

### **BAB III**

## **AKIBAT HUKUM TIDAK DIBAYARNYA PAJAK PENJUAL DAN PEMBELI DALAM JUAL BELI TANAH DAN/ATAU BANGUNAN**

### **A. Syarat dan Prosedur Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan Yang Sudah Bersertipikat.**

Sebelum melakukan proses jual beli, penjual maupun pembeli harus memastikan bahwa tanah tersebut tidak sedang dalam sengketa atau tanggungan Bank. Jika tanah tersebut sedang dalam permasalahan maka PPAT dapat menolak pembuatan Akta Jual Beli yang diajukan.

Adapun untuk transaksi Jual Beli memerlukan data-data yang akurat selama proses berlangsung.

#### **a. Data Penjual**

Data Penjual yang perlu dipersiapkan antara lain:

1. Sertipikat Asli.
2. Kartu Tanda Penduduk (kalau yang sudah menikah KTP suami dan istri).
3. Kartu Keluarga.
4. Surat Nikah (jika sudah menikah)
5. Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan
6. Nomor Pokok Wajib Pajak.

b. Data Pembeli

Data pembeli yang perlu disiapkan , antara lain:

1. Kartu Tanda Penduduk
2. Kartu Keluarga
3. Nomor Pokok Wajib Pajak

Prosedur Akta Jual Beli di Kantor PPAT

Sebelum membuat AJB, PPAT akan melakukan pemeriksaan mengenai keaslian sertipikat ke Kantor Pertanahan, Penjual harus membayar PPh sedangkan Pembeli harus membayar BPHTB, setelah PPh dibayar di Bank Persepsi maka di validasi ke Kantor Pelayanan Pajak Pratama sesuai dengan wilayah nya, setelah PPh di validasi, baru penandatanganan Akta Jual Beli dan penomoran pada AJB yang di buat dan di hadapan PPAT, setelah di tandatangani para pihak maka dibuatkan salinan AJB untuk syarat validasi BPHTB yang sudah dibayar ke DISPENDA.

Setelah proses penandatanganan selesai, PPAT menyerahkan berkas AJB yang harus dilaksanakan selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak ditandatangani.

Adapun berkas yang di sampaikan ke BPN untuk proses balik nama ke atas nama pembeli, yaitu:

1. Penyampaian akta.
2. Permohonan untuk balik nama.
3. Sertipikat Asli.

4. Lembar Kedua AJB yang ditandatangani para pihak.
5. Fotokopi KTP penjual dan pembeli.
6. Pajak Bumi dan Bangunan tahun berjalan.
7. Bukti Pembayar PPh yang sudah di validasi oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama yang berwenang.
8. Lembar ketiga pembayaran BPHTB yang sudah di validasi oleh Dispenda.

Setelah berkas diserahkan kepada BPN, akan ada bukti penerimaan berkas atau resi pembayaran yang harus di bayar ke bank persepsi, resi tersebut sebagai tanda peneimaan berkas tersebut dan digunakan pada saat pengambilan berkas yang sudah selesai di balik nama.

#### **B. Syarat dan Prosedur Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan Yang Belum Bersertipikat.**

1. Proses di kantor Kelurahan.

Tata cara jual beli tanah yang belum bersertifikat pertama-tama harus mendatangi kantor kelurahan setempat untuk proses mendapatkan surat keterangan tidak ada sengketa, surat keterangan riwayat tanah, dan surat keterangan kepemilikan tanah sporadik.

Masing-masing surat tersebut akan kami jelaskan satu-satu sebagai berikut:

## 1. Surat Keterangan Tidak Ada Sengketa

Surat keterangan tidak terjadi sengketa atas tanah dikeluarkan dan ditandatangani oleh lurah atau kepala desa setempat. Tentunya pihak lurah atau kepala desa mengecek catatan perihal tanah tersebut melalui catatan buku besar kelurahan sekaligus meneliti di kondisi tanah di lapangan sebelumnya. Apabila sedang terjadi sengketa atas tanah tersebut, tentunya lurah tidak akan mengeluarkan surat keterangan tersebut sampai sengketa diselesaikan oleh keluarga yang bersengketa.

