9-XVII-PPAT-2008, Tanggal 1 September 2008

Jl. Kanfer Raya Blok.S No.5 Klaten

Telp. (024) 7477086, Fax. (024) 7477086

AKTA HIBAH

No : 44/2017

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, Senin tanggal 12 (dua belas)-----
Bulan Juni tahun 2017 (dua ribu tujuh belas)-----
Hadir dihadapan Saya, **Ny. A, Sarjana Hukum, Spesialis
Notariat**, yang berdasarkan Surat Kepala Badan Pertanahan
Nasional, nomor : 9-XVII-PPAT-2008, tanggal 1 September 2008,
diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya
disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah
Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah
Kerja Kabupaten Klaten, dan berkantor di Jalan Kanfer Raya
Blok.S Nomor 5 Adiwerna, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang
saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini :-----

I. 1. **Nyonya B**, lahir di Klaten pada tanggal 01-07-1953 (Satu Juli Seribu sembilan ratus lima puluh tiga), Pedagang, pemegang Kartu Tanda Penduduk N.I.K : 3374114107530003, yang dalam melakukan perbuatan----- hukum dalam akta ini telah mendapat persetujuan dari suaminya **Tuan C**, lahir di Semarang, pada tanggal 31-12-1930 (Tiga puluh satu Desember Seribu Sembilan ratus tiga puluh), Buruh Tani/Perkebunan, pemegang Kartu Tanda Penduduk N.I.K : 3374113112300040, yang turut hadir pula dihadapan saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk menandatangani akta ini, keduanya Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Klaten, Jalan Siroto, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 007, Kelurahan Pudukpayung, Kecamatan Banyumanik,-----

-Selanjutnya disebut "**PIHAK PERTAMA**"-----

-

II. 1. **Tuan D**, lahir di Semarang, 12-04-1978 (Dua belas April Seribu sembilan ratus tujuh puluh delapan), Warga Negara Indonesia, Buruh Tani / Perkebunan, di Kabupaten Klaten, Jalan Pudukpayung, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 007, Kelurahan Pudukpayung, Kecamatan Banyumanik, pemegang Kartu Tanda Penduduk N.I.K: 3374111204780004,-----

-Selanjutnya disebut **“PIHAK KEDUA”**-----

-

Para penghadap dikenal oleh saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah. --
Pihak Pertama menerangkan dengan ini menghibahkan kepada
Pihak Kedua, dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini menerima
hibah dari Pihak Pertama yaitu : -----

- Hak Milik Nomor : 08223/Pudakpayung, atas sebidang tanah
sebagaimana diuraikan dalam surat Ukur tanggal 06 Maret
2017, Nomor : 01055/Pudakpayung/2017, seluas 107m²
(seratus tujuh meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang
Tanah (NIB) : 11010601.09751, -----
dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang -----
Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak
(NOP) : 33.74.060.001.014.0153.0;-----

yang terletak di : -----

- Provinsi : Jawa Tengah;-----
- Kota : Klaten;-----
- Kecamatan : Adiwarno;-----
- Kelurahan : Pudakpayung;-----
- Jalan : Siroto Raya RT 003 RW 007-----

Hibah ini meliputi : -----

Rumah tempat tinggal setempat dikenal sebagai Jalan Siroto Raya,
Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 007, Kelurahan Pudakpayung,

Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang berikut segala apa yang tertanam dan tumbuh di atasnya baik yang sekarang dan/atau dikemudian hari akan ada.-----

Selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut “Obyek Hibah”. -----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa hibah ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut :-----

----- Pasal 1 -----

Mulai hari ini obyek hibah yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas obyek hibah tersebut diatas menjadi hak/beban Pihak Kedua. -----

----- Pasal 2 -----

Obyek hibah tersebut diterima oleh Pihak Kedua menurut keadaannya sebagaimana didapatinya pada hari ini dan Pihak Kedua dengan ini menyatakan tidak akan mengadakan segala tuntutan mengenai kerusakan dan/atau cacat yang tampak dan/atau tidak tampak. -----

----- Pasal 3 -----

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi obyek hibah dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut.---

----- Pasal 4 -----

Pihak Pertama memberi kuasa kepada Pihak Kedua dan Pejabat Pembuat Akta Tanah.-----

----- Pasal 5 -----

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Penitera Pengadilan Negeri Yogyakarta.-----

----- Pasal 6 -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh Pihak Kedua.-----

Demikian akta ini dibuat di hadapan para pihak dan : -----

1. Tuan RBA, lahir di Semarang, tanggal 24-01-1983 (Dua puluh empat bulan Januari tahun seribu sembilan ratus delapan puluh tiga), pemegang Kartu Tanda Penduduk N.I.K. 3374112401830001, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Waru Dalam I/49, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 006, Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang.-----
2. Tuan BS, lahir di Tegal, tanggal 25-12-1974 (dua puluh lima bulan Desember tahun seribu sembilan ratus tujuh puluh empat), pemegang Kartu Tanda Penduduk N.I.K. 33.7404.251274.0003, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Sendangsari Barat VI/8, Rukun Tetangga 004,

