

**KEWAJIBAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)  
BERKAITAN DENGAN  
PASAL 24 UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2000  
TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN**

**TESIS**



**Disusun dalam rangka  
memenuhi persyaratan guna  
menyelesaikan Strata-2**

**Disusun oleh:**

**NEWI PRIHANDANI, S.H.  
NIM : B4B006182**

**Program Magister Kenotariatan  
Program Pascasarjana  
Universitas Diponegoro  
Semarang  
2008**

**KEWAJIBAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)  
BERKAITAN DENGAN  
PASAL 24 UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2000  
TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN**

Oleh

**NEWI PRIHANDANI, S.H.  
NIM : B4B006182**



Telah disetujui oleh:

**Pembimbing**

**H. Budi Ispriyarso, S.H., M.Hum.**  
NIP. 131 682 450

**Mengetahui**  
**Ketua Program**  
**Magister Kenotariatan**

**H. Mulyadi, SH., MS.**  
NIP. 130 529 429

## PERNYATAAN

Yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : NEWI PRIHANDANI,S.H.

Tempat/Tgl Lahir : Bekasi, 24 April 1982

Alamat : Bekasi DUTA HARAPAN No.14 Bekasi

Kelurahan Harapan Baru

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar Pasca Sarjana di suatu Perguruan Tinggi dan sepanjang sepengetahuan saya, tidak terdapat suatu karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini yang disebutkan dalam Daftar Pustaka.

Semarang, 25 Juni 2008

Yang Membuat Pernyataan

NEWI PRIHANDANI, S.H.

## KATA PENGANTAR

Assalamualaikum wr.wb.

Puji syukur penulis panjatkan atas kehadiran ALLAH SWT, karena dengan rahmat dan karunianya, penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini.

Penyusunan tesis yang didasarkan pada laporan hasil penelitian adalah suatu karya ilmiah yang merupakan salah satu syarat untuk memenuhi sebagai persyaratan mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang.

Dalam menyelesaikan tesis yang berjudul “KEWAJIBAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) BERKAITAN DENGAN PASAL 24 UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2000 TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN “, penulis memperoleh petunjuk serta dorongan dari berbagai pihak, oleh karena itu dengan segala kerendahan hati dan dengan hati yang tulus, penulis menyampaikan terima kasih kepada yang terhormat Bapak H. BUDI ISPRIYARSO,S.H.,M.Hum, selaku pembimbing yang telah meluangkan waktu, tenaga, pemikiran dan pengalaman yang sangat luas serta penuh kesabaran, ketelitian, untuk membimbing dan mengarahkan penulis sejak penyampaian proposal, tesis hingga selesainya penulisan tesis ini.

Pada kesempatan ini, penulis juga mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. dr. Susilo Wibowo, MS.,Med.Sp.And. selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang;

2. Bapak H. Mulyadi, S.H.,MS. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang, yang telah memberikan arahan, masukan, dan koreksi dalam penyusunan tesis ini;
3. Bapak Yunanto, S.H.,M.Hum, Bapak Dwi Purnomo ,S.H.,M.Hum, dan Bapak Sonhaji, S.H.,MS selaku tim penguji yang baik hati .
4. Seluruh pengajar dan staf administrasi pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang;
5. Bapak PPAT Untung Rahardjo, S.H., dan Ibu Novitawati, S.H, Notaris/PPAT di Kabupaten Bekasi yang telah memberi kesempatan kepada penulis untuk melakukan wawancara dan memberikan bahan untuk kelengkapan dalam penyusunan tesis ini;
6. Bapak Budi Susanto, SH., Kepala Seksi Pelayanan KPP Pratama Cibitung- Kabupaten Bekasi;
7. Ibu METY NURLTASARI,S.H selaku Notaris/PPAT di Kabupaten Bekasi yang telah memberikan semangat dan sport kepada saya untuk menyelesaikan tesis ini.
8. Orang tua-ku tercinta, kakak, dan adikku, yang telah memberi semangat, dorongan yang begitu besar dan doa yang selalu menyertai setiap langkah dalam perjalanan hidup penulis;
9. Suamiku tercinta yang telah memberi semangat, perhatian, waktu, ijin, serta dorongan yang begitu besar dengan doa,kesabaran, ketulusan, pengorbanan dan kesetiaan dalam menuntut ilmu,dan bunda minta maaf karna bunda jadi sering ninggalin ,Alhamdulillah berkat semuanya bunda bisa menyelesaikan penulisan tesis ini hingga selesai;

10. Rekan-rekan Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang angkatan 2006, terima kasih atas persahabatan-nya semoga terjalin lebih erat lagi;
11. Semua Pihak yang telah membantu Penulis dalam Penulisan tesis ini baik langsung maupun tidak yang tidak dapat penulis sebutkan secara keseluruhan.

Tiada gading yang tidak retak, sama halnya dengan pembuatan tesis ini, penulis sangat menyadari sepenuhnya bahwa tesis ini jauh dari sempurna, maka dari itu penulis sangat mengharapkan saran dan kritik yang membangun guna kesempurnaan tesis ini.

Akhirnya penulis berharap semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi pengembangan disiplin ilmu hukum, khususnya yang berkaitan dengan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Semarang, Juni 2008

Penulis,

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	ii
<b>HALAMAN PERNYATAAN</b> .....	iii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	iv
<b>DAFTAR ISI</b> .....	vii
<b>ABSTRAK</b> .....	x
<b>ABSTRACT</b> .....	xi
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Rumusan Masalah .....	7
1.3. Tujuan Penelitian .....	8
1.4. Manfaat Penelitian .....	8
1.5. Sistematika Penulisan .....	9
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	10
2.1. Pengertian BPHTB .....	10
2.2. Dasar Pemikiran Pemungutan BPHTB .....	14
2.3. Prinsip-Prinsip Pemungutan BPHTB .....	16
2.4. Undang-Undang Lain Yang Berkaitan Dengan Undang-Undang BPHTB .....	19
2.5. Ruang Lingkup BPHTB .....	22
2.5.1. Objek BPHTB Dan Hak Atas Tanah Yang Menjadi Objek BPHTB .....	22
2.5.2. Subjek Dan Wajib Pajak BPHTB .....	29

2.5.3.	Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan .....	30
2.5.3.1.	Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Karena Jual Beli .....	32
2.5.3.2.	Akta Otentik .....	36
2.5.3.3.	Peralihan Hak Atas Tanah .....	40
2.5.4.	Saat dan Tempat Pajak Terutang, Pembayaran Serta Pelaporan Pajak .....	41
2.5.4.1.	Saat Pajak Terutang .....	41
2.5.4.2.	Tempat Pajak Terutang .....	43
2.5.4.3.	Akta Otentik dan Kaitannya Denga BPHTB ..	43
2.5.4.4.	Tata Cara Dan Tempat Pembayaran Pajak Terutang .....	45
2.5.4.5.	Surat Setoran BPHTB .....	46
2.5.4.6.	Laporan Pajak .....	48
2.6.	Ketentuan Bagi Pejabat Yang Tunduk Kepada Ketentuan BPHTB .....	48
2.6.1.	Pengertian PPAT .....	49
2.6.2.	Tugas Pokok Dan Kewenangan PPAT .....	50
2.6.3.	Bentuk Akta PPAT .....	51
2.6.4.	Fungsi PPAT Dan Pendaftaran Dalam Peralihan Hak ...	52
2.6.5.	Ketentuan Penandatanganan Akta .....	53
2.6.6.	Ketentuan Pelaporan .....	54
2.6.7.	Sanksi Dan Pelanggaran Ketentuan Penandatanganan Akta .....	55
2.6.8.	Sanksi Atas Pelanggaran Ketentuan Pelaporan .....	55



<b>BAB III METODOGI PENELITIAN .....</b>	<b>57</b>
3.1. Metode Pendekatan .....	57
3.2. Spesifikasi Penelitian .....	57
3.3 Teknik Pengumpulan Data .....	58
3.4. Populasi .....	60
3.5. Analisa Data .....	60
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>62</b>
4.1. Penerapan Sanksi Terhadap PPAT Yang Tidak Mematuhi Ketentuan Pasal 24 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang BPHTB .....	62
4.2. Keabsahan Akta Yang Telah Dibuat Oleh PPAT Yang Tidak Mematuhi Ketentuan Pasal 24 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang BPHTB .....	71
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>74</b>
5.1. Kesimpulan .....	74
5.2. Saran .....	75