Kekuatan surat keterangan tidak ada sengketa tersebut terletak juga pada adanya saksi-saksi yang bisa dipercaya, yaitu, Ketua Rukun Tetangga dan Rukun Warga atau tokoh-tokoh adat yang bisa dihormati penduduk setempat di lokasi tanah tersebut berada. Terlihat jelas bahwa fungsi surat keterangan ini memberitahukan dengan jelas bahwa tanah yang sedang diajukan oleh pemohon sedang tidak bermasalah. Pemohon disini tentunya pemilik tanah yang sedang diajukan permohonannya.

## 2. Surat Keterangan Riwayat Tanah

Surat Keterangan Riwayat Tanah diajukan bersama-sama surat keterangan tidak ada sengketa. Dalam surat ini dijelaskan secara runut dan tertulis penguasaan tanah dari awal pencatatan di kelurahan hingga keberadaannya saat ini oleh pemohon. Di dalamnya tercantum pula proses peralihan fungsi, guna dan kepemilikan tanah keseluruhan

atau bagian-bagiannya bila tanah tersebut sangat luas dan dipecah menjadi beberapa bagian.

### 3. Surat Keterangan Penguasaan Tanah Sporadik

Surat keterangan penguasaan ini juga diajukan pemohon bersama-sama dua surat sebelumnya. Isi dari surat ini adalah pencatuman sejak tahun berapa pemohon memiliki, menguasai, dan memperoleh tanah tersebut. Fungsinya sudah jelas, untuk menguatkan kepemilikan pemohon sebagai pemilik sah tanah tersebut. Di lembar surat ini membutuhkan tandatangan lurah atau kepala desa yang berwenang.

Setelah kelengkapan tiga surat tersebut selesai, maka proses selanjutnya pemohon bisa mengajukan permohonan membuat sertifikat atas tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional.

### 2. Proses di Kantor Badan Pertanahan Nasional

Tata cara jual beli tanah yang tidak bersertipikat harus melalui proses cukup panjang. Setelah mendapatkan tiga surat keterangan dari kelurahan maka langkah selanjutnya adalah mengajukan permohonan pengurusan sertifikat ke Kantor Badan Pertanahan Nasional secara langsung. Proses pengajuan ini tentu saja dilakukan oleh pemilik tanah atau pembeli yang tanah.

## 1. Pengajuan Berkas Permohonan

Berkas permohonan yang disetorkan pada loket penerimaan Kantor Pertanahan berisi surat-surat asli kepemilikan tanah. Adapun kelengkapannya adalah:

- 1) Surat asli tanah girik atau fotokopi letter C yang dimiliki pemohon,
- 2) Surat keterangan riwayat tanah dari lurah/kepala desa,
- 3) Surat keterangan tidak sedang sengketa dari lurah/ kepala desa,
- 4) Surat pernyataan penguasaan tanah secara sporadik dari lurah/ kepala desa,
- 5) Bukti-bukti peralihan hak milik tanah bila ada,
- 6) Fotokopi KTP dan Kartu Keluarga pemohon,
- 7) Fotokopi bukti pembayaran PBB tahun yang sedang berjalan,
- 8) Surat kuasa bila pemohon meminta orang lain untuk mewakili,
- 9) Surat pernyataan sudah memasang batas-batas tanah,
- 10) Dokumen-dokumen lain pendukung.

## 2. Pengukuran Lokasi oleh Petugas

Setelah berkas-berkas pengajuan diperiksa dan diteliti oleh petugas Kantor Badan Pertanahan dan dinyatakan lengkap, maka petugas pengukur tanah yang ditunjuk oleh kepala kantor pertanahan akan datang ke lokasi untuk mengadakan pengukuran langsung. Sekaligus membuat gambar blueprint tanah.

