



TESIS

Judul:

Analisis Hukum Pengenaan Pajak Atas Transaksi
Tukar Menukar Tanah dan Bangunan

Disusun oleh:

INDRI SEPTIANI
NIM. 217212039

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2023

Analisis Hukum Pengenaan Pajak Atas Transaksi Tukar Menukar Tanah dan Bangunan

TESIS

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar
Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara

Oleh:

Nama : Indri Septiani
NIM : 217212039
Peminatan : PPAT

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2023**

Pengesahan

Nama : INDRI SEPTIANI
NIM : 217212039
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul Tesis : Analisis Hukum pengenaan Pajak Atas Transaksi Tukar
Menukar Tanah dan Bangunan
Title : Legal Analysis of Imposition of Tax on Exchange
Transactions Land and Building

Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER KENOTARIATAN Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 20-Juli-2023.

Tim Penguji:

1. RASJI, Dr., S.H., M.H.
2. BENNY DJAJA, Dr., S.H., M.M. M.Hum., MKn.
3. TJEMPAKA, S.H., M.H., M.Kn., Dr.

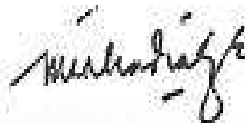
Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:
BENNY DJAJA, Dr., S.H., M.M. M.Hum.,
MKn.
NIK/NIP: 10215007



Jakarta, 20-Juli-2023

Ketua Program Studi



MIA HADIATI, S.H., M.Hum.

Persetujuan

Nama : INDRI SEPTIANI
NIM : 217212039
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Analisis Hukum pengenaan Pajak Atas Transaksi Tukar
Menukar Tanah dan Bangunan

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 07-Juli-2023

Pembimbing:
BENNY DJAJA, Dr., S.H., M.M. M.Hum.,
MKn.
NIK/NIP: 10215007

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'B' followed by a smaller, more complex flourish, all written above a horizontal line.

ABSTRAK

- (A) Nama : Indri Septiani; NIM: 217212039
- (B) Judul Tesis : “Analisis Hukum Pengenaan Pajak Atas Transaksi Tukar Menukar Tanah dan Bangunan”
- (C) Halaman : xvi + 195 + 7 Daftar Pustaka + lampiran, 2023
- (D) Kata Kunci : Tukar Menukar Tanah dan Bangunan, Pajak Tukar Menukar, Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- (E) Isi :
- Pada umumnya di kalangan masyarakat beralih kepemilikan hak atas tanah dan bangunan dilakukan dengan cara jual beli, namun merujuk pada UUPA menyebutkan peralihan hak atas tanah dapat juga dilakukan dengan cara tukar menukar dan dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT dan sebelum penandatanganan akta PPAT, para pihak atau wajib pajak diwajibkan membayar Pajak Penghasilan dan pajak BPHTB. Metode penelitian yang digunakan untuk meneliti penelitian ini menggunakan pendekatan metode yuridis normatif. Hasil wawancara dengan Prof. Dr. Abdul Anshari Ritonga, S.E., S.H., M.H., mengatakan bahwa uang tambahan tersebut di atas harus dilaporkan karena termasuk sebagai objek pajak, akan tetapi dalam praktiknya dilaporkan pelaporan pajak Pihak A lolos validasi pajak penghasilan dan Pihak A tidak perlu melaporkan atas penambahan uang tunai yang didapat dari Pihak B, dikarenakan uang tambahan tersebut sudah termasuk dalam pelaporan pajak penghasilan atas Rp. 8.000.000.000-, (delapanmiliar rupiah) dari NJOP sebagai pengganti bahwa rumah yang menjadi objek pertukaran yaitu rumah kepunyaan Pihak A lebih tinggi dibandingkan dengan dua unit ruko milik Pihak B yang mana NJOP masing-masing ruko kepunyaan Pihak B sebesar Rp. 2.000.000.000-, (duamiliar rupiah), yang dilaporkan sebagai pajak penghasilan dari transaksi tukar menukar adalah nilai pasar yang disepakati atau NJOP dari hak atas tanah milik masing-masing pihak, dan wajib pajak diharuskan membayar pajak BPHTB terhadap perolehan hak atas tanah dan bangunan yang dipertukarkan dan dikurangi NPOPTKP, dalam kasus ini pengurangan NPOPTKP tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 46 (5) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dengan Pemerintah Daerah, namun menurut petugas pajak UPPPD Kembangan Jakarta barat memberikan kepastian bahwa terkait pembatasan NPOPTKP diberlakukan untuk perolehan hak pertama tidak disebutkan dalam Peraturan Daerah yang masih lama yaitu Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 18 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, artinya dalam praktek pengurangan nilai perolehan NPOPTKP untuk saat ini tidak ada batasan dan jika seorang memperoleh hak atas tanah dua kali, tiga kali bahkan lebih masih diberikan pengurangan Rp. 80.000.000 (delapanpuluh juta rupiah) praktek tersebut sesuai dengan aturan Peraturan Daerah yang berlaku saat ini.
- (F) Daftar Acuan : (1973-2023)
- (G) Pembimbing : Dr. Benny Djaja, S.H., S.E., M.M., M.Hum., M.Kn.
- (H) Penulis : Indri Septiani

