

**IMPLEMENTASI KECERMATAN SEORANG PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH DALAM MEMERIKSA SURAT SETORAN PAJAK
PENGHASILAN DARI TRANSAKSI PENGALIHAN HAK ATAS
TANAH DAN/ATAU BANGUNAN**

SKRIPSI

**Diajukan untuk Memenuhi Sebagian Syarat-Syarat Memperoleh
Gelar Kesarjanaan Dalam Ilmu Hukum**

Oleh:

**AMANDA PUTERI RACHMATULLAH
NIM.145010107111027**



**KEMENTERIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS BRAWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
MALANG
2018**

HALAMAN PENGESAHAN

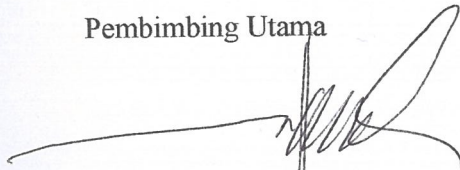
SKRIPSI

IMPLEMENTASI KECERMATAN SEORANG PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH DALAM MEMERIKSA SURAT SETORAN PAJAK PENGHASILAN
DARI TRANSAKSI PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU
BANGUNAN

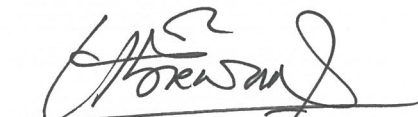
AMANDA PUTERI RACHMATULLAH
145010107111027

Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Majelis Penguji pada tanggal :
dan di sahkan pada tanggal **24 APR 2018**

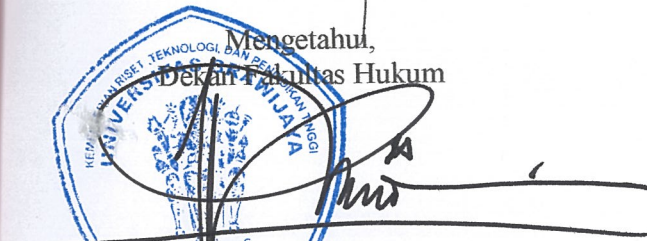
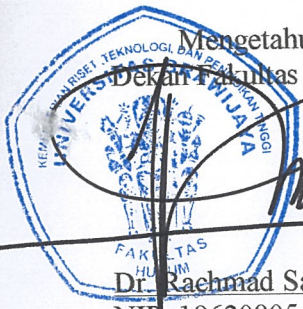
Pembimbing Utama


Mohammad Hamdi Masykur, SH., M.Kn.
NIP. 19800419 200812 1 002

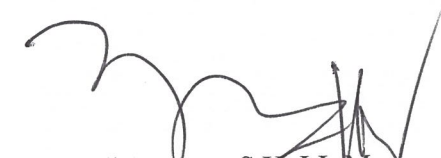
Pembimbing Pendamping


Shanti Riskawati, SH., M.Kn
NIP. 201201801216 2 001

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum



Dr. Rachmad Safa'at, S.H., M.Si
NIP. 19620805 198802 1 001

Ketua Bagian
Hukum Perdata


Dr. Budi Santoso, S.H. LL.M
NIP. 19720622 200501 1 002

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan bahwa karya ilmiah hukum ini adalah hasil kerja saya sendiri, kecuali kutipan-kutipan yang telah saya sebutkan sumbernya.

Jika di kemudian hari terbukti karya ini merupakan karya orang lain, saya sanggup dicabut atas gelar keserjanaan saya.

Malang, 18 April 2018
Yang menyatakan,

Amanda Puteri R
NIM. 14501010711127

KATA PENGANTAR

Puji syukur peneliti panjatkan kepada Allah SWT yang telah memberikan Rahmat serta Hidayah dan Karunia yang tiada henti sehingga peneliti dapat sampai pada tahap ini, khususnya dengan selesainya skripsi ini. Shalawat serta salam peneliti haturkan kepada Rasullullah SAW, yang selalu mengingat umatnya dan semoga kita termasuk umat beliau yang mendapatkan syafaatnya di hari akhir kelak.