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**

## ABSTRAK

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan pajak yang dikenakan terhadap perolehan hak atas tanah dan atau bangunan sebagaimana di atur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria dan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun. Perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah peristiwa hukum yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dan bangunan dari satu pihak ke pihak lainnya. Peristiwa Hukum selain pemindahan hak melalui lelang dan putusan hakim, harus dilakukan dengan akta otentik yang dibuat oleh PPAT. PPAT adalah pejabat yang ditunjuk oleh Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Rumah Susun untuk membuat dan menandatangani akta perolehan hak atas tanah dan atau bangunan PPAT disamping tunduk pada Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT juga tunduk pada ketentuan pasal 24 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 (UU BPHTB). Dalam praktek terdapat penyimpangan dalam pelaksanaan UU BPHTB khususnya pelanggaran terhadap ketentuan bahwa PPAT hanya dapat menandatangani akta pemindahan atas tanah dan atau bangunan pada saat wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dimana akta pemindahan hak atas tanah dan bangunan ditandatangani sebelum pembayaran BPHTB. Contoh kasus pertama adalah Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT UNTUNG RAHARDJO, S.H. di Kabupaten Bekasi, Nomor 19/2008, tanggal 14 Januari 2008, sedangkan BPHTB dibayarkan pada tanggal 15 Januari 2008. Dan contoh yang kedua terjadi pada Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT NOVITAWATI, S.H. di Kabupaten Bekasi, Nomor 15/2008, tanggal 22 Pebruari 2008 dimana BPHTB dibayarkan pada tanggal 25 Pebruari 2008. Atas dasar hal tersebut, dipandang perlu penulis melakukan penelitian berkenaan dengan implementasinya dalam praktek terutama yang terkait dengan akibat hukum terhadap PPAT yang bersangkutan, dan keabsahan terhadap akta tersebut. Penelitian dalam tesis ini menggunakan metode penelitian yang bersifat *yuridis normative*, pengumpulan data menggunakan data sekunder yang dirangkaikan dengan hasil wawancara dengan nara sumber tersebut di atas dan Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama Cibitung, Bekasi, sehingga diperoleh pembahasan yang sistematis. Hasil penelitian bersifat *evaluatif analisis*. Hasil penelitian mengungkapkan bahwa atas pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 24 ayat 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, PPAT dikenakan sanksi denda oleh KPP Pratama Cibitung-Bekasi sebesar Rp7.500.000,-. Terhadap akta tersebut tetap bisa dipakai sebagai dasar peralihan hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, dan akta tersebut tetap sah. Sebagai saran agar UU BPHTB dapat dilaksanakan dengan baik dan benar, maka PPAT harus melaksanakan UU BPHTB tersebut dengan tegas, perlu penyederhanaan sehingga UU BPHTB mudah dimengerti oleh masyarakat maupun aparat perpajakan serta PPAT.

Kata kunci : Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pajak

## ABSTRACT

Cost of Land and Building Ownership is the tax for land ownership as stipulated on The Act number 5/1960 about The Land Principle and on The Act number 16/1985 about The Apartment. The land and building ownership income is a kind of a law event that can cause transfer of land and building ownership from one party to the other. The law event except the transfer ownership through the auction and the verdict, has to be done with the legal document that made by PPAT. PPAT is the assigned officer that has been chosen by the Act of Land Principle and the Act of Apartment to make and to sign the legal document of the land and building ownership. PPAT, besides following the rule from the Government number 37/1998 about the rule of the PPAT's position, has the duty to following The Act number 21/1997 section 24 article 1 about The Cost of Land and Building Ownership (UU BPHTB). In practice there is a deviation to the implementation of The Act of BPHTB especially the deviation of the rule that PPAT is just has the duty to sign the legal document of the land and building ownership when the tax payer is doing their duty to hand over the receipt of the payment letter from the cost of the land and building ownership (SSB), where the legal document of the land and building ownership was signed before the BPHTB is paid. Example given as the first case is that the legal document of the land and building ownership number 19/2008, made by the PPAT UNTUNG RAHARDJO, S.H. at Bekasi, was made on January 14<sup>th</sup> 2008, while the BPHTB was paid on January 15<sup>th</sup> 2008. And the second example is the case of the PPAT NOVITAWATI, S.H. where the transaction document number 15/2008, was made at Bekasi on February 22<sup>nd</sup> 2008, while the BPHTB was paid on February 25<sup>th</sup> 2008. Based on both cases, it is necessary for the writer to make research regarding to the validity of development of the legal document. The research in this thesis is using the *yuridis* normative method, where the secondary data collection resulting from the interviewing the above mentioned resource person and The Tax Service Office produce systematic discussion. The result of the research is an evaluative analysis. The result of the research is that PPAT have to pay fine in the amount of Rp. 7.500.000,- that charged by The Tax Service Office of Bekasi, for the deviation of The Act number 20/2000 section 24 article 1 about The Cost of The Land and Building Ownership. But, that legal document can be used as the basic of the transfer of ownership at The Local Land Agency of Bekasi, and that legal document is still valid. In order to implement the regulation we recommend the land document maker must apply the Act accordingly, and it is necessary to make the Act as simple as it can, to make it easy to be understood for the citizen, the tax officer, and the PPAT.

Keyword: The Officer that make a legal document of land (PPAT), tax.

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Negara Republik Indonesia adalah Negara yang berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 yang menjunjung tinggi hak dan kewajiban setiap orang. Perpajakan sebagai salah satu sumber penerimaan Negara yang merupakan perwujudan kewajiban kenegaraan dalam kegotongroyongan nasional sebagai peran serta masyarakat dalam membiayai pembangunan.

Dalam Undang-Undang Dasar 1945 ditetapkan bahwa “pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan Negara diatur dengan undang-undang.”<sup>1</sup>

Masalah pajak merupakan masalah masyarakat dan Negara, setiap orang yang hidup dalam suatu Negara pasti berurusan dengan pajak. Dengan demikian setiap orang sebagai anggota masyarakat harus mengetahui segala permasalahan yang berhubungan dengan pajak, baik mengenai asas-asas, jenis atau macam-macam pajak yang berlaku, tata cara pembayaran pajak serta hak dan kewajiban sebagai wajib pajak.

Untuk mengetahui apa sebenarnya yang dimaksud dengan pajak, terdapat beberapa pengertian pajak yang dikemukakan oleh beberapa ahli perpajakan, antara lain pengertian pajak menurut Rochmat Soemitro, yaitu :

“Pajak adalah iuran rakyat kepada kas Negara berdasarkan Undan-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal balik (kontraprestasi), yang

---

<sup>1</sup> Pasal 23A. Undang-Undang Dasar 1945.

langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum”.<sup>2</sup>

Pengertian pajak menurut P.J.A. Adriani, yaitu :

“Pajak adalah iuran kepada Negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran umum berhubungan tugas Negara menyelenggarakan pemerintahan.”<sup>3</sup>

Pada perkembangannya saat ini, berbagai macam pungutan pajak yang telah diamanatkan oleh Undang-undang Dasar 1945, salah satunya adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang diatur dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000, sejak tanggal diberlakukannya maka Bea balik Nama atas pemindahan harta tetap berdasarkan hukum Barat yaitu Ordonasi Bea Balik Nama menurut Staatsblad 1924 Nomor 291 tidak dapat dilaksanakan.

Tujuan utama dalam pembaharuan dan penyempurnaan perpajakan adalah meningkatkan kemandirian bangsa dalam membiayai pembangunan nasional dengan jalan lebih mengerahkan segenap potensi dan kemampuan dari dalam negeri, menciptakan kesederhanaan dalam system pemungutan pajak maupun tarif pajak, sehingga mudah dimengerti oleh masyarakat dan mudah dilaksanakan baik oleh aparatur perpajakan maupun oleh masyarakat.

Kewajiban dalam pemungutan pajak, bertujuan tercapainya suasana pemungutan pajak yang adil sesuai dengan kemampuan wajib pajak dan merata

---

<sup>2</sup> Rochmat Soemitro, *Dasar-Dasar Hukum Pajak dan Pajak Pendapatan*, (Jakarta: Eresco, 1977), hal.22.

<sup>3</sup> Djamaluddin Gade dan Muhammad Gade, *Hukum Pajak* (Jakarta : Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia. 2004), hal.7.

meliputi seluruh wajib pajak, serta merangsang timbulnya rasa tanggung jawab bernegara melalui partisipasi secara sukarela, dan dapat menopang kebijakan pemerintah dalam meningkatkan perkembangan ekonomi dalam rangka pelaksanaan pembangunan nasional.<sup>4</sup>

Penyempurnaan dan perubahan terhadap Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 yang diundangkan pada tanggal 2 Agustus 2000 diumumkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000, selanjutnya disebut Undang-Undang BPHTB, ditujukan dalam rangka lebih meningkatkan kepastian hukum dan keadilan serta menciptakan system perpajakan yang sederhana dengan tanpa mengabaikan pengawasan dan pengamanan penerimaan Negara agar pembangunan nasional dapat dilaksanakan secara mandiri dan untuk menampung penyelenggaraan kegiatan usaha yang terus berkembang di bidang perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Pengertian Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan tercantum dalam Pasal 1 Undang-Undang BPHTB adalah “pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya di sebut pajak.”<sup>5</sup>

Dalam pelaksanaan pembayaran bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, salah satu pejabat yang mempunyai peranan yang sangat besar dalam membantu tugas Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (KP.PBB) dan Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPP Pratama) guna mengamankan penerimaan

---

<sup>4</sup> Mar'ie Muhammad, “Pajak, Manfaat, dan Permasalahannya.” (makalah disampaikan pada Seminar Nasional tentang Zakat dan Pajak, MUI dan Yayasan Bina Pembangunan, Jakarta, 2 Maret 1990), hal.12.