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur seiring dengan Rahmat Allah SWT yang telah memberikan kesehatan dan kemudahan disetiap proses pembuatan tesis ini, sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis yang berjudul “*Analisis Hukum Pengenaan Pajak Atas Transaksi Tukar Menukar Tanah dan Bangunan*”, hanya kepadaNya kita memanjatkan puja dan puji, memohon pertolongan dan kasih sayangNya. Dialan Tuhan sang pencipta hukum, tiada hukum paling Agung melainkan hukum ciptaan-Nya.

Salawat serta salam teriring *mahabbah* kepada baginda nabi Muhammad SAW, serta keluarga, sahabat dan orang-orang yang mengikuti ajaran beliau sampai akhir zaman. Dialah pamungkas Para Nabi yang kemuliannya lebih utama dari pada manusia dan makhluk lainnya. Dialah insan kamil yang paling bertakwa dan paling taat akan perintah-perintah Allah SWT. Dialah Rasul yang sangat mencintai umatnya, Ridha Allah SWT agar bisa hidup berdampingan dengan Rasul-Nya kelak disurga merupakan cita-cita setiap umatnya.

Dalam penulisan tesis ini, Penulis tidak sedikit menemui hambatan dan cobaan. Namun, penulis berusaha menghadapi semuanya dengan kesabaran, *ikhtiyar* dan *tawakal*. Penulis sadar dengan sepenuh hati bahwa tesis ini hanyalah setitik debu untuk meniti jalan menuju orang-orang besar dan keterbatasan kemampusan penulis sebagai manusia biasa yang jauh dari kata kesempurnaan. Namun Penulis sudah berusaha untuk memberikan yang terbaik dalam menyelesaikan tesis ini dan semua bisa dilalui berkat bimbingan dan motivasi serta doa yang tak henti-hentinya dari

orang-orang sekitar penulis, Penulis menyampaikan ucapan terimakasih kepada semua pihak yang telah membantu mmeberikan arahan dan membimbing Penulis sehingga tesis ini dapat diselesaikan. Ucapan terimakasih ini disampaikan, utamanya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ahmad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
2. Ibu Mia Hadiati, S.H., M.H., selaku Kepala Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara;
3. Prof. Dr. Jeane Neltje, S.H., M.H., APU., selaku Kepala Program Studi Magister Hukum Universitas Tarumanagara;
4. Bapak Dr. Benny Djaja, S.E., S.H., M.M., M.Hum., M.Kn., selaku Dosen Pembimbing yang selalu menjadi teladan, mendukung, menginspirasi Penulis dalam menyusun dan menyelesaikan penulisan tesis ini dengan baik dan tepat waktu. Ucapan terimakasih saja tidak akan mampu mewakili rasa bersyukur Penulis kepada Bapak atas bimbingannya selama ini;
5. Bapak Prof. Dr. Abdul Anshari Ritonga, S.E., S.H., M.H., selaku narasumber yang ahli dan praktisi di bidang hukum perpajakan Indonesia dalam tesis ini yang telah meluangkan waktu serta memberikan ilmunya kepada Penulis;
6. Bapak Firman P. Putra dan Bapak Satrio Banjuadji, S.E., M.si., selaku Staff Bapenda UPPPD Kembangan Jakarta Barat dan narasumber praktisi di bidang teknis pelaporan Pajak Daerah dalam tesis ini yang telah meluangkan waktu serta memberikan ilmunya kepada Penulis;