### 3. Penerbitan Surat Ukur

Setelah proses pengukuran selesai, maka petugas pengukur tanah membuat laporan dan menerbitkan denah tanah beserta luasnya. Laporan ini akan diketahui oleh kepala kantor pertanahan dengan nama Surat Ukur.

### 4. Penelitian oleh Petugas Panitia A

Petugas Panitia A adalah petugas dari Kantor BPN bersama Lurah atau Kepala Desa setempat. Tim Petugas Panitia A ini melakukan penelitian ulang agar tidak ada kesalahan di lapangan.

### 5. Pengumuman Data Yuridis di Kelurahan dan BPN

Pengumuman data yuridis di papan pengumuman Kelurahan dan Kantor BPN ini dipasang selama 60 hari atau 2 bulan. Kegiatan ini sesuai dengan pasal 26 PP No. 24 tahun 1997. Tujuannya untuk mengumumkan pada masyarakat luas dan menghindari adanya masalah dengan pihak lain.

Apabila ada pihak yang mengajukan keberatan tentang keberadaan tanah tersebut maka permohonan pembuatan sertifikat resmi dihentikan sementara sampai masalah dengan pihak yang saling terkait selesai.

### 6. Penerbitan SK Kepala Kantor BPN

Apabila setelah 60 (enam puluh) hari pengumuman yuridis di Kelurahan dan Kantor BPN dan tidak ada pihak lain yang

keberatan, maka proses selanjutnya adalah penerbitan Surat Keterangan (disingkat SK) Hak atas tanah.

SK Hak ini untuk menjadi sertipikat tanah resmi perlu melakukan dua tahap akhir di bagian Sub Seksi Pendaftaran dan Informasi (disingkat PHI), yaitu; pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah, Pendaftaran Sertifikat.

#### 7. Pembayaran BPHTB

BPHTB atau Bea Perolehan Hak atas Tanah wajib dibayar oleh pemohon sesuai peraturan yang berlaku. Besarnya BPHTP dihitung dari luas tanah yang tercatat di Surat Ukur.

#### 8. Pendaftaran SK Hak untuk Sertifikat

Proses terakhir dari pensertipikatan tanah adalah pendaftaran SK Hak beserta bukti pembayaran BPHTB untuk menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM).

Proses mengurus sertipikat tanah seperti ini cukup memakan waktu lama. Bisa sekitar enam bulan sampai satu tahun. Ada banyak faktor yang menentukan, termasuk kelengkapan persyaratan-persyaratan yang diminta. Sedangkan biaya-biaya yang timbul selama proses mengurus surat-surat kelengkapannya bisa bervariasi jumlahnya ditanggung oleh pihak pembeli dan penjual atau tergantung kesepakatan. Biaya tersebut tergantung pada lokasi dan luas tanah yang dimiliki. Semakin luas dan strategis letaknya, maka biaya mengurus tanah ini semakin mahal.

### **C. Contoh-Contoh Permasalahan Tentang Tidak Dibayarnya Pajak-Pajak Penjual dan Pembeli Tanah.**

1. Pada tahun 2015, telah dibuat akta perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa menjual yang di buat dan di hadapan Notaris di Kota Bandung, pada saat itu pembeli hanya memiliki kedua akta tersebut dan asli sertipikat hak Guna Bangunan Nomor 557/Kelurahan Mekar Jaya, terletak di Provinsi Jawa Barat, Kecamatan Rancasari, Kelurahan Mekar Jaya, Kota Bandung, seluas 90m<sup>2</sup> (sembilan puluh meter persegi), alasan di buat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual tersebut karena pada waktu Sertipikat hak atas tanah tersebut masih ada pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Kantor Cabang Bandung, karena Akta Perjanjian Pengikatan Jual Belinya lunas dengan harga Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah), maka dibuatlah Kuasa Untuk Menjual, pada November 2018 pembeli berniat untuk melakukan proses balik nama atas sertipikat tersebut ke atas namanya, namun pembeli kesulitan atas data-data yang diperlukan untuk syarat balik namanya karena penjual berada dan bertempat tinggal di luar kota, yaitu berada di Kota Pontianak, namun dengan itikad baik dari pihak penjual, dan pembeli berhasil menghubungi penjual dan penjual bersedia datang kembali untuk menandatangani kembali akta jual beli serta membawa kelengkapan untuk proses balik nama, selain data-data penjual tidak ada, Nilai Objek Pajak pada tahun 2018 meningkat tinggi sebesar

Rp. 232.494.000,- (dua ratus tiga puluh dua juta empat ratus sembilan puluh empat ribu rupiah) sedangkan harga transaksi pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebesar Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah), untuk mendapatkan kepastian hukum, dan sertipikat bisa balik nama menjadi atas nama pembeli, semua kewajiban pajak penjual dan pajak pembeli atau PPh dan BPHTBnya di tanggung oleh Pihak Pembeli dan semua beban biaya serta ongkos-ongkos untuk terlaksananya balik nama tersebut menjadi beban dan dipikul pihak pembeli, pada contoh kasus ini jelas akibat dari tidak di bayarkan kewajiban penjual dan pembeli merugikan pihak pembeli, karena setiap tahun NJOP PBB meningkat yang mengakibatkan Pajak atas pembelian membengkak dan kerugian tersendiri dari pembeli atas transaksi dari hak atas tanah tersebut.

2. Contoh permasalahan kedua terjadi di Bandung juga, terhadap tanah yang belum memiliki sertipikat, namun pihak pembeli disini hanya mempunyai akta jual beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Sementara (PPATS), Camat Kecamatan Sukasari di Kota Bandung, tanah yang menjadi obyek jual beli ini belum memiliki sertipikat, pembeli bermaksud untuk sertifikasi atas tanahnya karena pembeli ingin mempunyai kepastian hukum dengan mempunyai Sertipikat atas tanah dan/atau bangunan yang dimilikinya, permasalahan yang terjadi disini awalnya pada tahun 2013 di buat dan di tandatangani akta jual beli di hadapan PPATS, setelah di

tandatangan dan diberi nomor pada akta jual beli tersebut, pembeli merasa telah cukup dengan dasar AJB tersebut, tanpa mengindahkan akan kewajiban pajak penjual dan pembeli, pada masalah ini selain pihak pembeli tidak paham atau awam terhadap pembayaran BPHTB dan PPhnya, pihak PPATS juga telah lalai dengan memberi tanggal dan nomor akta padahal BPHTB dan PPhnya belum di bayar dalam hal ini bertentangan dengan Ketentuan mengenai 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), demikian juga dengan masalah ini semua beban biaya di pikul oleh pihak pembeli, karena pihak pembeli mau mencari kemana pihak penjual dan apa mungkin pihak penjual bersedia membayar pajak penjualnya, karena keterbatasan tersebut dan karena pihak penjual ingin sekali memiliki kepastian hukum dengan memiliki sertifikat hak atas tanah yang dimilikinya akhirnya semua biaya di pikul oleh pembeli termasuk pembayaran denda atas kelalaian PPATS karena PPATS yang bersangkutan telah berpindah dan nggak tahu kemana juga, semua

beban menjadi tanggungan dan di pikul pihak pembeli dan ini sangat merugikan pihak pembeli.

**BAB IV**

**ANALISIS PADA AKIBAT HUKUM TIDAK DI BAYARNYA PAJAK  
PENJUAL DAN PEMBELI DALAM JUAL BELI TANAH DAN/ATAU  
BANGUNAN**

**A. Alasan-Alasan Tidak Dibayarnya Kewajiban BPHTB dan PPh Atas  
Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan.**

Setiap transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dihitung berdasarkan tarif final yang telah dihitung dan dikalikan dengan nilai transaksi sebagai dasar pengenaan pajak.