Penelitian skripsi ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak, yang memberikan doa, semangat, motivasi, dan bantuan baik secara langsung maupun tidak langsung. Terimakasih peneliti sampaikan kepada:

1. Ayah, Mama, Kiki, Dini serta Keluarga besar peneliti yang selalu mendoakan serta memberikan doa, masukan, dukungan, ide-ide, semangat dan hiburan dikala suntuk dalam menyelesaikan skripsi ini;
2. Dr. Rachmad Syafa'at, S.H., M.Si., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya;
3. Bapak Budi Santoso, S.H., LL.M., selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Brawijaya;
4. Bapak Mohammad Hamidi Masykur, SH., M.Kn selaku Dosen Pembimbing Utama atas waktu, tenaga, pikiran, bimbingan, rekomendasi, motivasi serta kesabarannya yang luar biasa untuk mengarahkan peneliti dalam penyusunan skripsi ini;
5. Ibu Shanti Riskawati, SH., M.Kn selaku Dosen Pembimbing Pendamping, atas waktu, tenaga, pikiran, bimbingan dan motivasi serta kesabarannya yang luar biasa untuk mengarahkan peneliti dalam penyusunan skripsi ini;
6. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Brawijaya khususnya Bapak Ibu Dosen Perdata Bisnis yang memberikan ilmu-ilmu serta informasi yang bermanfaat untuk penyusunan skripsi ini;
7. Ibu Sherly Lauwenas, SH. selaku responden peneliti yang telah bersedia meluangkan waktunya membantu dan memberikan informasi-informasi yang bermanfaat untuk penyelesaian skripsi ini;
8. Bapak Ichtar Rachmatullah selaku Kepala Seksi Pemeriksaan KPP Pratama Surabaya Tegalsari selaku responden peneliti yang telah bersedia meluangkan waktunya membantu dan memberikan informasi-informasi yang bermanfaat untuk penyelesaian skripsi ini;
9. Bapak Winarto selaku Kepala Seksi Pelayanan KPP Pratama Surabaya Tegalsari selaku responden peneliti yang telah bersedia meluangkan waktunya membantu dan memberikan informasi-informasi yang bermanfaat untuk penyelesaian skripsi ini;
10. Bapak Isnan Wijarno selaku Kepala Seksi Pengolahan Data dan Informasi KPP Pratama Surabaya Tegalsari selaku responden peneliti yang telah bersedia meluangkan waktunya membantu dan memberikan informasi-informasi yang bermanfaat untuk penyelesaian skripsi ini;

11. BTS, yang selalu menemani, menghibur, menyemangati dan memotivasi penulis disetiap pengerjaan penelitian ini melalui lagu-lagunya;
12. Sahabat-sahabat peneliti sejak mahasiswa baru, Eka Rahmadini dan Safira Niken yang turut mendoakan, memberi dukungan, masukan, dan selalu membantu peneliti selama masa kuliah dan selama penyelesaian skripsi ini;
13. Sahabat-sahabat SMA peneliti, Sarah Safirah, M Reza Ananda, Dwiko Rahmada, Fikri Nabhan, Alfin Rizqiadi dan Yustisia Hayu yang selalu memberikan semangat, doa, dukungan, serta hiburan-hiburannya kepada peneliti;
14. Sahabat-Sahabat peneliti yang lainnya, Paradisa, Irma, Fazal, Munir, Rizky Kurniawan, Faizal, Radikus, Surya Hamijaya, Kurniawan Wahyu, Kevin Jaya, Dindies, Dandy, Lukman, Hilman, dan sahabat-sahabat peneliti lainnya atas bantuan, doa, informasi, gosip, traktiran, hiburan dan dukungannya hingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini;
15. Forum Kajian dan Penelitian Hukum (FKPH FH UB) yang telah membuat masa-masa kuliah menjadi berguna dan menyenangkan.
16. Bussiness Law Community FH UB yang telah menjadi partner selama kuliah di semester enam
17. Teman-teman seperjuangan FH UB 2014 yang tidak dapat peneliti disebutkan satu persatu atas bantuan dan dukungan semangatnya;
18. Kakak-kakak dan adik-adik FH UB yang telah memberikan semangat dan dukungan kepada peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini
19. Pihak-pihak lain yang tidak dapat peneliti sebutkan satu persatu.