Rukun Warga 002, Kelurahan Gayamsari, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang. -----

Sebagai saksi-saksi, dan telah dibacakan serta dijelaskan, -----
 maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut diatas, akta ini ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kelapa Kantor Pertanahan Kota Semarang, untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat hibah dalam akta ini. -----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

TTD

TTD

A

C

Persetujuan Suami

TTD

D

Saksi

Saksi

TTD

TTD

R B A

B S

Pejabat Pembuat Akta Tanah

IRAWATI DYAH ASRINING PRATIWI, S.H,Sp.N.



BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

1. Pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena hibah harus dilakukan secara legal formal yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sebelum melaksanakan pendaftaran hibah, pemohon diharuskan untuk memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan yaitu Melengkapi formulir permohonan yang ditanda tangani dan bermaterai cukup, Surat kuasa apabila dikuasakan, Fotocopy identitas para pihak (KTP dan KK milik pemberi dan penerima Hibah), Sertipikat asli, Akta hibah dan pengantar PPAT, Fotocopy SPPT PBB tanah tersebut, Bukti pembayaran SSB/BPHTB dan Bukti SSP/PPH. Pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan bisa diawali dengan pemohon datang dengan membawa persyaratan lengkap ke Loker II, Petugas Loker II memeriksa kelengkapan berkas lalu membuat STTD (Surat Terima Tanda Dokumen) dan memberikan SPS (Surat Perintah Sektor) kemudian pemohon membayar biaya sesuai SPS dan menerima kwitansi STTD yang sudah dicetak untuk bukti pengambilan sertifikat. Lalu menunggu proses pengerjakan sertipikat, sertifikat bisa diambil pada Loker IV.
2. Kewajiban perpajakan terhadap peralihan hak atas tanah berdasarkan hibah di Kabupaten Klaten berpacu pada UU BPHTB yang mengatur mengenai obyek pajak. Pasal 2 UU BPHTB yang menjadi objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, dimana hibah masuk dalam obyek BPHTB. Dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas

Tanah dan Bangunan, termasuk dari hibah ini dilakukan secara *self assessment*, yaitu suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang, kepercayaan, tanggung jawab kepada wajib pajak untuk menghitung, memperhitungkan, membayar dan melaporkan sendiri besarnya pajak yang harus dibayar.

3. Kepastian hukum terhadap kewajiban perpajakan terhadap peralihan hak atas tanah berdasarkan hibah di Kabupaten Klaten telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, yaitu pada UU No. 1 Tahun 2022, Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Dengan adanya peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai kewajiban perpajakan dalam peralihan hak atas tanah karena hibah menunjukkan sudah ada kepastian hukum yang dapat dijadikan acuan dalam pembayaran pajak atas hibah.

B. Saran

1. Sebaiknya BPN dan Kantor Pertanahan bisa mengadakan seminar penyuluhan ke desa-desa bagaimana pentingnya mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah secara legal formal, dijelaskan secara lengkap proses dan juga syarat yang diperlukan sehingga masyarakat bisa mendapatkan perlindungan hukum hak milik atas tanah mereka tanpa khawatir akan terjadi sengketa di masa mendatang.
2. Sebaiknya bagi PPAT dapat menjalankan profesinya dan lebih menerangkan kepada klien terkait dengan kewajiban pembayaran pajak walaupun hak atas tanah diperoleh dari hibah. Hal ini agar nantinya masyarakat lebih taat membayar pajaknya.

DAFTAR PUSTAKA

Al-Qur'an dan Hadist

Al- Baqarah ayat 177

Al - Baqarah ayat 262

Hadist Riwayat Muslim

Buku

A.P. Parlindungan, 2008, *Komentor Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung.

Adrian Sutedi, 2008, *Hukum Pajak dan Retribusi Daerah*, Bogor: Graha Indonesia.

Boedi Harsono, 2002, *Hukum Agraria Indonesia Jilid I*, Djambatan, Jakarta.

Bohari, 2006, *Pengantar Hukum Pajak*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta,.

Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, 2003, *Metodolog Penelitian*, Jakarta: PT. Bumi Aksara.

Cst Kansil, dkk, 2009, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta.

Dadang Kahmad, 2000, *Metode Penelitian Agama*, Bandung: CV Pustaka Setia.

Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Yogyakarta: Laksbang Pressindo.

Dwikora Harjo, 2013, *Perpajakan Indonesia*, Jakarta: Mitra Wacana Media

Eddy Ruchiyat, 1994, *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*, Alumni, Bandung.