7. Seluruh jajaran Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, karena jasanya yang telah memberikan wawasan dalam bidang ilmu-ilmu hukum dan khususnya ilmu kenotariatan, selama masa studi Penulis di Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara;
8. Penghormatan tiada akhir kepada Orang Tua yang Penulis muliakan, Bapak Endang Sra, SE dan Ibu Jubaedah serta seluruh keluarga besar, yang senantiasa memberikan doa, semangat nasihat dan kasih sayangnya kepada Penulis. Terimalah bukti kecil ini sebagai kado keseriusan Penulis untuk membalas semua pengorbanan, kasih sayang serta tanpa letih memberikan perhatiannya kepada Penulis selama masa studi di Universitas Tarumanagara sampai Penulis menyelesaikan tugas akhir tesis ini;
9. Muhammad Fikri Haikal, selau sahabat dan kekasih yang selalu memberikan dukungan, doa serta perhatiannya kepada Penulis selama proses pembuatan tesis ini;
10. Raymond, S.E., S.H., Michael Leonardo, S.H., M.H., yang merupakan teman seperjuangan dalam melaksanakan bimbingan dengan Bapak Dr. Benny Djaja, S.E., S.H., M.M., M.Hum., M.Kn;
11. Sri Ayu Sukmawati Loi, S.H., Annisa Nur Utami, S.H., Liha Solihatunnisa, S.H., Tati Sri, S.H., yang merupakan teman dekat Penulis dalam suka dan duka, untuk setiap dukungan dan bantuan serta motivasi yang memberikan energi semangat bagi penulis untuk menyelesaikan penulisan tesis ini;

12. Teman-teman seperjuangan yaitu satu Angkatan tahun 2022/2023 yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, namun saling dukungan serta saling memberikan *support system* selama masa studi di Universitas Tarumanagara;
13. Ibu Dela Vineza, S.Psi, M.M., Bapak Ali, Bapak Ade, Adinda Cika, serta seluruh staf dan tim yang bertugas di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, yang selama masa studi Penulis sangat banyak membantu dalam proses penyelesaian tesis ini;
14. Teman-teman serta semua pihak yang telah mendukung dan memberikan semangatnya selama proses penyusunan tesis ini sampai dengan selesai.

Penulis menyadari bahwa penulisan tesis ini masih belum sempurna dan jauh dari kata sempurna, untuk itu Penulis memohon maaf yang sebenarnya apabila terdapat kesalahan dalam penulisan baik secara materi ataupun secara teknis, serta dengan segala kerendahan hati Penulis berharap semoga tesis ini dapat bermanfaat dalam menambah wawasan dan pengetahuan para pembaca maupun masyarakat luas.

Tangerang, 8 Juli 2023



Indri Septiani

ORISINALITAS

Pernyataan

Nama : INDRI SEPTIANI
NIM : 217212039
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Analisis Hukum pengenaan Pajak Atas Transaksi Tukar
Menukar Tanah dan Bangunan

Dengan ini menyatakan bahwa tesis ini merupakan hasil kerja saya sendiri di bawah bimbingan Tim Pembimbing dan bukan hasil plagiasi dan/atau kegiatan curang lainnya.

Jika saya melanggar pernyataan ini, maka saya bersedia dikenakan sanksi sesuai aturan yang berlaku di Universitas Tarumanagara.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 07-Juli-2023
Yang menyatakan

A handwritten signature in black ink is written over a red 10,000 Rupiah stamp. The stamp features the Garuda Pancasila emblem and the text 'REPUBLIK INDONESIA', '10.000', and 'METERAI PERPAJAKAN'. The serial number 'J849AKX166771628' is visible at the bottom of the stamp.

INDRI SEPTIANI
NIM. 217212039

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Lembar Pengesahan.....	ii
Lembar Persetujuan	ii
Abstrak.....	iv
Kata Pengantar	v
Orisinalitas.....	ix
Daftar Isi	x
Daftar Bagan	xiii
Daftar Tabel.....	xiv
Daftar Gambar	xv
Daftar Singkatan	xvi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan.....	13
C. Tujuan Penelitian dan Kegunaan Penelitian	14
1. Tujuan Penelitian	14
2. Kegunaan Penelitian	15
D. Kerangka Konseptual	16
1. Kerangka Konseptual	17
E. Metode Penelitian	18
1. Jenis Penelitian.....	18
2. Spesifikasi Penelitian	18
3. Jenis dan Teknik Pengumpulan Data	19
4. Pendekatan Penelitian	22
5. Teknik Analisis Data.....	23
F. Sistematika Penulisan	24
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	26
A. Teori Efektivitas Hukum.....	26
B. Teori Perlindungan Hukum.....	30