Skripsi ini masih sangat jauh dari kesempurnaan sehingga masih diperlukan masukan dan kritikan yang selalu diharapkan oleh penulis. Semoga penelitian dalam skripsi ini dapat memberikan informasi, pengetahuan serta kemanfaatan di bidang hukum bagi pembaca skripsi ini.

Malang, Maret 2018

Amanda Puteri R

RINGKASAN

Amanda Puteri R., Hukum Perdata Bisnis, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Maret 2018, IMPLEMENTASI KECERMATAN SEORANG PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM MEMERIKSA SURAT SETORAN PAJAK PENGHASILAN DARI TRANSAKSI PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN, Mohammad Hamidi Masykur, SH., M.Kn., Shanti Riskawati, SH., M.Kn.

Pada skripsi ini mengangkat permasalahan tentang implementasi kecermatan seorang PPAT dalam pelaksanaan pasal 3 ayat (5) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2016. Hal ini dilatar belakangi oleh adanya perbedaan selisih jumlah pengajuan penelitian Surat Setoran Pajak dengan jumlah akta yang dibuat oleh PPAT di Kecamatan Tegalsari Surabaya dalam kurun waktu satu tahun.

Berdasarkan hal tersebut, skripsi ini mengangkat dua rumusan masalah yaitu, 1) Bagaimana Implementasi Kecermatan Seorang PPAT Dalam Memeriksa Surat Setoran Pajak Penghasilan Dari Transaksi Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dan 2) Upaya apa saja yang telah dilakukan oleh Ikatan PPAT untuk meningkatkan kecermatan PPAT sebagai anggotanya dalam pelaksanaan ketentuan Pasal 3 ayat (5) PP RI Nomor 34 Tahun 2016

Penelitian ini merupakan penelitian hukum Yuridis Empiris (*Applied Normative Law*) dengan metode pendekatan menggunakan pendekatan Normatif-Terapan (*applied law approach*). Lokasi penelitian dalam skripsi ini berada di KPP Pratama Surabaya Tegalsari dan Kantor PPAT yang berada di Kecamatan Tegalsari Kota Surabaya. Bahan hukum primer diperoleh penulis dengan cara wawancara dan pengisian kuesioner sedangkan bahan hukum sekunder diperoleh dengan cara Studi Kepustakaan.

Dari hasil penelitian penulis memperoleh jawaban dari rumusan masalah yaitu (1) Implementasi kecermatan PPAT dalam memeriksa SSP Pajak Penghasilan dari transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan di Kecamatan Tegalsari Surabaya dilaksanakan dengan upaya preventif berupa pengajuan permohonan penelitian Surat Setoran Pajak pihak penjual yang dilakukan sepenuhnya oleh PPAT atau pegawai PPAT. (2) Upaya yang telah dilakukan oleh IPPAT untuk mencegah terjadinya pelanggaran ketentuan oleh PPAT adalah mengadakan forum diskusi antar anggota PPAT mengenai ketentuan-ketentuan PP 34 Tahun 2016 yang berhubungan dengan tugas dan jabatan PPAT serta pengurus IPPAT dan antar anggota PPAT senantiasa selalu mengingatkan PPAT untuk bertindak secara hati-hati, sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan Kode Etik PPAT.

SUMMARY

Amanda Puteri R., Business Law, Faculty of Law Universitas Brawijaya, March 2018, IMPLEMENTATION SPECIFICITY OF LAND TITLES OFFICERS IN REVIEW OF INCOME TAX FROM TRANSACTIONS OF RIGHTS TO LAND AND / OR BUILDING, Mohammad Hamidi Masykur, SH., M.Kn., Shanti Riskawati, SH., M.Kn.

This research raises the problem about the implementation of the accuracy of an PPAT in the implementation of Article 3 paragraph (5) Government Regulation of the Republic of Indonesia Number 34 Year 2016. This is based on the difference in the number of submissions of research Tax Payment Deposit with the number of deeds made by PPAT in Kecamatan Tegalsari Surabaya within one year.