<sup>5</sup> Pasal 1 Undang-Undang Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, UU No. 20, LN No. 130 Tahun 2000, TLN No. 3988.

Negara dari sektor pajak yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini bisa terlihat dari isi Pasal 24 ayat (1) Undang-Undang BPHTB, yang berbunyi :

“Pejabat Pembuat Akta Tanah/notaris hanya dapat mengandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.”<sup>6</sup>

PPAT adalah “Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.”<sup>7</sup> Hal ini ditegaskan pula dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi :

“Peralihan hak atas tanah dan 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.”<sup>8</sup>

Tugas pokok dan kewenangan dari PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan

---

<sup>6</sup> Pasal. 24 ayat (1) Pasal 1 Undang-Undang Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, UU No. 20, LN No. 130 Tahun 2000, TLN No. 3988.

<sup>7</sup> Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PP No. 37 Tahun 1998, LN No. 52 Tahun 1998, TLN No. 3746.

<sup>8</sup> Pasal 37 ayat (1), Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah, PP No. 24 Tahun 1997, LN No.59 Tahun 1997, TLN No. 3696,.

Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum dimaksud adalah sebagai berikut :

1. Jual Beli;
2. Tukar menukar;
3. Hibah;
4. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng)
5. Pembagian hak bersama;
6. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
7. Pemberian Hak Tanggungan;
8. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.<sup>9</sup>

Akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah. Maka wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan.<sup>10</sup>

Kewenangan PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya erat kaitannya dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, karena seorang PPAT apabila telah menandatangani akta-akta peralihan hak atas tanah, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan harus menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kepala Kantor Pertanahan, agar

---

<sup>9</sup> Ps. 2 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.

<sup>10</sup> Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Cet. 9, (Jakarta: Djambatan, 2003), hal. 510.



dapat segera dilaksanakan proses pendaftarannya; ketentuan tersebut sesuai dengan Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

“Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftarkan.”<sup>11</sup>

Dokumen-dokumen yang disampaikan itu dirinci dalam Pasal 103 ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; salah satu dokumen yang wajib disampaikan dalam hal pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah bersertifikat atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 103 ayat (2) huruf h adalah “bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000.”<sup>12</sup>

Namun dalam praktek masih ditemukan beberapa masalah mengenai pelaksanaan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan oleh PPAT, dimana pendatanganan akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan mendahului kewajiban pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Jika terjadi keadaan tersebut, maka akan menimbulkan permasalahan bagi PPAT yang telah membuat akta tersebut dengan akibat adanya sanksi administrasi dari

---

<sup>11</sup> Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

<sup>12</sup> Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Permen Agraria No. 3 Tahun 1997, Ps. 103.

Direktorat Jenderal Pajak qq. Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan/Kantor Pelayanan Pajak Pratama, disamping sanksi dari Kantor Pertanahan. Permasalahan lain yang timbul terkait dengan keabsahan dari akta yang telah dibuat oleh PPAT yang bersangkutan.

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka dalam rangka penulisan tesis ini, penulis mencoba untuk menelusuri, meneliti dan menganalisis lebih mendalam tentang aspek hukum yang timbul terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pelaksanaan BPHTB, dengan mengambil judul **“Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Berkaitan Dengan Pasal 24 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan”**.

## **1.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas maka dalam penelitian ini akan diteliti dan dikaji permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana penerapan sanksi terhadap PPAT yang tidak mematuhi ketentuan Pasal 24 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan?
2. Bagaimana keabsahan akta yang telah dibuat oleh PPAT yang tidak mematuhi ketentuan Pasal 24 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan?

### **1.3. Tujuan Penelitian**

Penelitian yang dilakukan dalam penulisan tesis ini mempunyai tujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana penerapan sanksi terhadap PPAT yang tidak mematuhi ketentuan Pasal 24 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
2. Untuk mengetahui keabsahan akta yang telah dibuat oleh PPAT yang tidak mematuhi ketentuan Pasal 24 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;

### **1.4. Manfaat Penelitian**

1. Manfaat Secara Teoritis

Dalam penelitian ini diharapkan berguna bagi perkembangan ilmu hukum khususnya di dalam penerapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;

2. Manfaat Secara Praktis

Dengan penelitian ini diharapkan dapat memperluas wawasan pembaca dan menjadi referensi bagi pihak yang berkepentingan sehingga diharapkan tidak hanya mengetahui tetapi juga memahami aturan-aturan hukum perpajakan di Indonesia mengenai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan khususnya bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah.

### 1.5. Sistematika Penulisan

Penulisan tesis ini terdiri dari 5 (lima) BAB, yaitu:

**BAB I :** Bab ini merupakan pendahuluan yang terdiri dari latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

**BAB II :** Bab ini merupakan tinjauan pustaka yang isinya meliputi tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

**BAB III :** Bab ini merupakan metode penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini yang berisi metode pendekatan, spesifikasi penelitian, teknik pengumpulan data dan analisa data.

**BAB IV :** Bab ini merupakan hasil penelitian dan pembahasan yang disertai dengan uraian mengenai penerapan sanksi dan keabsahan akta PPAT.

**BAB V :** Bab ini merupakan penutup yang berisikan kesimpulan atau jawaban atas permasalahan yang ada disertai dengan saran-saran.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1. Pengertian BPHTB**

Untuk mengetahui apa sebenarnya yang dimaksud dengan pajak, terdapat beberapa pengertian pajak yang dikemukakan oleh beberapa ahli perpajakan, antara lain pengertian pajak menurut Rochmad Soemitro, yaitu:

“Pajak ialah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan Undang-Undang (yang dapat dipaksakan dengan tiada mendapat jasa timbal balik kontra prestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk pembayaran umum.”<sup>13</sup>

Pengertian pajak menurut P.J.A. Adrian, yaitu :

“pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan dengan tidak mendapat presetasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran umum berhubung tugas negara menyelenggarakan pemerintahan.”<sup>14</sup>

Dari definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa pajak merupakan iuran yang wajib dari wajib pajak kepada negara yang tidak mendapatkan prestasi kembali secara langsung dari negara, yang dipakai untuk membiayai keperluan umum bagi seluruh masyarakat.<sup>15</sup>

Dalam rangka meningkatkan penerimaan negara dari sektor pajak, pemerintah berupaya untuk menggali potensi pajak. Salah satunya

---

<sup>13</sup> Rochmad Soemitro, *op.cit.*, hal. 22.

<sup>14</sup> Gade dan Gade, *op. cit.*, hal. 7.

<sup>15</sup> *Ibid.*

diwujudkan dengan cara mencari dan menerapkan jenis pajak yang sesuai dengan kondisi bangsa Indonesia. Jenis pajak yang baru adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, mulai diberlakukan sejak tahun 1998.

BPHTB merupakan jenis pajak lama yang diterapkan kedalam hal balik nama atas kepemilikan tanah dan bangunan. BPHTB merupakan pengganti Bea Balik Nama atas harta tetap berupa hak atas tanah yang pernah ada pada masa penjajahan Belanda dan tidak dipungut lagi sejak di undangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Berdasarkan perkembangan kondisi masyarakat dan perekonomian nasional maka pemerintah memandang perlu diadakannya pungutan pajak atas BPHTB.

Pemungutan pajak bagi masyarakat harus dituangkan dalam bentuk Undang-Undang. Peraturan yang menjadi dasar hukum pemungutan BPHTB adalah sebagai berikut :

1. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
2. Peraturan Pemerintah 111 Tahun 2000 Tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena Waris dan Hibah Wasiat;
3. Peraturan Pemerintah 112 Tahun 2000 Tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena Pemberian Hak Pengelolaan;

4. Peraturan Pemerintah 113 Tahun 2000 Tentang Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
5. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 516/KMK.04/2000 Tentang Tata Cara Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
6. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 517/KMK.04/2000 Tentang Tata Cara Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
7. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 519/KMK.04/2000 Tentang Tata Cara Pembagian Hasil Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan antara Pemerintah Pusat dan Daerah;
8. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 87/KMK.03/2002 Tentang Tata Cara Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
9. Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-21/PJ/1997 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan Bentuk Serta Fungsi Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
10. Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-22/PJ/1997 Tentang Tata Cara Pengajuan dan Penyelesaian Keberatan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
11. Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-24/PJ/1997 Tentang Tata Cara Penerbitan Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak

atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar dan Perhitungan Kelebihan Pembayaran atas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;

12. Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-221/PJ/2002 Tentang Tata Cara Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah “pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan, yang selanjutnya disebut pajak” Pengertian tersebut tercantum dalam pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

BPHTB pada dasarnya dikenakan atas setiap perolehan hak yang diterima oleh orang atau badan dan terjadi dalam wilayah hukum Indonesia. BPHTB merupakan pajak terutang dan harus dibayar oleh pihak yang memperoleh suatu hak atas tanah dan bangunan berdasarkan akta atau risalah lelang atau surat keputusan pemberian hak dapat dibuat dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang.

Perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan bangunan oleh orang pribadi atau badan. Pada dasarnya perolehan hak adalah suatu hasil dari suatu pihak yang memiliki dan menguasai suatu tanah dan bangunan pada pihak lain yang menerima hak atas tanah dan bangunan tersebut.



## **2.2. Dasar Pemikiran Pemungutan BPHTB**

Sesuai dengan penjelasan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan bagi negara Indonesia yang sedang meningkatkan pembangunan disegala bidang menuju masyarakat yang adil dan makmur, pajak merupakan salah satu sumber penerimaan negara yang sangat penting bagi penyelenggaraan pemerintahan dan pelaksanaan pembangunan nasional.

Sebagaimana diamatkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, bahwa “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Tanah sebagai bagian dari bumi yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa serta memiliki fungsi sosial disamping memenuhi kebutuhan dasar untuk tempat tinggal dan lahan usaha, juga merupakan alat investasi yang sangat menguntungkan.

Disamping itu, bangunan juga memberi manfaat ekonomi bagi pemiliknya. Oleh karena itu bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, wajar menyerahkan sebagian nilai ekonomi yang diperolehnya kepada Negara melalui pembayaran pajak, yang dalam hal ini Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

Namun penerapan BPHTB harus tetap memperhatikan aspek keadilan bagi masyarakat terutama golongan ekonomi lemah dan masyarakat yang berpenghasilan rendah, yaitu dengan mengatur nilai perolehan hak atas tanah dan bangunan yang tidak dikenakan pajak.

Sebelumnya sejak tahun 1924 setiap perolehan hak atas tanah dibebani pajak, yang disebut Bea Balik Nama harta tetap sebagaimana diatur dalam Ordonansi Bea Balik Nama Harta Tetap 1924 (staatblad 1924 Nomor 291).

Bea balik nama ini dipungut atas setiap perjanjian pemindahan hak atas harta tetap yang ada diwilayah Indonesia, termasuk harta karena hibah wasiat yang ditinggalkan oleh orang-orang yang bertempat tinggal terakhir di Indonesia.

Yang dimaksud dengan harta tetap dalam Ordonansi tersebut adalah barang-barang tetap dan hak-hak kebendaan atas tanah, yang pemindahan haknya dilakukan dengan pembuatan akta menurut cara yang diatur dalam undang-undang, yaitu Ordonansi Balik Nama staatblad 1834 Nomor 27.

Dengan diundangkannya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, hak-hak atas tanah Barat tidak berlaku lagi dan Bea Balik nama atas harta tetap berupa hak atas tanah tidak dipungut lagi.

Sebagai penggantikan Bea Balik Nama atas hak harta tetap berupa hak atas tanah yang tidak dipungut lagi sejak diundangkannya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, diadakan pemungutan pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan dengan membentuk undang-undang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yaitu Undang undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara

Tahun 1997 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3688) diundangkan pada tanggal 29 Mei 1997 .

Undang undang Nomor 21 Tahun 1997 diubah dengan Undang undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yang disebut dengan UU BPHTB. Undang-undang ini mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2001.

### **2.3. Prinsip-prinsip Pemungutan BPHTB**

Penyempurnaan dan perubahan Undang undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang diubah dengan Undang undang Nomor 20 Tahun 2000, ditujukan dalam rangka lebih meningkatkan kepastian hukum dan keadilan serta menciptakan sistem perpajakan yang sederhana dengan tanpa mengabaikan pengawasan dan pengamanan penerimaan negara agar pembangunan nasional dapat dilaksanakan secara mandiri dan untuk menampung penyelenggaraan kegiatan usaha yang terus berkembang di bidang perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di Indonesia dilakukan dengan prinsip-prinsip yaitu:

- a. Pemenuhan kewajiban Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah berdasarkan sistem *self assessment* yaitu wajib pajak menghitung dan membayar sendiri utang pajaknya.

Sistem *self assessment* merupakan sistem perpajakan Indonesia yang diterapkan sejak dilakukannya reformasi perpajakan tahun 1983,

dimana kepada wajib pajak diberi kepercayaan untuk menghitung, memperhitungkan, membayar, dan melaporkan sendiri besarnya pajak yang terutang. Petugas pajak dengan sistem *self assessment* ini, khususnya pada BPHTB diharapkan masyarakat dapat dengan mudah memenuhi kewajiban pajaknya dan meningkatkan kesadaran pajak masyarakat, terutama pajak yang timbul pada saat terjadinya perolehan hak atas tanah dan bangunan.

- b. Besarnya tarif ditetapkan sebesar 5% (lima persen) dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak.

Dalam BPHTB pajak yang terutang tidak dikenakan langsung atas nilai perolehan objek pajak (NPOP) yang menjadi dasar pengenaan pajak, tetapi harus dikurangi dahulu dengan nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak (NPOPTKP) yaitu besaran tertentu dari NPOP yang tidak kena pajak. Hal ini maksudnya untuk asas keadilan dimana bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan dengan nilai perolehan (NPOP) dibawah NPOPTKP yang ditetapkan tidak akan dikenakan pajak, sementara bagi pihak yang memperoleh hak dengan nilai perolehan (NPOP) di atas NPOPTKP maka NPOP sebagai dasar pengenaan pajak harus terlebih dahulu dikurangkan dengan NPOPTKP.

- c. Agar pelaksanaan undang-undang ini dapat berlaku secara efektif, maka baik kepada wajib pajak maupun kepada pejabat-pejabat umum yang melanggar ketentuan atau tidak melaksanakan kewajibannya

sebagaimana ditentukan oleh Undang-undang ini, dikenakan sanksi menurut peraturan peundang-undangan yang berlaku.

Hal ini diperlukan untuk menjamin kepastian hukum dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB sehingga wajib pajak dan pejabat umum yang berwenang tidak melakukan penyimpangan dalam pemenuhan kewajiban pajak.

- d. Hasil penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan penerimaan negara yang sebagian besarnya diserahkan kepada Pemerintah Daerah, untuk meningkatkan pendapatan daerah guna membiayai penyelenggaraan pemerintahan daerah dan dalam rangka memantapkan otonomi daerah.
- e. Semua pungutan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan diluar ketentuan Undang-undang ini tidak diperkenankan<sup>16</sup>. Dengan diundangkannya Undang-undang BPHTB maka BPHTB merupakan satu-satunya pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan di Indonesia sehingga segala pungutan yang ada kaitannya dengan perolehan hak (kecuali biaya resmi yang berkaitan dengan pembuatan akta dan pendaftaran hak atas tanah dan bangunan yang telah ditetapkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku) tidak boleh dilakukan oleh pihak manapun. Hal ini penting agar masyarakat tidak dibebani dengan pungutan yang tidak sesuai dengan ketentuan berkaitan dengan perolehan hak atas tanah dan bangunan yang diterimanya.

---

<sup>16</sup> Muhammad rusjdi, PBB, BPHTB dan Bea Materai (Jakarta: PT indeks Kelompok Gramedia, 2005),hal 127

#### **2.4. Undang-Undang Lain Yang Berkaitan Dengan Undang-Undang BPHTB**

BPHTB sebagai pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan sangat terkait dengan beberapa undang-undang yang mengatur tentang pajak maupun tentang hak atas tanah dan bangunan, yaitu :

1. Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria (lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043). Undang-Undang Pokok Agraria merupakan landasan hukum agraria di Indonesia. Karena BPHTB merupakan pajak atas perolehan hak atas tanah maka perolehan hak atas tanah yang menjadi objek pajak BPHTB adalah perolehan hak atas tanah yang sesuai dengan UUPA. Dengan demikian aturan yang diatur dalam UUPA sangat erat kaitannya dengan peraturan yang menjadi dasar hukum BPHTB.
2. Undang-undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Tahun 1983 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3262) sebagaimana terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007.

Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (KUP) merupakan aturan formal yang mengatur pemungutan semua jenis pajak di Indonesia, termasuk BPHTB, khususnya ketentuan formal perpajakan, berkaitan dengan ketentuan yang diatur dalam KUP, misalnya sistem *self assessment* yang ditetapkan sebagai prinsip

pemungutan pajak BPHTB. Hal ini membuat Undang-Undang BPHTB sangat erat kaitannya dengan Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (KUP).

3. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan (Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3312) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 (lembaran Negara Tahun 1994 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3569).

Objek pajak BPHTB meliputi perolehan hak atas tanah dan bangunan, dimana bumi (tanah) dan bangunan itu juga merupakan objek pajak PBB. Karena itu Undang-Undang BPHTB terkait erat dengan Undang-undang PBB. Selain itu dalam menetapkan dasar pengenaan pajak, nilai transaksi dan nilai pasar harus dibandingkan dengan nilai Jual Objek Pajak (NJOP) untuk mencari nilai paling tinggi yang akan digunakan sebagai dasar pengenaan pajak. Karena itu dalam penentuan BPHTB terutang harus juga memperhatikan aturan yang diatur dalam Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan, khususnya tentang penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

4. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3318).

Salah satu hak atas tanah dan bangunan yang dapat dialihkan dan menjadi objek BPHTB adalah Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Karena itu penerapan BPHTB harus memperhatikan aturan yang diatur dalam Undang-Undang Tentang Rumah Susun.

5. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 1997 tentang Badan Penyelesaian Sengketa Pajak (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 40, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3684), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak (Lembaran Negara Tahun 2002 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4189)

Atas penetapan pajak yang dilakukan oleh petugas pajak apabila wajib pajak merasa tidak puas maka wajib pajak dapat mengajukan keberatan yang harus dijawab oleh Direktur Jenderal Pajak dalam jangka waktu yang ditentukan. Atas keputusan keberatan tersebut, apabila wajib pajak tidak puas maka wajib pajak dapat mengajukan banding ke Pengadilan Pajak. Aturan ini diatur oleh Undang-undang BPHTB sebagai salah satu hak wajib pajak. Karena itu maka Undang-Undang BPHTB juga terkait dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Pengadilan Pajak.

6. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan surat Pajak (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3686) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 (Lembaran Negara Tahun 2000 Nomor 129, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3987).<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup> Siahaan, op.cit., hal 47-51.



Apabila wajib pajak tidak memenuhi kewajiban pajak yang berkaitan dengan BPHTB secara benar termasuk setelah dikeluarkan surat tagihan pajak, maka petugas pajak dapat melakukan tindakan penagihan dengan surat pajak, berupa penyitaan dan pelelangan atas objek pajak guna pemenuhan kewajiban pajak dengan demikian dalam rangka pelaksanaan dan penerapan BPHTB secara efektif maka Undang-Undang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa merupakan undang-undang yang terkait dengan Undang-Undang BPHTB.

## **2.5. Ruang Lingkup Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan**

Setiap jenis pajak yang diberlakukan di Indonesia pasti mengatur dengan jelas apa yang menjadi objek pengenaan pajak, apa yang tidak dikenakan pajak, siapa yang dikenakan pajak, dan siapa yang harus membayar pajak. Hal ini perlu diatur dengan jelas untuk memberikan kepastian hukum dan tertib administrasi dalam pemungutan pajak atas suatu hal yang mungkin merupakan objek pajak dan kepada siapa pajak terutang harus ditagih.

### **2.5.1. Objek BPHTB dan Hak Atas Tanah Yang Menjadi Objek BPHTB**

Sesuai dengan 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 (selanjutnya disebut UU BPHTB), yang menjadi objek pajak BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan dapat berupa, yaitu perolehan hak atas tanah termasuk tanaman

diatasnya, perolehan hak atas tanah dan bangunan, serta perolehan hak atas bangunan.

Selanjutnya berdasarkan Pasal 2 ayat (2) UU BPHTB perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang menjadi objek pajak terbagi menjadi dua yaitu:

- a. Perolehan hak atas tanah dan bangunan karena pemindahan hak.

Pemindahan hak yang mengakibatkan perolehan hak atas tanah dan bangunan yang merupakan objek BPHTB meliputi:

1. Perolehan hak karena jual beli, yaitu perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh pembeli dari penjual, yang terjadi melalui transaksi jual beli, dimana atas perolehan tersebut pembeli menyerahkan sejumlah uang kepada penjual.
2. Perolehan hak karena tukar menukar, yaitu perolehan hak atas tanah dan bangunan yang diterima oleh seseorang atau suatu badan dari pihak lain dan sebagai gantinya orang atau badan tersebut memberikan tanah dan bangunan miliknya kepada pihak lain tersebut sebagai penggantian tanah dan atau bangunan yang diterimanya. Biasanya pada tukar menukar tanah dan atau bangunan yang dipertukarkan ditentukan nilainya masing-masing dan dibandingkan terlebih dahulu agar tidak ada pihak yang dirugikan atas tukar menukar tersebut.

3. Perolehan hak karena hibah, yaitu perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang diperoleh oleh seorang penerima hibah yang berasal dari pemberi hibah pada saat pemberi hibah masih hidup. Penerima hibah memperoleh hak atas tanah dan bangunan secara cuma-cuma tanpa perlu memberikan sejumlah uang maupun suatu barang kepada pemberi hibah.
4. Perolehan hak karena hibah wasiat, yaitu suatu penetapan wasiat yang khusus mengenai pemberian hak atas tanah dan atau bangunan kepada orang pribadi atau badan hukum tertentu, yang berlaku setelah pemberi hibah wasiat meninggal dunia.
5. Perolehan hak karena waris, yaitu perolehan hak atas tanah dan atau bangunan oleh ahli waris dari pewaris (pemilik tanah dan atau bangunan) yang berlaku setelah pewaris meninggal dunia.
6. Perolehan hak karena pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, yaitu perolehan hak atas tanah dan bangunan sebagai hasil pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dari orang pribadi atau badan kepada perseroan atau dari badan hukum lainnya sebagai penyertaan modal pada perseroan atau badan hukum lain tersebut.
7. Perolehan hak karena pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, yaitu perolehan hak atas tanah dan atau

bangunan yang berasal dari pemindahan sebagian hak bersama atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan kepada sesama pemegang hak bersama.

8. Perolehan hak karena penunjukan pembeli dalam lelang, yaitu perolehan hak atas tanah dan atau bangunan oleh seorang atau badan yang ditetapkan sebagai pemegang lelang oleh pejabat lelang sebagaimana yang tercantum dalam risalah lelang.
9. Perolehan hak sebagai pelaksanaan dari putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap terjadi dengan peralihan hak dari orang pribadi atau badan hukum sebagai pihak yang semula memiliki suatu tanah dan atau bangunan kepada pihak yang ditentukan dalam putusan hukum menjadi pemilik baru atas tanah dan atau bangunan tersebut.
10. Perolehan hak karena penggabungan usaha, yaitu perolehan hak atas tanah dan atau bangunan oleh badan usaha yang tetap berdiri dari badan usaha yang telah digabungkan ke dalam badan usaha yang tetap berdiri.
11. Perolehan hak karena peleburan usaha, yaitu perolehan hak atas tanah dan atau bangunan oleh badan usaha baru sebagai hasil peleburan usaha dari badan-badan usaha yang bergabung dan telah dilikuidasi.

12. Perolehan hak karena pemekaran usaha, yaitu perolehan hak atas tanah dan atau bangunan oleh badan usaha yang baru didirikan yang berasal dari aktiva badan usaha induk yang dimekarkan.
  13. Perolehan hak karena hadiah, yaitu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah dan atau bangunan yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan usaha kepada penerima hadiah.
- b. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan karena pemberian hak baru.

Pemberian hak baru yang mengakibatkan perolehan hak atas tanah dan bangunan yang merupakan objek BPHTB meliputi:

1. Perolehan hak karena pemberian hak baru sebagai kelanjutan pelepasan hak, yaitu pemberian hak baru dari negara kepada orang pribadi atau badan hukum yang mana hak atas tanah tersebut berasal dari pelepasan hak.
2. Perolehan hak karena pemberian hak baru diluar pelepasan hak, yaitu pemberian hak baru dari negara kepada orang pribadi atau badan hukum menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Selanjutnya sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (3) UU BPHTB, ada 6 (enam) hak atas tanah yang perolehannya merupakan objek BPHTB. Hak tersebut diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), Undang-undang Nomor

16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun, dan Peraturan Pemerintah yang mengatur tentang Hak Pengelolaan. Ke enam hak yang menjadi objek BPHTB adalah:

1. Hak Milik

Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan perpenuh yang dapat dipunyai orang pribadi atau badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh Pemerintah, atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 UUPA.

2. Hak Guna Usaha

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana ditentukan oleh perundang-undangan yang berlaku.

3. Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu yang ditetapkan dalam UUPA.

4. Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau

perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### 5. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Hak milik atas satuan rumah susun adalah hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah. Hak milik atas satuan rumah susun meliputi pula hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.

#### 6. Hak Pengelolaan

Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangannya pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, antara lain, berupa perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerjasama dengan pihak ketiga.

Dalam pelaksanaan BPHTB ada beberapa objek pajak yang dikecualikan atau tidak dikenakan BPHTB yaitu objek pajak yang diperoleh:

1. Perwakilan diplomatik, konsulat, berdasarkan asas perlakuan timbal balik.
2. Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan 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 badan atau perwakilan organisasi tersebut.
4. Orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama.
5. Orang pribadi atau badan karena wakaf.
6. Orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah

#### **2.5.2. Subjek dan Wajib Pajak BPHTB**

BPHTB merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Pengertian ini menunjukkan bahwa pajak dikenakan kepada pihak yang memperoleh hak. Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) UU BPHTB, yang menjadi subjek pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan.

Yang dimaksud dengan badan adalah sekumpulan orang dan atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melaksanakan usaha maupun tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, badan usaha milik negara atau daerah dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi yang sejenis, lembaga, bentuk usaha tetap dan bentuk badan lainnya.



Wajib pajak merupakan subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak. Karena yang menjadi subjek pajak adalah pihak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan sesuai dengan perolehan hak yang terjadi.

Kewajiban pembayaran pajak BPHTB harus dilakukan oleh wajib pajak pada saat terutangnya pajak sesuai dengan ketentuan undang-undang. Bila kewajiban ini belum terpenuhi maka perolehan hak akan tertunda karena pejabat yang berwenang tidak akan mengesahkan perolehan hak tersebut sebelum BPHTB terutang dibayar/dilunasi oleh wajib pajak.

Kepastian siapa yang menjadi wajib pajak dalam perolehan hak atas tanah dan bangunan sangat penting tidak saja untuk menentukan siapa yang wajib membayar pajak tetapi juga siapa yang berhak mengajukan hak-hak wajib pajak yang mungkin diberikan pada perolehan hak tersebut.

### **2.5.3. Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan**

Perolehan hak atas tanah dan bangunan pada dasarnya merupakan hasil dari proses peralihan hak sesuai dengan ketentuan Undang –Undang Pokok Agraria yang menjadi landasan hukum tanah saat ini, peralihan hak ini dapat terjadi karena 2 hal, yaitu beralih dan dialihkan.

Yang dimaksud beralih adalah suatu peralihan hak yang dikarenakan seseorang yang mempunyai salah satu hak meninggal dunia sehingga haknya itu dengan sendirinya beralih menjadi hak ahliwarisnya. Dengan kata lain peralihan hak karena hukum .sedangkan yang dimaksud dialihkan adalah suatu peralihan hak yang dilakukan dengan sengaja

supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya yang semula dan menjadi hak bagi pihak lain .dengan kata lain peralihan hak terjadi melalui perbuatan hukum tertentu, misalnya Jual beli, tukar menukar, hibah, dan hibah wasiat.

Hak yang dimaksud dalam UU BPHTB adalah hak sebagaimana yang diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan,Hak Guna Usaha, Hak Pakai, dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Selanjutnya dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menghendaki dipenuhinya ketentuan bahwa peralihan hak atas tanah dibuat dalam bentuk akta otentik yang disahkan oleh PPAT, sebagai pejabat yang berwenang. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum atau keepakatan yang dibuat oleh penjual dan pembeli serta melindungi kedua belah pihak dari permasalahan yang mungkin timbul dikemudian hari.

Hal ini ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan peraturan pelaksanaan dari UUPA. Dalam pasal 19 menentukan bahwa:

“Peralihan hak atas tanah dan 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.”<sup>18</sup>

Pembuatan akta jual beli sehubungan dengan peralihan hak atas tanah dan bangunan yang dilakukan dihadapan PPAT, harus dihadiri oleh

---

<sup>18</sup> Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau oleh orang yang dikuasakan dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta dihadiri oleh dua orang saksi dan pembeli harus melengkapi syarat-syarat yang diperlukan untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan.

Sahnya perbuatan hukum yang dilakukan ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat materil yang bersangkutan yaitu: kecakapan dan kewenangan para pihak untuk melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan, dipenuhinya syarat oleh penerima hak untuk menjadi pemegang hak atas tanah yang akan diperolehnya, persetujuan bersama untuk melakukan perbuatan hukum itu dan dipenuhinya syarat terang, tunai dan riil bagi perbuatan hukum dalam pemindahan hak yang dilakukan.

Dengan dibuatnya akta jual beli dihadapan PPAT dan ditandatangani oleh para pihak, saksi-saksi, dan PPAT maka jual beli tanah dan bangunan tersebut dianggap sah dan dengan demikian telah terjadi peralihan hak kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut dari pihak penjual kepada pembeli.

#### **2.5.3.1. Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Karena Jual Beli**

Sebagaimana yang telah dijelaskan diatas bahwa perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang menjadi objek pajak dapat terjadi karena pemindahan hak dan karena pemberian hak baru. Sesuai dengan pokok bahasan yang akan diteliti dalam

penulisan tesis ini, penulis hanya menguraikan lebih lanjut mengenai perolehan hak atas tanah dan atau bangunan karena jual beli.

Jual beli merupakan peralihan hak yang paling sering terjadi dilakukan oleh masyarakat daripada peralihan hak lainnya. Jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri dari sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.

Jual beli adalah suatu perjanjian konsensualitas artinya ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada detik tercapainya sepakat antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok (essentialis) yaitu barang dan harga, biarpun jual beli itu mengenai barang yang tak bergerak.

Sifat konsensualis jual beli ditegaskan dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi:

“Jual Beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”

Dengan lahirnya kata sepakat, maka lahirlah perjanjian itu dan pada saat itu timbullah hak dan kewajiban. Walaupun telah

lahir hak dan kewajiban bagi pembeli dan penjual, hal ini bukan berarti pembeli telah menjadi pemilik barang yang menjadi objek perjanjian jual beli. Pembeli baru menjadi pemilik atas barang semenjak diadakan penyerahan barang tersebut. Dengan demikian perjanjian jual beli harus diikuti oleh penyerahan barang agar terjadi peralihan kepemilikan atas barang yang diperjualbelikan.

Dalam hal jual beli tanah dan bangunan, yang mengakibatkan perolehan hak atas tanah dan bangunan sesuai dengan UUPA khususnya Pasal 5, maka yang berlaku adalah hukum adat. Hal ini dikarenakan dasar pembentukan Hukum Tanah Nasional adalah hukum adat. Dalam hukum adat yang berlaku mengenai peralihan hak yang sifatnya tunai, tidak mengenal lembaga yang disebut *juridische levering*.

Selanjutnya dalam UUPA menghendaki dipenuhinya ketentuan bahwa peralihan hak atas tanah dibuat dalam bentuk akta otentik dan disahkan oleh PPAT, sebagai pejabat yang berwenang. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum atas kesepakatan yang dibuat oleh penjual dan pembeli serta melindungi kedua belah pihak dari permasalahan yang mungkin timbul di kemudian hari.

Hal ini ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan peraturan pelaksanaan dari UUPA dalam Pasal 19 menentukan bahwa:

“Peralihan hak atas tanah dan 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.”

Pembuatan akta jual beli sehubungan dengan peralihan hak atas tanah dan bangunan yang dilakukan dihadapan PPAT, harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau oleh orang yang dikuasakan dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi. Bagi para pihak, baik penjual maupun pembeli harus melengkapi syarat-syarat yang diperlukan untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan.

Sahnya perbuatan hukum yang dilakukan ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat materiil yang bersangkutan yaitu kecakapan dan kewenangan para pihak untuk melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan, dipenuhinya syarat oleh penerima hak untuk menjadi pemegang hak atas tanah yang akan diperolehnya dan dipenuhinya syarat terang, tunai, dan riil bagi perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan.

Isi akta jual beli pada jual beli tanah dan bangunan yang sudah bersertifikat, pada umumnya menerangkan seorang pemilik tanah dan bangunan yang bertindak selaku pihak pertama/penjual, menjual tanah dan bangunan miliknya kepada pihak kedua/pembeli

menyerahkan sejumlah uang kepada pihak pertama/penjual sebagai pembayaran harga tanah dan bangunan yang dibelinya. Selain itu isi akta jual beli juga menguraikan tentang sertifikat hak atas tanah, luas tanah, letak tanah serta harga tanah dan bangunan yang dijual.

Dengan dibuatnya akta jual beli dihadapan PPAT, dan ditandatangani oleh para pihak, saksi-saksi, dan PPAT, maka jual beli tanah dan bangunan tersebut dianggap telah sah dan dengan demikian telah terjadi peralihan hak kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut dari pihak penjual kepada pihak pembeli.

#### **2.5.3.2. Akta otentik**

Manusia di dalam melakukan hubungan sesamanya untuk urusan keperdataan, misalnya dalam jual beli, tukar menukar, uang piutang dan sebagainya, pada zaman sekarang dengan sengaja membuat alat-alat bukti dalam bentuk tulisan. Hal ini dimaksudkan agar bukti-bukti tersebut dapat dipergunakan di kemudian hari.

Apa asasnya di dalam persoalan perdata, alat bukti yang berbentuk tulisan itu merupakan alat bukti yang diutamakan atau merupakan alat bukti yang nomor satu jika dibandingkan dengan alat-alat bukti lainnya.