C. Teori Kepastian Hukum	35
D. Pengalihan Hak Atas Tanah dengan Transaksi Tukar Menukar	42
1. Pengertian Tukar Menukar Benda Bergerak dan Benda Tidak Bergerak	42
2. Pengertian Tanah	46
3. Hak-Hak atas Tanah	48
4. Peralihan Hak Atas Tanah.....	58
E. Tinjauan umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah	59
1. Pengertian PPAT	59
2. Kewenangan PPAT	62
3. Proses Memperoleh Hak Milik Atas Tanah yang dikeluarkan oleh BPN.....	65
F. Teori Pemungutan Pajak	68
G. Konsep Hukum Penentuan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPh)	74
1. Konsep Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) 74	
2. Konsep Pajak Penghasilan (PPh)	81
H. Sanksi Perpajakan	90
I. Analisis Hukum Pengenaan BPHTB dan PPh pada Pengalihan Hak Atas Tanah dengan Tukar Menukar	93
BAB III DATA HASIL PENELITIAN	95
A. Aspek Pembuatan Akta Tukar Menukar Nomor 02 Tahun 2023	95
B. Tata Cara Pelaporan Pajak Penghasilan (PPH) dan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).....	106
1. Tata Cara Pelaporan Surat Setoran Pajak Penghasilan (SSP)	106
2. Tata Cara Pelaporan Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB).....	112
C. Hasil Wawancara.....	124
1. Prof. Dr. Abdul Anshari Ritonga, S.E., S.H., M.H.,.....	124
2. Firman,.....	137

BAB IV ANALISIS PERMASALAHAN.....	141
A. Analisis Implementasi Peraturan Pengenaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.....	141
B. Analisis Hukum Pengenaan Pajak Terhadap Penambahan Uang Tunai Dalam Transaksi Tukar Menukar Tanah Dan Bangunan	150
BAB V PENUTUP.....	185
A. Kesimpulan.....	180
B. Saran	187
DAFTAR PUSTAKA	190
LAMPIRAN.....	198

DAFTAR BAGAN

Bagan 1 Kerangka Konseptual.....	17
----------------------------------	----

DAFTAR TABEL

Tabel 1.....	86
Tabel 2.....	162

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1: Struktur Lengkap Akta Tukar Menukar Nomor 02/2023	98
Gambar 2: Bukti Surat Setoran PPh Objek Pajak Kembangan.....	107
Gambar 3: Bukti Surat Setoran PPh Objek Pajak (Ruko 1) Kalideres	108
Gambar 4: Bukti Surat Setoran PPh Objek Pajak (Ruko 2) Kalideres	109
Gambar 5: Alur Pelaporan Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB	113
Gambar 6: Bukti SSPD BPHTB Objek Pajak Kembangan	120
Gambar 7: Bukti SSPD BPHTB Objek Pajak (Ruko 1) Kalideres	121
Gambar 8: Bukti SSPD BPHTB Objek Pajak (Ruko 2) Kalideres	122

DAFTAR SINGKATAN

PPH	Pajak Penghasilan
BPHTB	Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan
PPAT	Pejabat Pembuat Akta Tanah
WP	Wajib Pajak
SPT	Surat Pemberitahuan Tahunan
UUPDRD	adalah Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
UUPA	adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria
UUPPH	adalah Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan
UUHKPD	adalah Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dengan Pemerintah Daerah
BPN	Badan Pertanahan Nasional
SSP	Surat Setoran Pajak Penghasilan
SSPDBPHTB	Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan
DJP Online	Adalah sistem pelayanan elektronik milik Direktorat Jenderal Pajak
KTP	Adalah Kartu Tanda Penduduk

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Riwayat Hidup
- Lampiran 2 : Surat Tugas Tesis
- Lampiran 3 : Surat Pernyataan
- Lampiran 4 : Rekap Bimbingan Tesis
- Lampiran 5 : Berita Acara Tesis
- Lampiran 6 : Surat Keterangan Turnitin
- Lampiran 7 : Hasil Turnitin
- Lampiran 8 : Bukti Publikasi Jurnal Nasional
- Lampiran 9 : Surat Keterangan Telah Melakukan Wawancara di Bapenda
UPPPD Kembangan Jakarta Barat
- Lampiran 10 : Surat Pemberitahuan Izin Riset dan Penelitian dari Bapenda Pusat
- Lampiran 11 : Surat Keterangan Izin Wawancara dengan Prof. Dr. Abdul Anshari
Ritonga, S.E., S.H., M.H.