Alasan-alasan sehingga tidak dibayarnya kewajiban BPHTB dan PPh, terkait masalah yang penulis kemukakan di bab sebelumnya, antara lain:

1. Karena Awamnya pembeli atas kewajiban Pajak Penjual dan Pembeli, pembeli tidak tahu bahwa atas transaksi jual beli ada kewajiban pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan/atau bangunannya.
2. Penundaan pembayaran pajak penjual pembelinya karena setiap tahun NJOP Tanah meningkat hal ini berpengaruh terhadap tingginya beban pajak dengan sendirinya menimbulkan kecenderungan pajak untuk dihindari atau ditunda biasanya hal ini dilakukan karena kebutuhan yang mengharuskan untuk melakukan pengalihan hak tersebut.

3. Orang berpendapat karena perjanjian hanya sebatas dalam pengikatan jual beli belum berbentuk sebuah Akta Jual Beli jadi untuk pembayaran kewajiban ditunda nanti pada saat penandatanganan Akta jual belinya.

**B. Bagaimana Akibat Hukum Bagi Pemilik Tanah dan/atau Bangunan Dengan Tidak Dibayarnya BPHTB dan PPh.**

Suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Proses jual beli tanah dapat menimbulkan sengketa karena adanya perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara orang perorangan dan atau badan hukum mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu.

Terkait aturan BPHTB yang harus dibayarkan oleh pembeli ini tercantum dengan jelas dalam Pasal 2 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan.

Dikaitkan dengan adanya PP Nomor 34 Tahun 2016 tersebut, sering dapat terjadi kemungkinan penghindaran pajak, dikarenakan seharusnya pada saat terjadi pengalihan hak perlu dibayarkan pajak penghasilan sesuai dengan Peraturan Pemerintah 71 tahun 2008, namun pajak tersebut dapat tidak dibayarkan terlebih dahulu karena belum adanya pembuatan akta jual beli.

Penjualan dapat dilakukan hanya dengan menggunakan perjanjian pengikatan jual beli dengan kuasa jual. Hal tersebutlah yang dapat menyebabkan penghindaran pajak berupa Tax Evasion yakni melakukan penghindaran pajak dengan tidak membayar pajak terlebih dahulu dan dapat menimbulkan kerugian bagi negara karena mengurangi satu keharusan melakukan pembayaran pajak pada saat pengalihan hak. Sehingga apabila terjadi penjualan antara pembeli yang namanya tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli dengan orang ketiga maka dalam hal tersebut juga terjadi penghindaran pajak yang illegal yakni tidak membayarkan pajak penghasilan final 2,5% karena pengalihan hak. Tetapi hal ini juga dapat merupakan *Tax Avoidance* karena melakukan penghindarannya sesuai peraturan yaitu seharusnya dibayarkan pajak penghasilan adalah pada saat dibuatkannya akta jual beli sedangkan karena penjualannya masih berupa perjanjian pengikatan jual beli maka pembayaran pajaknya dapat ditunda sampai dibuatkan akta jual beli dan dapat pula terjadi yaitu penjualan ke orang ketiga baru dibayarkan pajak penghasilan sehingga seolah-olah penjualannya hanya dari pihak pertama dan ketiga.

Akibat hukum dari tidak di bayarnya kewajiban BPHTB dan PPhnya:

1. Akta Jual Beli dapat di batalkan oleh salah satu pihak;
2. Akta yang berupa Perjanjian Pengikatan jual dengan tidak di bayarnya kewajiban atas BPHTB dan PPhnya dapat di batalkan demi hukum.
3. Kelalaian dari salah satu pihak terkait kewajiban Pajak BPHTB dan PPh, berakibat pula pada batalnya akta yang dibuat baik itu pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Kuasa Menjual atau pada Akta Jual Belinya.