Yang dimaksud dengan alat pembuktian dengan bentuk tertulis yang disebut dengan surat menurut Sudikno Mertokusumo adalah:

“Segala sesuatu yang memuat tanda-tanda bacaan yang dimaksudkan untuk mencurahkan isi hati atau untuk

menyampaikan buah pikiran seseorang dan dipergunakan sebagai pembuktian.”

Surat sebagai alat bukti tertulis dibagi dua yaitu surat yang merupakan akta dan surat-surat lainnya yang bukan akta sedangkan akta dibagi menjadi akta otentik dan akta di bawah tangan, untuk mengetahui apa yang dimaksud dengan akta otentik, terdapat beberapa pengertian akta otentik yang dikemukakan oleh ahli hukum, antara lain pengertian akta otentik menurut Sudikno Mertokusumo, yaitu

“Akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa, menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan maupun tanpa bantuan dari yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh yang berkepentingan.”

Pengertian akta otentik menurut R. Subekti, yaitu:

“suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan seorang pegawai umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta itu dibuatnya (pasal 1868 KUHPerdara, Pasal 165 RIB).”

Selanjutnya didalam Pasal 1868 KUHPerdara, sebagai dasar yang dijadikan landasan hukum, ditegaskan bahwa:

“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berwenang untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya.”



Dari definisi akta otentik tersebut ada 3 (tiga) unsur utama berupa ciri yang dimilikinya, sehingga terwujud suatu akta otentik yaitu:

1. Bentuk akta otentik harus ditentukan oleh undang-undang, artinya jika bentuknya tidak ditentukan oleh undang-undang, maka salah satu unsur dari akta otentik itu tidak terpenuhi, dan jika tidak dipenuhi untuk dari padanya, maka tidak akan pernah ada yang disebut akta otentik.
2. Dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang dimaksud dengan pejabat umum itu adalah organ negara yang diperlengkapi dengan kekuasaan umum (*met openbaar gezag bekleed*), berwenang menjalankan (sebagian dari) kekuasaan negara untuk membuat alat bukti tertulis dan otentik dalam bidang hukum perdata.
3. Pembuatan akta itu harus dalam wilayah kewenangan dari pejabat umum yang membuat akta itu, artinya tidak boleh buat pejabat yang tidak mempunyai kewenangan untuk itu dan di tempat itu.

Otentik tidaknya suatu akta tidaklah cukup apabila akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat saja. Disamping itu caranya membuat akta otentik itu haruslah menurut ketentuan yang ditetapkan oleh undang-undang. Suatu akta yang dibuat oleh seorang pejabat tanpa ada wewenang dan tanpa ada kemampuan untuk membuatnya atau tidak memenuhi syarat, tidaklah dapat

dianggap sebagai akta otentik, tetapi mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan apabila ditanda tandangi oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Oleh karena itu dalam pembuatan akta otentik, pejabat terikat pada syarat-syarat dan ketentuan dalam undang-undang, sehingga hal itu merupakan jaminan yang dapat dipercayai, dan isi dari pada akta otentik itu cukup dibuktikan oleh akta itu sendiri. Jadi dianggaphlah bahwa akta otentik itu dibuat sesuai dengan kenyataan seperti yang dilihat oleh pejabat itu, sampai dibuktikan sebaliknya.

Ketentuan akta otentik sebagai alat pembuktian diatur dalam Pasal 1870 KUHPerdara yang menentukan bahwa:

“Suatu akta otentik yang memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak daripada mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya.”

Ketentuan ini memberi kepastian bahwa akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak, apalagi akta itu memuat perjanjian yang mengikat kedua belah pihak yang membuat perjanjian. Apabila terjadi sengketa maka apa yang tersebut di dalam akta otentik itu merupakan bukti yang sempurna sehingga tidak perlu lagi dibuktikan dengan alat-alat pembuktian yang lain, di sinilah letak arti penting akta otentik yang dalam

praktek hukum sehari-hari memudahkan pembuktian dan memberikan kepastian hukum yang kuat.

### **2.5.3.3. Peralihan Hak Atas Tanah**

Peralihan hak atas tanah dan bangunan berkaitan dengan dua pihak, yaitu pihak yang mengalihkan dan pihak yang menerima peralihan hak. Cara yang dapat dilakukan untuk mengalihkan kepemilikan tanah dan bangunan antara lain dengan jual beli, hibah, tukar menukar dan lain sebagainya.

Agar peralihan hak dapat dilakukan dengan sah sehingga pihak yang menerima peralihan hak dapat mempertahankan hak atas tanah dan bangunan yang diperolehnya maka setiap peralihan hak atas tanah dan bangunan harus dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya bahwa peralihan hak atas tanah harus dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang yaitu PPAT.

Selanjutnya perolehan hak tersebut harus didaftarkan pada instansi yang berwenang yaitu Kantor pertanahan setempat. Tujuan penyelenggaraan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Dengan demikian hak atas tanah dan bangunan secara sah menjadi hak pihak yang memperoleh hak tersebut dan dapat dipertahankan terhadap semua pihak.

## **2.5.4. Saat dan Tempat Pajak Terutang, Pembayaran serta Pelaporan Pajak**

### **2.5.4.1. Saat Pajak Terutang**

Saat pajak terutang pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan untuk:

1. jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
2. tukar-menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
3. hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
4. waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan;
5. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
6. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
7. lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang;

8. putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
9. hibah wasiat adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan;
10. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal ditandatangani dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
11. pemberian hak baru diluar pelepasan hak adalah sejak tanggal ditandatangani dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
12. penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
13. peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
14. pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
15. hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.

Pada transaksi jual beli saat pajak terutang atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta. Yang

dimaksud dengan sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta adalah tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta pemindahan hak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris.

#### **2.5.4.2. Tempat Pajak Terutang**

Tempat terutangnya pajak adalah wilayah Kabupaten/Kota yang meliputi letak tanah dan atau bangunan. Tempat pajak terutang berkaitan dengan pejabat yang berwenang untuk menandatangani akta otentik, keputusan lelang, pendaftaran peralihan hak, maupun pemberian hak baru.

Tempat pajak terutang juga berpengaruh pada penetapan besarnya NPOPTKP yang digunakan dalam perhitungan pajak. Sebagaimana telah diatur dalam UU BPHTB, penetapan besarnya NPOPTKP ditetapkan secara regional. Hal ini mengakibatkan NPOPTKP ditetapkan berdasarkan kota/kabupaten dimana tanah dan bangunan berada, dan besarnya NPOPTKP dapat berbeda antar kota/kabupaten.

#### **2.5.4.3. Akta Otentik dan Kaitannya dengan BPHTB**

Akta otentik dan kaitannya dengan BPHTB adalah bahwa BPHTB sebagai pajak yang dikenakan atas suatu perolehan hak atas tanah dan bangunan, maka untuk

membuktikan adanya perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah dan bangunan haruslah dibuat akta otentik.

Karena menyangkut tentang kepastian pemilikan hak atas tanah dan bangunan, maka setiap perolehan hak yang terjadi dari suatu perbuatan hukum harus dibuat dengan akta otentik. Hal ini untuk memberi kepastian hukum bagi pihak yang memperoleh hak tersebut sehingga pihak yang memperoleh hak dapat mempertahankan haknya tersebut dari gugatan pihak manapun.

Untuk melindungi kepentingan pihak yang memperoleh hak maka akta otentik yang dibuat pada saat dilakukan peralihan hak merupakan alat pembuktian yang kuat yang menyatakan adanya perbuatan hukum peralihan hak atas tanah dan bangunan kepada pihak yang dinyatakan memperoleh hak tersebut.

BPHTB sangat terkait dengan ketentuan hukum yang mengatur tentang adanya suatu perolehan hak atas tanah dan bangunan. Salah satu ketentuan hukum yang berkaitan adalah ketentuan bahwa pembuatan akta otentik guna membuktikan adanya perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah mutlak dilakukan. Apabila perolehan hak tidak dilakukan dengan akta otentik maka akta yang dibuat sehubungan dengan perolehan hak tersebut tidak

dapat membuktikan adanya perolehan hak atas tanah dan bangunan. Dengan demikian ketentuan BPHTB menghendaki dibuatnya akta otentik untuk setiap perbuatan hukum yang mengakibatkan perolehan hak.

Dengan dibuatnya akta otentik oleh pejabat yang berwenang maka secara hukum dapat dibuktikan telah terjadinya perolehan hak atas tanah dan bangunan, pada saat akta otentik tersebut ditandatangani oleh para pihak, saksi-saksi, dan PPAT.

Dengan demikian pada saat terjadinya peralihan hak yang mengakibatkan perolehan hak atas tanah dan bangunan, timbullah utang pajak yaitu BPHTB yang seharusnya dibayar oleh pihak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan.

#### **2.5.4.4. Tata Cara dan Tempat Pembayaran Pajak Terutang**

Pajak yang terutang dibayar oleh wajib pajak ke Kas Negara melalui Kantor Pos dan atau Bank Badan Usaha Milik Negara atau Bank Badan Usaha Milik Daerah atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan dengan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSB).