Based on this matter, this skripsi psi raised two problem formulation that is, 1) How to Implement the Accuracy of an PPAT in Checking Income Tax Installation Of Transaction of Right of Land and / or Building Transaction and 2) What efforts have been made by PPAT Association to prevent the violation of the provisions of Article 3 paragraph (5) of Government Regulation No. 34 of 2016 by PPAT.

This research is an Applied Normative Law research using Applied Norm approach approach. Location of research in this thesis is in KPP Pratama Surabaya Tegalsari and Office of PPAT located in District Tegalsari Surabaya. Primary law material obtained by the author by interview and filling questionnaire while secondary law material obtained by way of literature study.

From the results of the study the authors obtain answers from the formulation of the problem that is (1) Implementation of PPAT accuracy in checking the SSP Income Tax from transactions of rights over land and / or buildings in District Tegalsari Surabaya implemented by preventive efforts in the form of application for research Tax Collection entirely by PPAT or PPAT employees. (2) The effort that has been done by IPPAT to prevent the violation of provision by PPAT is to hold discussion forum among PPAT members concerning the provisions of Government Regulation 34 Year 2016 related to the task and position of PPAT and the management of IPPAT and among PPAT members always remind the PPAT for act cautiously, in accordance with applicable laws and regulations and the PPAT Code of Conduct.

DAFTAR ISI

Lembar Pengesahan	ii
Pernyataan Keaslian Skripsi	iii
Kata Pengantar	iv
Ringkasan.....	vi
<i>Summary</i>	vii
Daftar Isi	viii
Daftar Tabel.....	x
Daftar Lampiran.....	xi

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan	8
D. Manfaat Penelitian	8
E. Sistematika Penulisan.....	10

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	12
B. Tinjauan Umum tentang Hak Atas Tanah	18
C. Tinjauan Umum tentang Pajak Penghasilan.....	23

BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian	32
B. Metode Pendekatan	33
C. Alasan Pemilihan Lokasi Penelitian.....	33
D. Jenis Bahan Hukum.....	34
E. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	37
F. Populasi, Sampel dan Responden	38
G. Teknik Analisis Bahan Hukum	39
H. Definisi Operasional.....	40

BAB IV PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	41
B. Implementasi Kecermatan Seorang PPAT Dalam Memeriksa Surat Setoran Pajak Penghasilan Dari Transaksi Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.....	46
C. Upaya yang telah dilakukan oleh Ikatan PPAT untuk meningkatkan kecermatan PPAT sebagai anggotanya dalam pelaksanaan ketentuan Pasal 3 ayat (5) PP RI Nomor 34 Tahun 2016.....	81

BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan	97
B. Saran	98
DAFTAR PUSTAKA	99
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1.	Daftar Kantor Direktorat Jendral Pajak di Surabaya	42
Tabel 4.2.	Tabel Analisis Definisi Kecermatan	68
Tabel 4.3.	Hasil Penelitian di KPP Surabaya Tegalsari Periode Oktober 2016 – Oktober 2017	71
Tabel 4.3.	Tabel Klasifikasi Pelanggaran PPAT	87

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1.** Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya tentang Penetapan Dosen Pembimbing Skripsi
- Lampiran 2.** Kartu Bimbingan Skripsi
- Lampiran 3.** Surat Keterangan Deteksi Plagiasi
- Lampiran 4.** Surat izin penelitian di KPP Pratama Surabaya Tegalsari oleh Kantor Wilayah Pajak Jawa Timur I
- Lampiran 5.** Pedoman wawancara untuk responden dari KPP Pratama Surabaya Tegalsari
- Lampiran 6.** Pedoman wawancara untuk Pengurus Ikatan PPAT
- Lampiran 7.** Kuesioner untuk PPAT yang Kantornya berlokasi di Kecamatan Tegalsari Kota Surabaya
- Lampiran 8.** Contoh Surat Permohonan Penelitian Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya
- Lampiran 9.** Contoh Surat Pernyataan Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya
- Lampiran 10.** Contoh Surat Keterangan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya