

**AKIBAT HUKUM TIDAK DIBAYARNYA PAJAK  
JUAL BELI TANAH DIHUBUNGKAN DENGAN  
UNDANG-UNDANG NOMOR 21 TAHUN 1997  
TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH  
DAN/ATAU BANGUNAN DAN PERATURAN  
PEMERINTAH NOMOR 34 TAHUN 2016  
TENTANG PAJAK PENGHASILAN**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Mencapai Gelar Sarjana Hukum

**Oleh:**

**LILIS JATNIKA ASIH**

**41151010140004**

**Program Kekhususan : Hukum Perdata**

**Di bawah Bimbingan :**

**ENI DASUKI SUHARDINI, S.H., M.H.**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LANGLANGBUANA  
BANDUNG  
2019**

## PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Lilis jatnika Asih  
NPM : 41151010140004  
Bentuk Penulisan : Skripsi  
Judul : Akibat Hukum Tidak Dibayarnya Pajak Jual Beli Tanah  
Dihubungkan Dengan Undang-Undang Nomor 21 Tahun  
1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau  
Bangunan Dan Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun  
2016 Tentang Pajak Penghasilan.

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya tugas akhir ini adalah hasil karya cipta saya sendiri dan bukan hasil plagiat. Apabila ternyata dikemudian hari terbukti benar bahwa tugas akhir ini adalah hasil plagiat, maka dengan ini saya menyatakan kesanggupan bahwa saya bersedia untuk menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.

Demikian Pernyataan keaslian tugas akhir ini saya buat dengan sebenarnya, dimana penulis dalam keadaan sadar, sehat dan tanpa tekanan dari pihak manapun juga.

Yang memberi pernyataan,

Lilis Jatnika Asih  
NPM. 41151010140004

## ABSTRAK

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan merupakan perjanjian pendahuluan dengan maksud pemindahan hak atas tanah dan bangunan antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli, dikarenakan adanya unsur-unsur yang belum dipenuhi untuk dilaksanakan proses selanjutnya yaitu Akta Jual Beli. Apabila dikaitkan dengan ketentuan perpajakan maka pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Notaris tunduk pada ketentuan Pajak Penghasilan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya. PP Nomor 34 Tahun 2016 tersebut menggantikan Peraturan Pemerintah sebelumnya yang tidak mengatur PPJB sebagai objek Pajak Penghasilan yang bersifat Final. Adapun permasalahan yang dikaji adalah Alasan-alasan apa sehingga tidak di bayarnya kewajiban atas pembayaran BPHTB dan PPh apa akibat hukum tidak dibayarnya Pajak Jual Beli Tanah dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1997 dan Peraturan Pemerintah Nomor 34 tahun dan Bagaimana akibat hukum bagi kepemilikan tanah yang BPHTB dan PPhnya belum di bayar tersebut.

Penulisan ini menggunakan jenis penelitian hukum yuridis normatif, dengan mengutamakan bahan pustaka dan data sekunder. Analisis terhadap data-data tersebut dilakukan yaitu penelitian yang menekankan pada ilmu hukum, selain itu juga berusaha menelaah kaidah-kaidah hukum yang berlaku dalam masyarakat secara kualitatif dan ditarik kesimpulan dengan metode penalaran deduktif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa terbitnya PP Nomor 34 Tahun 2016 yang telah menggantikan PP Nomor 71 Tahun 2008 menimbulkan kepastian hukum di mana perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya, terutang Pajak Penghasilan yang bersifat final (PPh Final) dan pelaksanaan pengenaan pajak penghasilan pada PPJB tersebut menjadi tanggung jawab notaris dimana PPJB tidak dapat dilakukan addendum apabila pihak penjual atau pihak yang menerima keuntungan dari PPJB tidak menyerahkan fotokopi Surat Setoran Pajak atas PPh Final tersebut. Khusus untuk PPJB lunas apabila dikaitkan dengan ketentuan pajak maka pelaksanaannya tunduk pada ketentuan PPh Final dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), akan tetapi pelaksanaan PPJB Lunas tidak menjadi objek BPHTB maupun pengecualiannya sehingga telah terjadi ketidakjelasan/kekosongan hukum mengenai PPJB sebagai objek dan diatur antara ketentuan BPHTB dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB dalam PP nomor 34 Tahun 2016 Tentang PPh.

## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT. Atas segala nikmat, karunia, dan kasih sayang-Nya tak terhingga, karena atas berkat, rahmat dan hidayah-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“Akibat Hukum Tidak Dibayarnya Pajak Jual Beli Tanah Dihubungkan Dengan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan Dan Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan.”**

Adapun penulisan skripsi ini penulis ajukan dalam rangka melengkapi serta memenuhi syarat-syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.

Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terimakasih yang sebesar-besanya kepada Ibu Eni Dasuki Suhardini, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk memberikan petunjuk, pengetahuan, bimbingan, dan pengarahan yang sangat bermanfaat bagi penulis dalam penyusunan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini Penulis telah banyak mendapatkan bantuan dari berbagai pihak, maka dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Brigadir Jenderal Polisi (Purn) Dr. H. R. AR. Harry Anwar, S.H., M.H., selaku Rektor Universitas Langlangbuana.
2. Ibu Dr. Hj. Hernawati RAS, S.H.,M.Si., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
3. Ibu Eni Dasuki Suhardini S.H.,M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
4. Ibu Sri Mulyati Chalil S.H.,M.H., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
5. Bapak Dani Durahman, S.H.,M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
6. Ibu Dini Ramdania, S.H.,M.H., selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
7. Bapak Rahmat Suharno, S.H.,M.H., selaku Sekretaris Program Studi Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
8. Bapak Haji Riyanto A, S.H.,M.H., selaku Kepala Laboratorium Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
9. Seluruh Dosen dan Staf Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
10. Seluruh Staf Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
11. Seluruh Teman-teman Penulis sesama mahasiswa di Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
12. Seluruh Staf Kantor Notaris dan PPAT Tahmid Tirtapradja, S.H., Sp1.
13. Notaris dan PPAT AGUS SURYANA, S.H., Sp1.

Pada akhirnya, Penulis mengucapkan terima kasih banyak kepada kedua orang tua penulis Bapak Oman Rochman dan Ibu Popon Kurniasih, kepada suami penulis Bapak Gugum Gumbira yang telah memberi motivasi dan pengorbanannya baik dari segi moril dan materi, kepada anak-anak penulis Nauval Nur Fikri dan Gysheilla Salsabila Putri, mereka semua adalah orang-orang yang paling berharga bagi penulis yang tidak pernah berhenti mendoakan, memberi dukungan, semangat serta kasih sayang yang tak terhingga, dan semua pihak yang tidak mungkin di sebutkan satu persatu dalam kesempatan ini, hanya Tuhan Yang Maha Esa yang dapat membalas budi baik semuanya.

Penulis menyadari skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, maka penulis mengharapkan kritikan dan saran demi kesempurnaan skripsi ini. Semoga skripsi ini bermanfaat bagi penulis pada khususnya dan pembaca pada umumnya.

Bandung, 17 Juni 2019

Penulis

Lilis Jatnika Asih

## DAFTAR ISI

ABSTRAK .....	i
ABSTRACT .....	ii
KATA PENGANTAR .....	iii
DAFTAR ISI.....	vi
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Identifikasi Masalah .....	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Kegunaan Penelitian .....	7
E. Kerangka Penelitian .....	8
F. Metode Penelitian .....	14
<b>BAB II TINJAUAN MENGENAI JUAL BELI, HUKUM PAJAK, HAK DAN KEWAJIBAN PENJUAL DAN PEMBELI.....</b>	<b>21</b>
A. Pengertian Jual Beli .....	21
B. Pengertian Hukum Pajak dalam Peraturan Perpajakan yang Berlaku dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan.....	29
C. Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli atas Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan .....	45
<b>BAB III AKIBAT HUKUM TIDAK DIBAYARNYA PAJAK PENJUAL DAN PEMBELI DALAM DALAM JUAL BELI TANAH</b>	

DAN/ATAU BANGUNAN .....	51
A. Syarat dan Prosedur Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan Yang Sudah Bersertipikat. ....	51
B. Syarat dan Prosedur Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan Yang Belum Bersertipikat. ....	53
C. Contoh-Contoh Permasalahan Tentang Tidak Dibayarnya Pajak-Pajak Penjual dan Pembeli Tanah. ....	59
<b>BAB IV ANALISIS PADA AKIBAT HUKUM DIBAYARNYA</b>	
<b>PAJAK PENJUAL DAN PEMBELI DALAM JUAL BELI</b>	
<b>TANAH DAN/ATAU BANGUNAN. ....</b>	<b>63</b>
A. Alasan-Alasan Tidak Dibayarnya Kewajiban BPHTB dan PPh Atas Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan. ....	63
B. Bagaimana Akibat Hukum Bagi Pemilik Tanah dan/atau Bangunan Dengan Tidak Dibayarnya BPHTB dan PPh. ....	64
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>67</b>
A. Kesimpulan.....	67
B. Saran .....	68
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>70</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN.....</b>	<b>72</b>
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....</b>	<b>73</b>



## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar belakang masalah**

Berdasarkan Peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, setiap peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah objek pajak, sebagai objek pajak, pada peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan terdapat dua pihak yaitu pihak penjual dan pihak pembeli. Bagi pihak penjual dikenakan pajak penghasilan (yang selanjutnya di singkat PPh) yang diperoleh dari penjualan tanah dan/atau bangunan. Sementara itu dari pihak penjual dikenakan pajak yang berupa Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (yang selanjutnya disebut BPHTB).

Wajib pajak adalah subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak, karena yang menjadi subjek pajak pihak yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan, yang menjadi wajib pajak tentulah pihak yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan sesuai dengan perolehan hak yang terjadi. Kewajiban pembayaran pajak ini harus dilakukan oleh wajib pajak saat terutangnya pajak sesuai dengan ketentuan Undang-Undang. Bila kewajiban ini belum terpenuhi perolehan hak akan tertunda. Dalam hal ini, pejabat yang berwenang tidak akan mengesahkan perolehan hak tersebut sebelum BPHTB terutang di bayar/dilunasi oleh wajib pajak.<sup>1)</sup>

---

<sup>1)</sup> Marihot P. Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 73.

PPh yang diperoleh dari penjualan tanah dan/atau bangunan bagi penjual tersebut bersifat final, hal ini di atur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 1994, tertanggal 27 Desember 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, yang dimulai sejak 1 Januari 1995, terakhir dirubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tertanggal 8 Agustus 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya.

Besarnya Pajak Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud adalah sebesar:

1. 2,5% (dua koma lima persen) dari jumlah bruto nilai penghasilan hak atas tanah dan/atau bangunan selain pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan selain pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa Rumah Sederhana atau Rumah Susun Sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan;
2. 1% (satu persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa Rumah Sederhana dan Rumah Susun Sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan; atau
3. 0% (nol persen) atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada pemerintah, badan usaha milik negara yang mendapat penugasan khusus dari

Pemerintah, atau badan usaha milik daerah yang mendapat penugasan khusus dari kepala daerah, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang yang mengatur mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Pembayaran PPh dan BPHTB dilakukan oleh wajib pajak/kuasanya ke kas Negara melalui Bank Persepsi yang ditunjuk, sebelum akta pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan di tandatangani oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang selanjutnya di sebut PPAT).

Khusus mengenai pajak yang dibebankan kepada pembeli yang berupa BPHTB di atur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan juncto Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan. Dalam Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dirumuskan sebagai berikut: “Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan tanah dan/atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak.”

Sebagai konsekuensi dari ketentuan Pasal 9 ayat (2) Undang-Undang BPHTB menentukan wajib pajak yang terutang harus sudah dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana telah disebutkan. Ketentuan mengenai waktu pembayaran oleh Pembeli ini dipertegas lagi oleh kewajiban PPAT dan Pejabat Lelang Negara untuk menandatangani akta pemindahan hak atas tanah

dan/atau bangunan dimaksud setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak yang menjadi kewajibannya dan bagi PPAT dan Pejabat Lelang yang melanggar ketentuan sebagaimana yang dimaksud dikenakan denda sebesar Rp. 7.500.000, (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran (Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000).

Pelaksanaan jual beli pada umumnya pihak penjual dan pihak pembeli melakukan pembayaran pada saat perbuatan hukum jual beli tersebut dilakukan di hadapan PPAT. Demi menjaga kemungkinan agar tidak terjadinya penundaan pembayaran pajak, yang menjadi kewajiban pembayaran penjual maupun pembeli dalam pelaksanaan dalam jual beli tanah dan/atau bangunan dilakukan pada hari dan tanggal akta jual belinya di tandatangani oleh para pihak di hadapan PPAT, dan demi menjaga kepastian pembayaran tersebut dilakukan oleh para pihak, biasanya PPAT yang bersangkutan dengan sukarela membantu para pihak untuk membayarkan pajak tersebut kepada instansi yang berwenang.

Perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, selalu harus diikuti dengan pembuatan akta-akta yang diperlukan, sebagaimana telah diatur secara khusus mengenai hal tersebut. Akta-akta mana harus di buat oleh pejabat yang berwenang untuk itu, yaitu PPAT. Dengan demikian maka pemerintah dalam peraturannya yang dikeluarkannya itu menugaskan kepada pejabat yang membuat aktanya untuk turut mengawasi pelaksanaan pembayaran pajak-pajak yang terutang atas transaksi tanah dan/atau bangunan yang dimaksud. Akan tetapi dalam pelaksanaannya masih terdapat adanya penghindaran pajak dalam transaksi tanah, khususnya kewajiban pembayaran

PPh dan BPHTB dengan jalan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (untuk selanjutnya di sebut PPJB) dan Kuasa Menjual di hadapan Notaris, para wajib pajak dapat sering bekerjasama melakukan penghindaran untuk membayar PPh dan BPHTB pada saat pembuatan akta-akta yang berkenaan dengan peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dibuat di hadapan pejabat berwenang, yang mengakibatkan fungsi pajak yang utama untuk mengisi penerimaan kas negara, yang disebut dengan fungsi budgeter, tidak terlaksana dengan baik.

Terkait hal tersebut salah satu contoh yang merugikan salah satu pihak, seperti yang terjadi di Bandung pada tahun 2015 dibuat Akta PPJB dan Akta Kuasa Menjual, namun sampai bulan November tahun 2018 belum di Balik Nama ke atas nama pembeli, pada saat akan proses balik nama ke atas nama pembeli, salah satu syaratnya adalah pemenuhan kewajiban pembayaran BPHTB dan PPh, hal ini sangat merugikan pihak pembeli karena mau tidak mau untuk beralihnya hak kepemilikan atas sertifikat tersebut harus menanggung semua beban atas pembayaran pajaknya.

Contoh lain yang juga merugikan pihak pembeli karena awamnya pengetahuan akan kewajiban Penjual dan Pembeli, adalah pada Akta Jual Beli yang di buat oleh Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (selanjutnya disebut PPATS) pada tahun 2013, pembeli hanya memiliki Akta Jual Beli saja sebagai tanda bukti hak kepemilikan tanahnya, sementara untuk mempunyai Proses Sertifikasi selain Akta Jual Beli, bukti pembayaran BPHTB dan PPhnya harus ada, sementara pada kasus ini pembeli tidak tahu akan

pemenuhan kewajiban atas BPHTB dan PPh tersebut, untuk proses sertipikasi tersebut pajak penjual dan pembelinya harus terpenuhi, dan biaya-biaya lain yang berhubungan dengan persertipikatan menjadi beban dan biaya pihak pembeli, pada kasus ini jelas sangat merugikan pihak pembeli.

Masalah-masalah tersebut tentunya tidak bisa dibiarkan begitu saja karena hal ini sangat merugikan salah satu pihak, hal ini menjadi sangat penting untuk dikaji, semua kewajiban pembayaran BPHTB dan PPh terutang harus segera di bayar pada saat penandatanganan Akta Jual Beli, bahkan untuk PPh ada peraturan baru yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 34 tahun 2016, walaupun dalam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli pihak penjual diwajibkan untuk membayar pajak penghasilannya. Untuk itu, pembahasan mengenai akibat hukum dari tidak dibayarnya BPHTB dan PPh atas pengalihan hak tanah dan/atau bangunan serta membahas tentang alasan-alasan tidak dibayarnya kewajiban pembayaran BPHTB dan PPh tersebut. Dengan demikian penulis tertarik untuk menulis skripsi dengan judul: **“AKIBAT HUKUM TIDAK DIBAYARNYA PAJAK JUAL BELI TANAH DIHUBUNGKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 21 TAHUN 1997 TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN DAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 34 TAHUN 2016 TENTANG PAJAK PENGHASILAN.”**

## **B. Identifikasi Masalah**

1. Alasan-alasan apa sehingga tidak dibayarnya kewajiban atas pembayaran BPHTB dan PPh?
2. Bagaimana akibat hukum bagi kepemilikan tanah yang BPHTB dan PPhnya belum di bayar?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui alasan apa sehingga tidak dibayar BPHTB dan PPh, sedangkan kewajiban pembayaran BPHTB dan PPh harus dibayar sebelum penandatanganan akta jual beli;
2. Untuk mengetahui apa akibat hukum bagi kepemilikan tanah yang belum terpenuhinya kewajiban BPHTB dan PPhnya.

## **D. Kegunaan Penelitian**

Berdasarkan pokok-pokok permasalahan di atas, penelitian ini diharapkan dapat berguna baik secara teoritis maupun secara praktis.

1. Kegunaan Teoritis
  - a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi yang bermanfaat dan cukup jelas pada pengembangan disiplin ilmu hukum, khususnya pada hukum perdata.
  - b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan dan pengetahuan tentang kewajiban BPHTB dan PPh atas jual beli tanah dan bangunan serta dapat mengetahui hal-hal yang perlu diperhatikan dalam jual beli tanah dan/atau bangunan, Hak dan Kewajiban dalam jual beli tanah dan bangunan.

## 2. Kegunaan Praktis

Kegunaan praktis yang diperoleh dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi semua pihak, yang mana secara umum bagi masyarakat luas serta bagi penyusun sendiri dan para pihak yang melakukan perikatan dalam jual beli tanah dan bangunan.

## E. Kerangka Pemikiran

Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, tidak secara eksplisit mengatur secara tegas kewajiban PPAT untuk menjamin kepastian dari akta yang dibuat dihadapannya, tetapi apabila memperhatikan bagian menimbang, definisi, tugas, dan kewenangan pejabat pembuat akta tanah pada peraturan pemerintah tersebut di bawah ini.<sup>2)</sup>

Pemungutan pajak dikenal dengan beberapa sistem, yaitu:

### 1. *Official Assesment System*

*Official Assesment System* adalah dimana wewenang pemungutan pajak ada pada fiskus. Fiskus berhak menentukan besarnya utang pajak orang pribadi maupun badan dengan mengeluarkan ketetapan pajak yang merupakan bukti timbulnya suatu utang pajak.

### 2. *Semi Self Assesment System*

*Semi Self Assesment System* adalah suatu sistem pemungutan pajak dimana wewenang untuk menentukan besarnya pajak yang terutang dari

---

<sup>2)</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat pembuat Akta Tanah.



wajib pajak berada pada kedua belah pihak, yaitu wajib pajak dan fiskus.<sup>3)</sup>

### 3. *Withholding System*

*Withholding System* adalah suatu sistem pemungutan pajak dimana pihak ketiga memungut dan menyetorkan pajak ke kas negara atas nama wajib pajak, kewenangan tersebut di atur dalam peraturan pajak. Sehingga pada prinsipnya *Withholding System* telah diatur dalam Undang-Undang perpajakan dengan tarif pasti besarnya dan pembayarannya dapat sebagai angsuran pajak atau bersifat final.

### 4. *Self Assesment System*<sup>4)</sup>

*Self Assesment System* suatu sistem pemungutan pajak dimana wajib pajak menghitung dan melaporkan sendiri besarnya pajak yang harus disetorkan. Penekanannya adalah wajib pajak harus aktif menghitung dan melaporkan jumlah pajak terutang nya tanpa campur tangan fiskus.

Sistem ini diberlakukan untuk memberikan kepercayaan yang sebesar-besarnya bagi masyarakat guna meningkatkan kesadaran dan peran serta masyarakat dalam menyetorkan pajaknya. Dengan menyadari kelemahan-kelemahan yang ditimbulkan sistem tersebut di atas, maka pada umumnya menggunakan *Self Assesment System*.

Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT, tidak secara eksplisit

---

<sup>3)</sup> Rimsky K. Judisseno, *Perpajakan*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1996, hlm. 3.

<sup>4)</sup> Mardiasmo, *Op. Cit*, hlm. 8.

mengatur secara tegas kewajiban PPAT untuk menjamin kepastian tanggal dari akta yang dibuat dihadapannya, tetapi apabila memperhatikan bagian menimbang, definisi, tugas, dan wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah pada peraturan pemerintah tersebut sebagaimana di bawah ini:

- a. Bagian menimbang huruf b  
Bahwa dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah telah ditetapkan Jabatan PPAT yang diberi wewenang untuk membuat alat bukti mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar pendaftaran.
- b. Bab I, ketentuan umum, Pasal 1 butir (1):  
Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.
- c. Bab II, tugas pokok dan kewenangan PPAT, pasal 2 ayat (1):  
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.

Ketiga ketentuan tersebut disebutkan PPAT diberikan kewenangan untuk membuat alat bukti yang berupa otentik. Mengenai istilah dari akta otentik sendiri dapat diperoleh dari pasal 1870 KUHPdata, yang menjelaskan bahwa akta otentik memberikan diantara para pihak, beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak

daripada mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya.<sup>5)</sup>

Sejak Tahun 1961, berdasarkan Peraturan pemerintah Republik Indonesia, Notaris tidak lagi berhak membuat perjanjian pemindahan hak atas tanah. Wewenang itu selanjutnya diberikan kepada PPAT yang khusus di angkat oleh dulu Menteri Agraria, sekarang Kepala Badan Pertanahan Nasional (yang selanjutnya disingkat BPN) dan para Camat yang juga diberi wewenang sebagai PPAT. Para Notaris umumnya juga merangkap sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah.<sup>6)</sup>

Jual beli tanah adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah, yang di sebut "*penjual*" berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut "*pembeli*" sedangkan pihak "*pembeli*" berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui.

Jual beli tanah sesuai rumusan pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah:

“Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

Perjanjian jual beli tanah adalah janji pihak penjual menyerahkan tanah untuk dan pembeli membayar harga tanah, maka berpindahlah hak

---

<sup>5)</sup> Soegondo, Notodisurjo, *Hukum Notariat di Indonesia, Suatu Penjelasan*, Edisi 1, Cetakan 2, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993, hlm. 8.

<sup>6)</sup> *Ibid*, hlm. 9.

atas tanah itu kepada pembeli, perbuatan hukum perpindahan hak ini bersifat tunai, terang dan riil. Tunai berarti dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, terang atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain untuk selama-lamanya, dengan disertai pembayaran sebagian atau seluruh harga tanah tersebut, Terang berarti perbuatan hukum pemindahan hak tersebut dilakukan di hadapan PPAT, tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi dan riil atau secara nyata adalah menunjukkan kepada akta PPAT yang di tandatangani kedua belah pihak.

Perjanjian jual beli tanah menurut sistem Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah bersifat "*obligatoir*", artinya jual beli itu belum memindahkan hak milik, ia baru memindahkan hak dan kewajiban pada kedua belah pihak, yaitu memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut diteruskannya hak milik atas barang yang dijual, sifat ini nampak jelas dari pasal 1459 KUHPerdata, yang menerangkan bahwa hak milik atas barang yang di jual tidaklah berpindah kepada sipembeli selama penyerahan belum dilakukan (menurut ketentuan-ketentuan yang bersangkutan).

Jual beli tanah yang berakibat pada peralihan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan PPAT, menurut Pasal 1 angka 2 PP Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah: Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu."

Sesuai Peraturan Pemerintah tentang peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta tanah, PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah di dalam daerah kerjanya . Peralihan hak atas tanah, termasuk jual beli di atur dalam Pasal 37 Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

Peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Tugas PPAT dalam membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah juga merujuk pada ketentuan tentang Peraturan Jabatan PPAT yakni Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang pada Pasal 2 menyatakan:

- (1) 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.
- (2) Perbuatan hukum yang di maksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
  - d. jual beli;
  - e. tukar menukar;
  - f. hibah;
  - g. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
  - h. pembagian hak bersama;
  - i. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Tanah Milik;
  - j. pemberian Hak Tanggungan;

k. pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Konsep dasar transaksi jual beli adalah terang dan tunai, berarti dilakukan secara terbuka, jelas objek dan subjek pemilik, lengkap surat-surat serta bukti kepemilikannya, Tunai berarti membayar seketika dan sekaligus. Dibayarkan pajak-pajaknya, ditandatangani akta jual belinya, untuk kemudian diproses balik nama sertipikatnya.

Pada praktiknya, karena berbagai alasan, konsep terang tunai itu seringkali belum dapat terpenuhi, bukan berarti transaksi tidak bisa dilakukan, ada instrument lain yaitu, dengan akta Pengikatan Jual Beli sebagai pengikat, sebagai tanda jadi transaksi jual beli tersebut, sambil menunggu yang belum beres. Belum terpenuhinya persyaratan untuk Akta Jual Beli, bisa jadi karena pembayaran belum lunas/dicicil, sertipikat masih dalam proses lainnya, belum mampu membayar pajak atau kondisi lainnya yang legal.

Akta Pengikatan Jual Beli dalam transaksi jual beli tanah hanya sebagai perjanjian tambahan karena sertipikat yang menjadi tanda bukti hak atas tanah belum siap untuk ditransaksikan karena alasan-alasan tertentu atau belum lunasnya pembayaran dari pihak pembeli terhadap pihak penjual. Namun seiring waktu menunggu proses sampai bisa sertipikat untuk di balik nama setiap tahun NJOP atas tanah dan bangunan terus meningkat hal ini dapat merugikan pihak kedua atau pembeli karena mau tidak mau untuk melakukan proses balik nama harus berdasar pada NJOP tahun berjalan, dengan adanya peraturan baru PP Nomor 34 tahun

2016, walaupun transaksi jual beli tanah masih dalam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli namun pihak penjual diwajibkan untuk membayar pajak penghasilannya. Hal ini sesuai dengan Pasal 1 PP Nomor 34 Tahun 2016.

## **F. Metode Penelitian**

Metode penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya.<sup>7)</sup> Oleh karena itu sebelum penulis melakukan penelitian, hendaknya penulis melakukan penelitian, hendaknya penulis, menentukan terlebih dahulu mengenai metode yang hendak di pakai, adapun metode yang hendak dipakai. Adapun metode yang digunakan oleh penulis pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

### **1. Metode Pendekatan**

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu metode pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian yang menekankan pada ilmu hukum, selain itu juga berusaha menelaah kaidah-kaidah hukum yang berlaku dalam masyarakat .<sup>8)</sup> Penelitian Hukum itu sendiri dapat dibedakan menjadi penelitian hukum normatif dan penelitian hukum sosiologis. Penelitian hukum normatif dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang merupakan data sekunder

---

<sup>7)</sup> Khudzaifah Dimiyati dan Kelik Wardini, *Metode Penelitian Hukum*, Surakarta: Fakultas Hukum UMS, 2004, hlm 1.

<sup>8)</sup> Arief Subiyanto dan FX Suwanto dalam Anthon F, Susanto, Susanto, *Penelitian Hukum Transformatif-Partisipatoris Fondasi Penelitian Kolaboratif Dan Aflikasi*, 2015. hlm-160.

dan disebut penelitian hukum kepustakaan. Penelitian hukum sosiologis atau empiris terutama meneliti data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari masyarakat. Pada penelitian ini penulis menggunakan penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti Bahan pustaka/data sekunder belaka.

## 2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dan penelitian ini bersifat deskriptif analisis. Penelitian deskriptif analisis merupakan tyfe penelitian untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang suatu gejala sosial atau penomena yang terjadi dalam kehidupan masyarakat dengan cara hanya memaparkan fakta-fakta secara sistematis sesuai dengan kebutuhan dari penelitian.<sup>9)</sup>

## 3. Tahap Penelitian

Berdasarkan jenis serta data, penelitian ini yaitu data primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat.<sup>10)</sup> Data yang diperoleh melalui wawancara dengan nara sumber yaitu Notaris dan PPAT di Kota Bandung. Data Sekunder dilakukan dengan cara studi pustaka (kajian pustaka).

Tahap penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan beberapa tahap yang meliputi:

---

<sup>9)</sup> Mukti Fajar ND dan Yulianto Ahmad, MH, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris, Pustaka Pelajar*, Yogyakarta, 2010, hlm. 53.

<sup>10)</sup> Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI, Jakarta, 2010, hlm.52.



a. Penelitian Kepustakaan

Penelitian kepustakaan yaitu penelitian terhadap data sekunder. Data sekunder dalam bidang hukum di pandang dari tiga sudut kekuatan mengikatnya dapat dibedakan menjadi 3 (tiga), yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier, yang terdiri dari:<sup>11)</sup>

a) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat,<sup>12)</sup> terdiri dari beberapa peraturan perundang-undangan, diantaranya yaitu:

1. Pancasila.
2. Undang-Undang Dasar 1945.
3. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
4. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria selanjutnya disebut UUPA.
5. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
6. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.
7. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.

---

<sup>11)</sup> Rony Hanityo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurumetri*, Ghalis Indonesia, Jakarta, 1990, hlm. 106.

<sup>12)</sup> Soejono Soekanto, *Op.Cit*, hlm.11

8. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya.

b) Bahan Hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, adalah:<sup>13)</sup>

1. Hasil karya Ilmiah Para sarjana

2. Hasil-hasil Penelitian

c) Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, misalnya kamus hukum, kamus besar bahasa Indonesia.

Penelitian kepustakaan tersebut diadakan untuk memperoleh data awal yang dipergunakan dalam penelitian di lapangan.

d) Penelitian Lapangan

Penelitian lapangan adalah cara untuk memperoleh data yang bersifat primer, akan diusahakan untuk memperoleh data-data dengan mengadakan tanya jawab (wawancara) dengan instansi yang terkait.

---

<sup>13)</sup> Rony Hanitijo Soemitro, *Op. Cit*, hlm.12.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpul data merupakan suatu proses pengadaaan data, unuk keperluan penelitian. Adapun Teknik pengumpul data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

- a. Studi kepustakaan, yaitu mencari konsepsi-konsepsi, teori-teori, pendapat-pendapat ataupun penemuan-penemuan yang berhubungan erat dengan pokok permasalahan dalam hal ini penulis melakukan penelitian terhadap dokumen yang erat kaitannya dengan obyek penelitian untuk mendapatkan landasan teoritis dan untuk memperoleh informasi dalam bentuk ketentuan formal, dan data resmi mengenai masalah yang akan diteliti.
- b. Studi Lapangan, yaitu memperoleh data primer dengan cara mengadakan penelitian langsung untuk mendapatkan fakta yang berhubungan dengan objek penelitian.

#### 5. Analisis data

Analisis Data adalah analisis yang di anggap sebagai analisis hukum apabila analisis yang logis (berada dalam logika sistem hukum) dan menggunakan term, yang dikenal dengan keilmuan hukum.<sup>14)</sup> Analisis dapat dirumuskan sebagai suatu proses penguraian secara sistematis dan konsisten terhadap gejala-gejala tertentu.<sup>15)</sup> Sesuai dengan metode yang diterapkan, maka data yang diperoleh untuk

---

<sup>14)</sup> Otje Salman S dan Anthon F.Susanto, *Teori Hukum Mengingat, Mengumpulkan, dan membuka Kembali*, Refika Adiatama, Bandung, 2008, hlm.13

<sup>15)</sup> Soerjono Soekanto. *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*. CV Rajawali, Jakarta, 1982, hlm.30.

keperluan penelitian ini, dianalisis secara Yuridis kualitatif yaitu suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis, atau lisan serta tingkah laku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh, tanpa menggunakan rumus matematika.<sup>16)</sup>

#### 6. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang di jadikan tempat untuk penelitan :

- a. Kantor Badan Pertanahan Nasional Jalan Soekarno Hatta Nomor 586, Sekejati, Buah Batu, Kota Bandung, Jawa Barat.
- b. Kantor Notaris & PPAT TAHMID TIRTAPRADJA, SH, SP1, Jalan Suryalaya IV Nomor 12, Bandung, Jawa Barat.

---

<sup>16)</sup> Rony Hanitijo Soemitro, *Op.Cit*, hlm. 98

**BAB II**

**TINJAUAN MENGENAI JUAL BELI, HUKUM PAJAK, HAK DAN  
KEWAJIBAN PENJUAL DAN PEMBELI**

**A. Pengertian Jual Beli.**

Jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerdara yang menyatakan : “Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang itu mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum di bayar.” Sehingga perjanjian itu dianggap sah ketika sudah terjadi kata sepakat, walaupun belum terjadi peralihan uang dan barang. Hal tersebut mengartikan bahwa jual beli memiliki suatu sifat konsensualisme.<sup>17)</sup>

Jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah hak kepada pihak lain untuk selama-lamanya (hak atas tanah itu berpindah kepada yang menerima penyerahan).<sup>18)</sup>

Undang-Undang Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA) tidak memberi penjelasan mengenai apa yang dimaksud dengan jual beli tanah, tetapi biarpun demikian mengingat bahwa hukum agraria kita sekarang ini memakai sistem dan asas-asas hukum adat, maka pengertian jual beli tanah sekarang harus pula diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual

---

<sup>17)</sup> CST. Kansil dan Christine S.T Kansil, *Modul Hukum Perdata (Termasuk Asas-asas Hukum Perdata)*, cet. Ke-III, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 2000, hlm. 237.

<sup>18)</sup> Effendi Perangin-angin, *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah Dari Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 1986, hlm. 1.

kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual, yaitu menurut pengertian hukum adat.<sup>19)</sup> Dalam hukum adat jual beli tanah dilakukan oleh Kepala Desa, yang karena kedudukannya bahwa jual beli itu tidak melanggar hukum yang berlaku, jadi Kepala Desa tidak hanya bertindak sebagai saksi melainkan sebagai pelaku hukum, dan juga Kepala Desa ini bertindak sebagai orang yang menjamin tidak adanya suatu pelanggaran hukum yang berlaku dalam hal jual beli itu. Dalam Hukum Agraria Nasional peran Kepala Desa diganti oleh PPAT. Jadi jual beli tanah tidak lagi dilakukan dihadapan Kepala Desa tetapi di hadapan PPAT.

Jual beli tanah menurut hukum agraria nasional (yang mengacu pada hukum adat) tidak sama dengan jual beli menurut hukum perdata dimana peralihan hak nya masih perlu adanya perbuatan hukum yang berupa penyerahan barang (*levering*) Jual beli tanah tersebut sudah terjadi dan hak atas tanah sudah beralih pada pembeli pada saat harga di bayar dan hak atas tanah diserahkan dan dibuatkan akta jual beli oleh PPAT.

Jual beli menurut Hukum Perdata adalah “suatu perjanjian dimana, dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga yng telah ditentukan. Pada saat kedua belah pihak telah telah tercapai kata sepakat, maka jual beli telah terjadi meskipun tanah belum diserahkan atau harganya belum di bayar. Meskipun jual belinya sudah terjadi akan tetapi hak atas tanahnya belum beralih kepada pembeli. Pemandahan haknya masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain yang

---

<sup>19)</sup> *Ibid*, hal. 13.

berupa penyerahan (*levering*) yang harus dibuatkan akta oleh pejabat balik nama. Jadi sebelum dilakukan balik nama hak atas tanah tersebut belum beralih/pindah kepada pembeli.<sup>20)</sup>

Jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerduta dinyatakan bahwa yang dimaksud jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan dan juga dalam Pasal 1458 KUHPerduta disebutkan “Jual beli di anggap telah terjadi diantara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum di bayar.<sup>21)</sup>

Perjanjian atau Perikatan secara hukum masuk ke wilayah keperdataan karena mengatur kepentingan perorangan, dan mendapat pengaturannya dalam Buku III KUHPerduta.

Buku III KUHPerduta perihal perikatan (*Verbinten*is), ialah suatu hubungan hukum (mengenai kekayaan harta benda) antara dua orang, yang memberi hak pada yang satu untuk menuntut barang sesuatu dari yang lainnya, sedangkan orang yang lainnya diwajibkan memenuhi tuntutan itu.<sup>22)</sup> Istilah Perikatan dalam KUHPerduta sendiri mempunyai arti lebih luas dari sekedar perjanjian, karena dalam Buku III KUHPerduta, selain di atur mengenai perikatan-perikatan yang timbul karena adanya

---

<sup>20)</sup> Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indah, Jakarta, 1977, hlm. 31.

<sup>21)</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Alumni Bandung, 1997, hlm. 1-2.

<sup>22)</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cet. XXXI, Jakarta Intermasa, 2003, hlm. 122.

persetujuan/perjanjian, juga diatur mengenai perikatan-perikatan yang timbul karena Undang-Undang. Perikatan yang timbul karena Undang-Undang, misalnya perikatan yang timbul karena adanya perbuatan yang melawan hukum (*Onrechtmatige daad*) dan perikatan yang timbul karena perbuatan pengurusan kepentingan orang lain yang tidak berdasarkan persetujuan (*Zaakwaarneming*). Sebagian besar Buku III KUHPerdara ditujukan untuk perikatan-perikatan yang timbul dari persetujuan atau perjanjian, jadi berisi hukum perjanjian.<sup>23)</sup> Buku III KUHPerdara merupakan hukum pelengkap (*Aanvullend recht*), bukan hukum yang memaksa (*Dwingend recht*).

Undang-Undang tidak mensyaratkan adanya bukti tertulis untuk sahnya suatu perikatan. Dengan tercapainya kata sepakat diantara para pihak saja telah cukup bagi perjanjian tersebut untuk mengikat dan menimbulkan hak serta kewajiban bagi para pihak yang membuatnya. Namun demikian perjanjian ini akan lemah sifatnya karena tergantung dari itikad baik masing-masing pihak. Apabila salah satu pihak yang berkewajiban untuk melakukan suatu prestasi tidak memenuhi kewajibannya (prestasinya) kepada pihak lainnya dan menyangkal telah membuat perjanjian itu, atau menyatakan mengakui membuat perjanjian tetapi tidak seperti yang dituntut oleh lawannya, maka pihak yang menuntut pemenuhan prestasilah yang berkewajiban untuk membuktikan tentang adanya janji tersebut.

Pengaturan pembuktian tentang janji dalam pemenuhan prestasi diatur dalam Buku IV KUHPerdara ini kurang disetujui oleh Prof. Subekti, karena

---

<sup>23)</sup> *Ibid*, Subekti memberikan penjelasan bahwa perikatan merupakan suatu pengertian abstrak, sedangkan suatu perjanjian adalah suatu peristiwa hukum yang kongkrit.



seharusnya pembuktian masuk wilayah hukum acara, sedangkan KUHPerdara pada umumnya mengatur mengenai hukum materiil. Memang ada pendapat yang menyatakan bahwa hukum acara sendiri dapat dibagi menjadi hukum acara formil dan hukum acara materiil, sedangkan di Indonesia peraturan mengenai pembuktian telah di masukkan dalam H.I.R yang memuat acara berlaku di Pengadilan.<sup>24)</sup>

Pelaksanaan dalam melakukan jual beli, para pihak seperti penjual dan pembeli harus memenuhi syarat-syarat untuk terjadinya suatu perjanjian jual beli. Adapun syarat-syarat tersebut diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:

a. Kesepakatan para pihak

Pengertian sepakat diartikan sebagai pernyataan kehendak yang disetujui oleh para pihak (*Ovreenstemende Wilsverklaring*) dan persetujuan kehendak itu sendiri adalah kesepakatan. Kesepakatan tersebut terjadi secara timbal balik dimana pihak yang satu menyetujui dan mengetahui isi dari maksud dari perjanjian tersebut begitu juga sebaliknya.

b. Kecakapan untuk berbuat sesuatu

Hal-hal yang berhubungan dengan kecakapan dan kewenangan diatur dalam Pasal 1329 KUHPerdara sampai dengan Pasal 1331 KUHPerdara. Pasal 1329 KUHPerdara menyatakan bahwa: “Setiap

---

<sup>24)</sup> *Ibid*, hlm. 176.

orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika Ia oleh Undang-Undang dinyatakan tidak cakap”.

Orang-orang yang dinyatakan tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum, menurut Pasal 1330 KUHPerdara jo Pasal 433 KUHPerdara jo Pasal 47 Undang-Undang Perkawinan Nomor 1 Tahun 1974, adalah:

- a) Orang-orang yang belum dewasa yaitu anak yang belum mencapai 18 tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan.
  - b) Orang-orang yang ditaruh di bawah pengampuan, yaitu orang-orang dewasa tapi dalam keadaan dungu, gila, mata gelap, dan pemboros.
  - c) Orang-orang yang dilarang oleh Undang-Undang untuk melakukan perbuatan-perbuatan hukum tertentu.
- c. Suatu hal tertentu.

Syarat bahwa prestasi itu harus tertentu atau ditentukan, gunanya ialah untuk menentukan hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul perselisihan dalam perjanjian. Jika prestasi itu kabur, sehingga perselisihan itu tidak dapat dilaksanakan, maka dianggap tidak ada objek perjanjian, akibat tidak dipenuhinya syarat ini, perjanjian ini batal demi hukum.<sup>25)</sup>

---

<sup>25)</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 94.

d. Suatu sebab yang halal

Sebab adalah suatu yang menyebabkan orang membuat perjanjian, yang mendorong orang membuat perjanjian, yang dimaksud dengan causa halal dalam Pasal 1321 KUHPerdara itu bukanlah sebab dalam arti yang menyebabkan atau yang mendorong orang membuat perjanjian, melainkan sebab dalam arti yang menyebabkan atau mendorong orang membuat perjanjian, melainkan sebab dalam arti “isi perjanjian itu sendiri” yang menggambarkan tujuan yang akan di capai oleh pihak-pihak.”

Pasal 1338 Pasal ayat (1) KUHPerdara menyatakan bahwa semua perjanjian dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Dalam pasal ini terkandung 3 (tiga) macam asas utama dalam perjanjian yaitu:

a) Asas Kebebasan berkontrak

Asas ini mengandung pengertian bahwa semua orang bebas untuk mengadakan atau tidak mengadakan perjanjian dengan siapapun juga, bebas menentukan isi dan syarat-syarat dari perjanjian tersebut, bebas menentukan bentuk perjanjian, dan bebas juga menentukan pada hukum mana perjanjian yang dibuat itu akan ditundukkan.

b) Asas Konsensualisme

Asas ini merupakan suatu persetujuan yang dibuat secara sah dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara. Pasal ini erat hubungannya

dengan Pasal 1370 KUHPerdara tentang syarat sahnya perjanjian yang pertama yaitu sepakat dari mereka yang mengikatkan dirinya.

c) Asas Pacta Sun Servanda

Asas ini berlaku dengan adanya akibat dari perjanjian yang dibuat dan berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.

d) Asas Itikad Baik

Asas itikad baik ini ada dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang hendak dilakukan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Menurut Subekti, pengertian Itikad Baik dapat ditemui dalam hukum benda (pengertian hukum subjektif) maupun dalam hukum perjanjian yang diatur dalam pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara (pengertian objektif).<sup>26)</sup>

Hukum benda Itikad Baik adalah kejujuran atau bersih sedangkan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara pengertian itikad baik adalah bahwa dalam pelaksanaan perjanjian harus berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.

e) Asas Kepribadian

Asas ini terkandung dalam Pasal 1315 KUHPerdara dan Pasal 1340 KUHPerdara, dalam Pasal 1315 KUHPerdara

---

<sup>26)</sup> Subekti, *Hukum Pembuktian*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 2001, hlm. 42.

disebutkan bahwa pada umumnya tak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji daripada untuk dirinya. Selanjutnya dalam Pasal 1340 KUHPerdara menyatakan bahwa perjanjian-perjanjian berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya.

Jadi pada dasarnya kunci untuk melakukan kesepakatan adalah dengan telah terpenuhinya kelima unsur di atas, sebagaimana pula seperti yang telah dikemukakan di atas bahwa perjanjian berdasarkan kesepakatan itu akan lemah sifatnya apabila masing-masing pihak dalam melaksanakan akta jual beli tidak beritikad baik.

#### **B. Pengertian Hukum Pajak dalam Peraturan Perpajakan yang Berlaku dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan**

Peraturan perpajakan yang berlaku dalam hal pembuatan akta jual beli, dimana setiap pengalihan hak atas tanah melalui jual beli harus terlebih dahulu melakukan pembayaran pajak, maka terlebih dahulu kita harus mengetahui arti dari pada pajak.

Menurut Rochmat Soemitro Pajak adalah peralihan dari pihak rakyat ke kas negara untuk membiayai pengeluaran rutin dan surplusnya digunakan untuk *public saving* yang merupakan sumber utama untuk membiayai *public investment*.<sup>27)</sup>

---

<sup>27)</sup> Rochmat Soemitro, *Pajak dan Pembangunan*, Eresco, Bandung-Jakarta, 1974, hlm. 8.

Unsur-unsur dari pajak tersebut dapat disimpulkan sebagai berikut:<sup>28)</sup>

1. Iuran dari rakyat kepada negara  
Yang berhak memungut pajak hanyalah negara. Iuran tersebut berupa uang (bukan barang).
2. Berdasarkan Undang-Undang  
Pajak dipungut berdasarkan atau dengan ketentuan Undang-Undang serta aturan pelaksanaannya.
3. Tanpa jasa timbal atau kontraprestasi dari negara yang secara langsung dapat ditunjuk. Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontraprestasi individual oleh pemerintah.
4. Digunakan untuk membiayai rumah tangga negara, yakni pengeluaran-pengeluaran yang bermanfaat bagi masyarakat luas.

Hukum pajak sering disebut juga fiskal, sebenarnya pengertian istilah fiskal dengan pajak ada perbedaannya.<sup>29)</sup>Hukum pajak mengandung dua pengertian yang disatukan satu sama lain, yang pertama, pengertian hukum adalah kumpulan aturan-aturan/norma-norma dan yang kedua adalah pengertian pajak.

Hukum pajak mengatur:

1. Subyek Pajak.
2. Obyek Pajak.
3. Kewajiban Wajib Pajak Terhadap Pemerintah.
4. Timbulnya dan Hapusnya Utang Pajak.
5. Penagihan Pajak.
6. Pengajuan keberatan dan banding pada peradilan pajak.

---

<sup>28)</sup> Mardiasmo, *Perpajakan* (edisi revisi), Andi Offset, Yogyakarta, 2006, hlm. 1.

<sup>29)</sup> Bohari, *Pengantar Hukum Pajak*, Cetakan Ketiga, PT. Raja Grafindo Perkasa, Jakarta, 1999, hlm. 24.

Menurut Rochmat Soemitro, ada 2 (dua) hukum pajak, yaitu:<sup>30)</sup>

1. Hukum Pajak Materiil, memuat norma-norma yang menerangkan antara lain keadaan, perbuatan, peristiwa hukum yang dikenai pajak (obyek pajak), siapa yang dikenakan pajak (subyek pajak), berapa besar pajak yang dikenakan (tarif), segala sesuatu tentang timbul dan hapusnya utang pajak, dan hubungan hukum antara pemerintah dan wajib pajak. Contoh: Undang-Undang Pajak Penghasilan.
2. Hukum Pajak Formil, memuat bentuk/tata cara untuk mewujudkan hukum materiil menjadi kenyataan (cara melaksanakan hukum pajak materiil).

Hukum ini memuat antara lain:

- a. Tata cara penyelenggaraan (prosedur) penetapan suatu utang pajak.
- b. Hak-hak fiskus untuk mengadakan pengawasan terhadap para wajib pajak mengenai keadaan, perbuatan dan peristiwa yang menimbulkan utang pajak.
- c. Kewajiban wajib pajak misalnya menyelenggarakan pembukuan/pencatatan dan hak-hak wajib pajak misalnya mengajukan keberatan dan banding.

Contoh: ketentuan umum dan tata cara perpajakan.

Pajak juga dikelompokkan menjadi beberapa bagian, yaitu:

1. Menurut Golongannya

Menurut golongannya pajak dapat dilihat dari pajak langsung maupun pajak tidak langsung.<sup>31)</sup> Yang dimaksud dengan pajak langsung adalah pajak yang dikenakan langsung atau pajak atau dipikulkan kepada pribadi wajib pajak dan tidak dapat dibebankan kepada pihak lain, biasanya pengenaan pajak ini bersifat periodik dan diulang-ulang. Sedangkan pajak tidak langsung adalah pajak dimana wajib pajak dapat melimpahkan kewajiban pajaknya kepada pihak lain (pihak ketiga).

---

<sup>30)</sup> Mardiasmo, *Op. Cit.* Hlm. 5.

<sup>31)</sup> *Ibid.* hlm. 5.

## 2. Menurut Sifatnya

Dari segi sifatnya, pajak dibagi atas sifat subyektif adalah pajak yang didasarkan pada subyeknya, dalam arti memperhatikan keadaan diri wajib pajak.

## 3. Menurut Lembaga Pemungutannya

Berdasarkan dari lembaga pemungutannya pajak di bagi atas 2 (dua) hal pokok, yaitu Pajak Pusat (Negara) dan Pajak Daerah. Pajak pusat yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat (Negara) yang dipergunakan untuk membiayai pembiayaan rumah tangga negara, pajak ini terbagi atas beberapa pajak, yaitu:

- a. PPh adalah pajak yang dikenakan atas penghasilan yang diterima oleh wajib pajak dalam tahun pajak.
- b. Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah.

PPN adalah pajak yang dipungut atas penyerahan barang-barang kena pajak dan atas jasa kena pajak dalam negeri.<sup>32)</sup> Sedangkan Pajak penjualan atas barang mewah adalah pajak yang dikenakan atas penyerahan barang kena pajak yang tergolong mewah yang dilakukan oleh pabrik kepada siapapun atau pada waktu impor barang kena pajak yang tergolong mewah atas importir.<sup>33)</sup>

---

<sup>32)</sup> Untung Sukadji, *Pajak Pertambahan Nilai*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001, hlm. 21.

<sup>33)</sup> Achmad Tjahyono dan Triyono Wahyudi, *Perpajakan Indonesia*, PT. Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 3.



- c. Pajak Bumi dan Bangunan (yang selanjutnya disingkat PBB) adalah Pajak yang dikenakan atas bumi dan bangunan berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang PBB.<sup>34)</sup>
- d. BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.<sup>35)</sup> Hal ini sesuai dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang BPHTB.
- e. Bea Materai adalah pajak yang dikenakan atas suatu dokumen berdasarkan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 Tentang Bea Materai.<sup>36)</sup>
- f. Sedangkan Pajak daerah Pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah yang dipergunakan untuk membiayai rumah tangga daerah, misalnya pajak hotel, restoran dan lain sebagainya (Pasal 1 angka 6 UU Nomor 34 Tahun 2000).

Selain kewajiban pembayaran PPh yang dikenakan kepada pihak yang memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, pihak lawannya kepada siapa ia mengalihkan hak atas bangunannya juga berkewajiban untuk membayar pajak yang berupa BPHTB, Kewajiban membayar pajak bagi penerima hak atas tanah dan/atau bangunan di atur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB.

---

<sup>34)</sup> Waluyo , *Perpajakan Indonesia Buku 2*, Penerbit Salemba Empat, 2002, hlm. 41.

<sup>35)</sup> MARIHOT PAHALA SIAHAAN, *Op. Cit.* hlm. 42.

<sup>36)</sup> *Ibid*, hlm. 97.

Ketentuan pada Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan beserta Perubahannya, yang menyatakan bahwa:

“Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh oleh orang pribadi atau badan dari:

- a. Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan; atau
- b. Perjanjian pengikatan jual beli atas tanah/atau bangunan beserta perubahannya, Terutangnya pajak penghasilan yang bersifat final.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah tersebut terdapat perluasan objek Pajak Penghasilan Tanah dan/atau Bangunan (selanjutnya disingkat PHTB) yaitu pengenaan terhadap PPJB PHTB sebagai objek PPh Final.

Berdasarkan PP Nomor 34 Tahun 2016 Pasal 1 ayat (3) menyatakan bahwa:

“Penghasilan dari perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b adalah penghasilan dari:

- a. pihak penjual yang namanya tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli pada saat pertamakali ditandatangani atau;
- b. pihak pembeli yang namanya tercantum di dalam perjanjian pengikatan jual beli sebelum terjadinya perubahan atau adendum perjanjian

pengikatan jual beli, atas terjadinya perubahan pihak pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut.

Pasal ini menunjukkan pengenaan PPJB PHTB tidak terhenti pada pihak penjual, tetapi juga dapat dikenakan pihak pembeli dalam hal terjadinya perubahan perubahan pihak pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut, Pengenaan PPh final terhadap pembeli berdasarkan Pasal 1 ayat (3) PP Nomor 34 Tahun 2016 akan terus berlanjut kepada Pihak Pembeli selanjutnya selama PPJB PHTB tersebut belum disempurnakan menjadi Akta Jual Beli.

Pengertian PPh mengandung dua kata yang mempunyai pengertian disatukan satu sama lain. Yang pertama mengenai arti pajak adalah suatu kewajiban dari masyarakat untuk menyerahkan sebagian dana kepada negara lain dalam membiayai kepentingan umum serta keperluan negara lainnya, yang pelaksanaannya di atur oleh Undang-Undang. Kedua mengenai arti penghasilan adalah jumlah uang yang di terima atas usaha yang dilakukan orang perorangan, badan atau bentuk usaha lainnya yang dapat digunakan aktivitas ekonomi seperti mengkonsumsi dan/atau menimbun serta menambah kekayaan.<sup>37)</sup>

Jelas bahwa Undang-Undang ini mengandung prinsip perpajakan atas penghasilan dalam pengertian yang luas, yaitu pengenaan pajak atas setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima atau diperoleh wajib

---

<sup>37)</sup> Rimsky K. Judisseno, *Pajak dan Strategi Bisnis (Suatu Tinjauan Tentang Kepastian Hukum dan Penerapan Akutansi di Indonesia)*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2002, hlm. 9.

pajak dari manapun asalnya yang dapat digunakan untuk konsumsi atau menambah kekayaan wajib pajak tersebut. Tambahan kemampuan ekonomis yang diterima atau yang diperoleh wajib pajak merupakan ukuran terbaik mengenai kemampuan wajib pajak tersebut untuk ikut bersama-sama memikul biaya yang diperlukan pemerintah untuk membiayai kegiatan rutin, pembangunan dan kepentingan umum serta keperluan negara lain.

BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas 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 termasuk sebagaimana dimaksud Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dan Ketentuan Perundang-Undangan lainnya. Yang menjadi obyek Pajak BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang meliputi jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penunjukan pembeli dalam lelang, pelaksanaan keputusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, hadiah, pemberian hak baru karena pelepasan hak, dan

pemberian hak baru diluar pelepasan hak.<sup>38)</sup> Hak atas tanah di atur dalam UUPA Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 16 ayat (1) adalah: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, dan Hak-hak lain yang tidak termasuk di atas akan ditetapkan di dalam Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai dalam yang disebut pada Pasal 53. Yang menjadi Objek BPHTB adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Pengelolaan.

Obyek BPHTB yang disebutkan di atas merupakan pengenaan PPh dan BPHTB yang dijabarkan lebih lanjut, yaitu:

1. Hak Milik

Hak Milik adalah hak atas tanah yang sifatnya terpenuh, terkuat, turun menurun, yang dapat beralih dan dialihkan kepada orang lain yang ditetapkan oleh Pemerintah Indonesia. Hak Milik tidak bisa dipunyai oleh orang asing. Hak Milik juga dapat dimiliki oleh badan-badan tertentu yang ditunjuk oleh pemerintah, yang mempunyai fungsi sosial tanah. Penggunaan tanah Hak Milik oleh orang yang bukan pemiliknya dibatasi dan diatur oleh Peraturan Pemerintah. Semua warga negara Indonesia sama haknya untuk memiliki tanah Hak Milik tanpa memandang jenis kelamin dan ras.

---

<sup>38)</sup> Valentina Sri S., Aji Suryo, *Perpajakan Indonesia, Seri Belajar Untuk Mahasiswa Cet. I* UUPP MPP YKPN, Yogyakarta, 2003, hlm. 3.

## 2. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu tertentu guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan. Hak Guna Usaha hanya diberikan kepada orang atau badan hukum yang melakukan kegiatan pertanian saja. Dalam hal HGU sebelum memperoleh hak atas tanah harus sudah di bayar BPHTB adalah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang BPHTB, akan tetapi sebaiknya pengenaan pajak BPHTB ini dikenakan setelah seseorang memperoleh hak atas tanah tersebut baru diwajibkan untuk membayar pajak BPHTB, karena dalam HGU belum terjadinya perolehan hak secara nyata dituangkan dalam bentuk akta otentik, dimana seseorang masih menggunakan sebatas menggunakan tanah dan belum adanya perolehan hak atas tanah tersebut. Hak Guna Usaha diatur dalam Pasal 28-34 UUPA.

## 3. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Dengan demikian Hak Guna Bangunan adalah suatu hak yang memberikan kepada pemegangnya untuk dapat mendirikan bangunan diatas tanah yang bukan miliknya sendiri. Berlainan dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan tidak mengenai pertanian, karena itu tanah yang

dapat diberikan tanah Hak Guna Bangunan meliputi baik tanah yang merupakan milik orang atau pihak lain maupun tanah yang langsung dikuasai oleh negara. Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 35-40 UUPA.

#### 4. Hak Pakai

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang langsung dikuasai oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang yang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan UUPA. Hak pakai merupakan hak atas tanah baik untuk tanah bangunan maupun tanah pertanian. Hak pakai dapat diberikan oleh pemerintah tetapi dapat pula diberikan oleh pemilik tanah. Hak Pakai diatur dalam Pasal 41-43 UUPA.

#### 5. Hak Atas Satuan Rumah Susun

Hak Atas Satuan Rumah Susun adalah hak atas bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah,

terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan berbagai benda bersama dan tanah bersama.

## 6. Hak Pengelolaan

Hak pengelolaan merupakan suatu hak atas tanah yang sama sekali tidak ada dalam UUPA, karena itu khusus hak ini demikian pula luasnya hak terdapat diluar ketentuan UUPA.<sup>39)</sup>

Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, antara lain berupa perencanaan, penggunaan, peruntukan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga.<sup>40)</sup> Hak Pengelolaan dimaksudkan untuk memberikan kewenangan kepada instansi pemerintah atau badan hukum yang ditunjuk oleh negara/pemerintah untuk melaksanakan hak menguasai Negara atas tanah.

Nilai Perolehan Objek Pajak yang menjadi dasar pengenaan Pajak BPHTB berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 adalah sebagai berikut:

- a) Jual beli adalah harga transaksi,
- b) Tukar menukar adalah nilai pasar,
- c) Hibah adalah nilai pasar,
- d) Hibah wasiat adalah nilai pasar,

---

<sup>39)</sup> A.P. Parlindungan, *Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA*, Mandar Maju, Bandung, 1989, hal. 1.

<sup>40)</sup> *Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000*, Penjelasan pasal 2 ayat (3) huruf f.



- e) Wasiat adalah nilai pasar,
- f) Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar,
- g) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan hak adalah nilai pasar objek pajak tersebut,
- h) Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar,
- i) Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar,
- j) Pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar,
- k) Penggabungan usaha adalah nilai pasar,
- l) Peleburan usaha adalah nilai pasar,
- m) Pemekaran usaha adalah nilai pasar,
- n) Hadiah adalah nilai pasar,
- o) Penunjukan pembelian dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.

Apabila nilai perolehan Objek Pajak tersebut di atas tidak diketahui atau lebih rendah jika dibandingkan dengan NJOP yang digunakan dalam pengenaan PBB pada tahun terjadinya perolehan, maka Dasar Pengenaan Pajak yang dipakai yaitu Nilai Jual Objek PBB. Besarnya NPOPTKP paling rendah adalah sebesar Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak.

Namun khusus NPOPTKP waris ditetapkan paling rendah Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).

Selain Objek BPHTB terdapat beberapa subjek pajak yang oleh peraturan perundang-undangan tidak dikenakan BPHTB, yaitu:

1. Perwakilan diplomatik, konsulat, berdasarkan atas perlakuan timbal balik.
2. Negara atau penyelenggaraan pemerintahan an dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum.
3. Badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan dengan Keputusan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain diluar fungsi dan tugas badab atau perwakilan organisasi tersebut.
4. Orang pribadi atau badan karena wakaf.
5. Orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.
6. Orang pribadi atau badan karena konversi hak atu karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama.

Bea perolehan hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) sesuai dengan yang diatur oleh Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 adalah 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dikurangi dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPPKP) atau disebut dengan Nilai

Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP). Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPPKP) ditetapkan secara Regional paling tinggi adalah Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah).

BPHTB terutang dibayar ditempat pembayaran BPHTB di wilayah Kabupaten/kota yang meliputi letak tanah dan/atau bangunan dengan menggunakan dan mengisi SSB, sebagai konsekuensi dari ketentuan tersebut, Pasal 9 ayat (2) UU BPHTB menentukan pajak yang terutang harus sudah dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana telah disebutkan, ketentuan mengenai waktu pembayaran pajak oleh pembeli dipertegas lagi dengan kewajiban bagi PPAT dan Pejabat Lelang Negara untuk menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan dimaksud setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak yang menjadi kewajibannya (Pasal 24 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000) dan bagi PPAT dan pejabat lelang yang melanggar ketentuan sebagaimana yang dimaksud dikenakan denda sebesar Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran (Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000).

Tarif pajak BPHTB yang dikenakan terhadap orang pribadi/badan yang mengalihkan tanah dan bangunan adalah 5% (lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan bangunan yang

dikurangkan terlebih dahulu dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP);<sup>41</sup>

secara ringkas dapat di gambarkan sebagai berikut:

BPHTB = tarif x NPOP-NPOPTKP  
Tarif = maksimal 5%  
NPOP = Nilai tertinggi antara Harga Transaksi atau Nilai Pasar dengan NJOP PBB

Contoh:

Luas Tanah 37 m<sup>2</sup> x Rp. 1.032.000,- = Rp. 38.184.000,-

Luas Bumi 37 m<sup>2</sup> x Rp. 1.200.000,- = Rp. 44.400.000,-

NJOP PBB = Rp. 82.584.000,-

Harga Transaksi/Nilai Pasar = Rp.170.000.000,-

Perhitungan PBHTB

Harga Transaksi = Rp.170.000.000,-

NPOPTKP = Rp. 60.000.000,-

NPOPKP = Rp.110.000.000,-

BPHTB terutang 5% x Rp. 110.000.000,- = Rp. 5.500.000,

Secara ringkas perhitungan PPh sebagai berikut, Tarif x DPP PPh PHTB.

Contoh:

NJOP PBB = Rp. 82.584.000,-

Harga Transaksi/Nilai Pasar = Rp.170.000.000,-

PPh terutang 2,5% x Rp.170.000.000,- = Rp. 4.250.000,-

---

<sup>41)</sup> Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Pasal 5.*

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tertanggal 8 Agustus 2016 Tentang Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan beserta perubahannya, terutang pajak penghasilan yang bersifat final.

Besarnya PPh yang harus dibayar oleh orang pribadi atau badan yang memperoleh penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan menurut PP Nomor 34 Tahun 2016 adalah 2,5% (dua koma lima persen) dari jumlah bruto tertinggi diantara nilai pengalihan berdasarkan akta pengalihan hak dan NJOP atas tanah dan/atau bangunan. Sedangkan NJOP atas tanah dan/atau bangunan ditentukan menurut Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan/atau Bangunan (yang selanjutnya disingkat dengan SPPT PBB) yang diterbitkan oleh Dinas Pendapatan Daerah (yang selanjutnya disingkat dengan DISPENDA).

Saat yang paling banyak digunakan sebagai saat pajak terutang adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta. Hal ini dapat dimengerti karena sebagian besar perolehan hak yang terjadi berkaitan dengan atau dibuktikan dengan adanya akta otentik tersebut.

### **C. Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli atas Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan.**

Hak Penjual dalam pelaksanaan jual beli melalui jasa perantara ini adalah menerima pembayaran dari harga yang telah disepakati oleh pembeli dari barang yang ia jual. Menurut Pasal 1513 KUHPerdara menjelaskan bahwa kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan ditempat yang di tetapkan dalam persetujuan, hal tersebut merupakan hak yang harus diterima oleh penjual seperti pada umumnya. Kemudian pada Pasal 1517 KUHPerdara diatur juga jika pembeli tidak membayar harga pembelian, maka penjual dapat menuntut pembatalan jual beli itu menurut ketentuan-ketentuan Pasal 1266 dan 1267. Pembatalan jual beli dapat dilakukan oleh penjual jika pembeli tidak ada itikad baik untuk melakukan pembayaran.

Adapun faktor-faktor dibuatnya PPJB tanah oleh para pihak yang berkepentingan di hadapan notaris, biasanya adalah:

1. Pembayaran terhadap obyek tanah yang diperjualbelikan belum dilakukan secara lunas oleh pihak pembeli. Dalam hal ini pembayaran dilakukan secara bertahap berdasarkan kesepakatan pihak penjual dan pembeli;
2. Obyek tanah yang diperjualbelikan belum memiliki sertipikat yang merupakan tanda bukti kepemilikan atas tanah yang sah. Dalam prakteknya tanah yang dijual tersebut masih berstatuskan tanah yasan yang diwarisi secara turun temurun dan belum pernah didaftarkan menurut

- ketentuan yang berlaku tentang pendaftaran tanah. Alat bukti atas tanah tersebut masih berupa girik yang tercatat dalam buku C tanah di kelurahan;
3. Tanah yang akan dijual telah didaftarkan dan proses pembuatan sertipikat tanah masih berlangsung di kantor pertanahan;
  4. Hak Guna Bangunan atas tanah yang akan dijual hampir habis jangka waktunya dan sedang dilakukan proses permohonan perpanjangan hak di kantor pertanahan;
  5. Pihak Penjual atau pembeli belum memiliki uang untuk membayar Pajak Penghasilan atau Bea Perolehan Hak Atas Tanah, apabila jual beli dibuat dalam suatu akta PPAT;
  6. Dan atau masih terdapat kekurangan-kekurangan dokumen yang diperlukan untuk pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT, dokumen mana dalam proses pengurusan.

Hak Pembeli dalam pelaksanaan perjanjian jual beli terdapat pada pasal 1482 KUHPerdara:

1. Hak menerima barang

Pembeli menerima hak untuk membeli barang pada waktu penjualan, sebagaimana termuat dalam Pasal 1481 KUHPerdara yang berbunyi: “Barang yang bersangkutan harus diserahkan dalam keadaan seperti pada waktu penjualan. Sejak saat penyerahan, segala hasil menjadi kepunyaan pembeli.”

Penyerahan barang dalam jual beli, merupakan tindakan pemindahan barang yang dijual kedalam kekuasaan dan pemilikan pembeli. Kalau

pada penyerahan barang tadi diperlukan penyerahan Yuridis disamping penyerahan nyatanya, agar pemilikan pembeli menjadi sempurna, pembeli harus menyelesaikan penyerahan tersebut sesuai dengan pasal 1475 KUHPerdota.

## 2. Hak menunda pembayaran

Hak menangguhkan atau menunda pembayaran terjadi akibat gangguan yang dialami oleh pembeli atas barang yang dibelinya, gangguan itu berupa gugatan/tuntutan berupa hak hipotik pihak ketiga yang masih melekat pada barang. Hak menunda pembayaran ini terjadi pada benda tidak bergerak misalnya terjadi pada pelaksanaan jual beli tanah, seperti pada Pasal 1516 KUHPerdota menyebutkan “jika dalam menguasai barang itu pembeli diganggu oleh suatu tuntutan hukum yang didasarkan hipotik atas suatu tuntutan untuk memperoleh kembali barang tersebut, atau jika pembeli mempunyai suatu alasan yang patut untuk khawatir akan diganggu dalam penguasaannya, maka ia dapat menangguhkan pembayaran harga pembelian sampai penjual menghentikan gangguan tersebut, kecuali jika penjual memilih memberikan jaminan atau jika telah diperjanjikan bahwa pembeli wajib membayar tanpa mendapat jaminan atas segala gangguan.”



Penjual dan Pembeli masing-masing mempunyai hak dan kewajiban. Sebagaimana diketahui bahwa subjek hukum adalah manusia dan badan hukum dan masing-masing mempunyai hak dan kewajiban.<sup>42)</sup>

Ada beberapa hal yang terpenting dalam obyek jual beli, yaitu:

1. Benda/barang yang diperjualbelikan.
2. Mengenai harga barang obyek jual beli.
3. Musnahnya barang yang dijual.

Kewajiban Pembeli yang paling utama, tentunya kewajiban untuk membayar harga sesuai dengan ketentuan Pasal 1513 KUHPerdara. Pembeli wajib menyelesaikan pelunasan harga bersamaan dengan penerimaan barang. Pembeli yang menolak untuk membayar berarti telah melakukan “Perbuatan melawan Hukum” (Pasal 1365 KUHPerdara). Disamping itu pembeli hendak melakukan pembayaran atas barang yang diterimanya, pembeli juga berkewajiban untuk membayar pajak, yakni pajak BPHTB. Pajak tersebut dibayar sebelum dibuatnya akta jual beli tanah dan/atau bangunan tersebut.

Kewajiban penjual menurut Pasal 1474 KUHPerdara pada pokoknya terdiri atas:

1. Kewajiban untuk menyerahkan barang dari penjual kepada pembeli.
2. Kewajiban memberi jaminan (*Vijwaring*) bahwa barang yang dijualnya itu tidak mempunyai sangkutan apapun, tuntutan maupun pembebanan.

---

<sup>42)</sup> Qiram Syamsuddin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*, Penerbit Liberty Yogyakarta, 1985, hlm. 38-39.

Selain kewajiban tersebut penjual juga berkewajiban untuk membayar pajak atas PPh dari penjualan tanah dan/atau bangunan tersebut sebelum akta jual beli tersebut dilakukan di hadapan PPAT.

Kewajiban yang dilakukan penjual dan pembeli dalam hal penyerahan barang, adalah.<sup>43)</sup>

1. Pemindahan barang yang dijual kedalam penguasaan dan pemilikan pembeli.
2. Segala sesuatu yang merupakan bagian dari barang yang dijual yang dihajatkan untuk penggunaan barang itu selama-lamanya.
3. Surat-surat bukti pemilikan atas benda, jika oleh kebiasaan atau Undang-Undang disyaratkan adanya surat-surat tersebut bagi jenis benda seperti itu.

Dengan adanya hak dan kewajiban antara masing-masing pihak penjual dan pembeli terlaksana dengan baik tidak akan timbul kerugian apapun yang di derita salah satu pihak.

---

<sup>43)</sup> Djohari Santoso dan Achmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Penerbit Perpustakaan Fak. Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 1989, hlm. 129.