Effendi Perangin, 2008, *Hukum Waris*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada

Effendy Perangin, 1994, *Hukum Agraria Di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Erly Suandy, 2005, *Hukum Pajak*, Salemba Empat, Jakarta.

G. Kartasapoetra, dkk., 1991, *Hukum Tanah, Jaminan Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Rineka Cipta, Jakarta.

Harsono, Budi. 2005, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan

- Hartoyo, Harry dan Untung Supardi, 2010, *Membedah Pengelolaan Administrasi PBB & BPHTB*, Mitra Wacana Media, Jakarta.
- Ida Zuraida dan L.Y. Hari Sih Advianto, t.t., *Penagihan Pajak: Pajak Pusat dan Pajak Daerah*.
- Imam Soebechi, 2011, *Judicial Review, Perda Pajak dan Retribusi Daerah*, Sinar Grafika, Jakarta.
- JW. Muliawan, 2009, *Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal*, Jakarta: Cerdas Pustaka Publisher
- Kartini Muljadi , Gunawan Widjaja, 2004, *Hak – Hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta.
- M.Idris Ramulyo, 2004, *Perbandingan Hukum Kewarisan Islam Dengan Kewarisan Kitab Undang-undang Hukum Perdata*,_Sinar Grafika, Jakarta.
- Mardiasmo, 2003, *Perpajakan*, Yogyakarta: Andi Offsite
- Moleong, Lexy J. 2007. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Ngadino, 2016, *Ketentuan Umum Tata Cara Pembuatan dan Pengisian Akta*, Semarang: Universitas PGRI Semarang Press.
- Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana.
- R. Santoso Brotodihardjo, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, PT Refika Aditama, Bandung.
- R. Soetojo Prawirohamidjojo, 2005, *Hukum Waris Kodifikasi*, Surabaya: Airlangga University Press
- R. Subekti, R. tjtrosudibio, 1985, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dengan tambahan Undang-Undang Agraria dan Undang-Undang Perkawinan*, Jakarta: PT. Pradnya Paramita
- Rochmat Soemitro dan Kania Sugiarti , 2004, *Asas dan Dasar Perpajakan*, Refika Aditama, Jakarta.
- Rochmat Soemitro, 1991, *Asas-asas Hukum Perpajakan*, Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemet Kehakiman.
- Ronny Hanitjo Soemitro, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimentri*, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Santoso, 2017, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, Jakarta: Grasindo.

- Satrio, 1992, *Hukum Waris*, Bandung: Citra Aditya Bakti
- Sidharta Arief, 2007, *Meuwissen Tentang Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*, PT Refika Aditama, Bandung.
- Soedikno Mertokusumo, 1988, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika-Unniversitas Terbuka, Jakarta.
- Soejono Soekanto, 2012, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia Press.
- Sudikno Mertokusumo dan A. Pitlo, 1993, *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Umar Ma'ruf, 2014, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah dan Asas – Asas Hukum Pertanahan*, Unissula Press, Semarang, hlm. 21.
- _____, 2010, *Politik Hukum di Bidang Pertanahan*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang.

Jurnal dan Artikel Ilmiah

- Asri Arinda, “Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Hibah Untuk Anak di Bawah Umur”, *Jurnal Repertorium*, Vol III No. 2, Juli-Desember 2016.
- I Gusti Ayu Putu Oka Cahyaning Mustika Sari, dkk, “Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Hibah Wasiat Oleh Pelaksana Wasiat”, *Jurnal Ilmiah*, 2018.
- Ibrahim Hoessein, *Problematika Wasiat Menurut Pandangan Islam*, Jakarta, Makalah pada seminar FH UI, 15 April 1985.
- Jimly Asshiddiqie, “Gagasan Negara Hukum Indonesia”, *Artikel*.
- Rini Sulistyaningsih, “Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Boyolali”, *Tesis*, Universitas Gadjah Mada, 2013.
- Riska Dwi Lestari, “Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Hibah (Studi di Kecamatan Gunungsari)”, *Jurnal Karya Ilmiah*.
- Ronal Ravianto dan Amin Purnawan, “Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan Pendekatan Self Assesment System”, *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 4, Desember 2017.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan (KUP)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.

Lain-Lain

<https://ajaib.co.id/pengertian-kewajiban-pajak-yang-harus-diketahui-wajib-pajak/>

https://id.wikipedia.org/wiki/Hak_atas_tanah,

<https://id.wikipedia.org/wiki/Hibah>

https://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Klaten

<http://risu-lamperouge.blogspot.com/2013/12/hak-eigendom-hak-milik-barat-pasal-570.com>

<http://www.jurnalhukum.com/hak-numpang-karang-opstal-dan-hak-usaha-erfpacht/>

<https://ngada.org/uu5-1960bt.html>