Sebelum melakukan pembayaran BPHTB, wajib pajak mengisi SSB yang terdiri dari 5 (lima) rangkap dengan jelas, benar, dan lengkap serta ditandatangani oleh



wajib pajak atau kuasanya dan ditandatangani oleh PPAT yang akan membuat aktanya pada kolom yang tersedia.

Selanjutnya SSB tersebut dibayar oleh wajib pajak atau kuasanya ke tempat pembayaran BPHTB yang ditunjuk oleh Direktur Jenderal Anggaran atas nama Menteri Keuangan di wilayah kabupaten/kota yang meliputi letak tanah dan atau bangunan berada.

Wajib pajak setelah melakukan pembayaran BPHTB memperoleh SSB lembar-1, lembar-3, lembar-5. Setelah menerima ketiga lembar SSB tersebut, wajib pajak menyampaikan SSB lembar-3 kepada KPP Pratama. Sedangkan SSB lembar-5 disampaikan oleh wajib pajak kepada PPAT yang akan membuat aktanya.

Dalam hal Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang nihil, maka wajib pajak tetap mengisi SSB dengan keterangan nihil. SSB nihil cukup diketahui oleh PPAT. SSB nihil lembar-2, lembar-3, lembar-4 disampaikan oleh wajib pajak ke KPP Pratama.

#### **2.5.4.5. Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan**

Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang disingkat dengan SSB adalah surat yang oleh wajib pajak digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran pajak (BPHTB) yang

terutang ke Kas Negara atau tempat lain yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan dan sekaligus untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.

Dengan demikian fungsi SSB merupakan alat yang dipergunakan oleh wajib pajak untuk melakukan pembayaran/penyetoran BPHTB yang terutang dan sekaligus digunakan untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. SSB selain berfungsi sebagai alat pembayaran/penyetoran BPHTB dan pelaporan data perolehan hak atas tanah dan bangunan juga berfungsi sebagai surat pemberitahuan objek pajak bumi dan bangunan (SPOP PBB).

Formulir SSB hal-hal yang berkaitan dengan pemenuhan BPHTB yaitu jenis perolehan hak atas tanah dan bangunan, data wajib pajak, data tanah dan bangunan, penghitungan pajak dan jumlah pembayaran pajak.

Formulir SSB terdiri dari 5 (lima) rangkap, yang memiliki fungsi masing-masing yaitu:

1. lembar-1, untuk wajib pajak sebagai bukti pembayaran pajak;
2. lembar-2, untuk Kantor Pelayanan Pajak Pratama (d/h Kantor Pelayanan PBB) melalui Kantor Pos/Bank Operasional III;

3. lembar-3, untuk KPP Pratama disampaikan oleh wajib pajak;
4. lembar-4, untuk Kantor Pos/Bank Penerima pembayaran BPHTB
5. lembar-5, untuk PPAT/Notaris/Kepala Kantor Lelang/Pejabat Lelang/Pejabat Pertanahan

#### **2.5.4.6. Pelaporan Pajak**

Setelah melakukan pembayaran pajak ditempat pembayaran yang ditunjuk pemerintah, maka wajib pajak harus melaporkan pembayaran pajak tersebut dengan cara mengembalikan SSB lembar-3 ke KPP Pratama yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah dan bangunan yang menjadi objek perolehan hak berada.

Penyampaian SSB sebagai pelaporan pajak dilakukan oleh wajib pajak dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal pembayaran pajak atau perolehan hak atas tanah dan bangunan. Atas pengembalian SSB tersebut maka petugas pajak akan memberikan tanda terima penyampaian SSB dari wajib pajak. Tanda terima ini merupakan bukti bahwa wajib pajak telah melakukan pembayaran pajak yang dilakukannya.

#### **2.6. Ketentuan Bagi Pejabat Yang Tunduk Kepada Ketentuan BPHTB**

Undang-undang BPHTB menentukan beberapa pejabat yang tunduk pada ketentuan BPHTB. Pejabat tersebut ditunjuk karena

kewenangannya dalam pembuatan akta dan pengesahan terjadinya perolehan hak. Salah satu pejabat yang diberikan kewenangan untuk memeriksa apakah BPHTB terutang sudah dibayar oleh pihak yang memperoleh hak sebelum ditandatangani akta yang berkenaan dengan perolehan hak dimaksud yaitu PPAT. Ketentuan dalam UU BPHTB harus dipatuhi karena apabila terjadi pelanggaran maka PPAT yang bersangkutan diberi sanksi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

### **2.6.1. Pengertian PPAT**

Untuk menjamin kepastian hukum dibidang pertanahan khususnya tentang kepemilikan hak atas tanah yang dimiliki oleh seseorang atau badan hukum, maka kegiatan pendaftaran tanah menjadi penting dan mutlak dilaksanakan. Hal ini menjadi dasar dalam Pasal 19 UUPA yang menghendaki diselenggarakannya pendaftaran tanah guna menjamin kepastian hukum pemilikan hak atas tanah.

Pelaksanaan pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah Kepala Kantor dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut PP Nomor 24 tahun 1997.

Tugas PPAT membantu kepala kantor pertanahan harus diartikan dalam rangka pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah yang dalam pasal 6 ayat (1) PP nomor 24 tahun 1997.

PPAT sudah dikenal sejak berlakunya PP nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah, yang merupakan peraturan pendaftaran tanah sebagai pelaksanaan UUPA.

Fungsi PPAT lebih ditegaskan lagi dalam UU Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Peraturan tentang jabatan PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang ditetapkan pada tanggal 5 maret 1998 dan mulai diberlakukan sejak tanggal 5 maret 1998.

#### **2.6.2. Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT**

PPAT merupakan pejabat umum yang ditunjuk oleh pemerintah untuk melakukan tugas pokok sebagaimana diatur dalam pasal 2 ayat (1) dan (2) PP nomor 37 tahun 1998 yaitu melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum dimaksud adalah sebagai berikut:

1. Jual beli
2. Tukar menukar
3. Hibah
4. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng)

5. Pembagian hak bersama
6. Pemberian HGB
7. Pemberian Hak Tanggungan
8. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah yang terletak didalam wilayah kerjanya. Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja kantor pertanahan kabupaten/kota, yang menunjukkan kewenangan seorang PPAT untuk membuat akta mengenai hak atas tanah. Pelanggaran terhadap ketentuan ini mengakibatkan aktanya tidak sah dan tidak dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran hak atas tanah pada kantor pertanahan.

Kewenangan PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya erat kaitannya dengan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997, karena seorang PPAT apabila telah menandatangani akta peralihan hak atas tanah ayng dibuatnya harus menyampaikan kepada kepala kantor pertanahan, agar dapat segera dilaksanakan proses pendaftarannya

### **2.6.3. Bentuk Akta PPAT**

Akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri Agraria, untuk memenuhi syarat otentiknya akta PPAT. Akta PPAT dibuat dalam 2 (dua) rangkap lembar asli, lembar asli yang pertama diserahkan kepada kantor pertanahan dan lembar asli yang kedua disimpan di kantor PPAT. Akta PPAT harus dibacakan dan dijelaskan kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-

kurang 2 (dua) saksi. Untuk pemenuhan sifat otentik dari akta, pembacaan akta dilakukan sendiri oleh PPAT. Penandatanganan para pihak, saksi-saksi, dan oleh PPAT dilakukan segera setelah akta dibacakan.

#### **2.6.4. Fungsi PPAT dan Pendaftaran dalam Peralihan Hak**

Akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah. Maka wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sah-nya perbuatan hukum yang bersangkutan.

Perbuatan hukum pemindahan hak dalam hukum tanah nasional memakai dasar hukum adat, yang sifatnya tunai, dengan dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan hak atas tanah menjadi objek berpindah kepada penerima hak. Pemindahan hak-nya hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta PPAT. Dengan demikian akta PPAT merupakan syarat bagi pendaftaran pemindahan hak. Fungsi akta PPAT yagn dibuat adalah sebagai bukti, bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan. Dan karena perbuatan hukum itu sifatnya tunai, sekaligus membuktikan berpindahnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada penerima hak. Karena data pada PPAT sifatnya tertutup untuk umum, pembuktian mengenai berpindahnya hak tersebut berlakunya terbatas pada para pihak yang melakukan

perbuatan hukum yang bersangkutan dan para ahli waris serta orang-orang yang diberi hak oleh mereka.

Setelah didaftarkan baru diperoleh alat bukti yang mempunyai kekuatan hukum yang berlaku juga terhadap pihak ketiga, karena data pendaftaran tanah pada kantor pertanahan bersifat terbuka untuk umum. Selain diperoleh alat bukti berupa catatan dalam buku tanah dengan daya pembuktian yang lebih luas daripada akta PPAT, dengan didaftarkannya pemindahan hak yang bersangkutan diperoleh juga alat pembuktian yang kuat yaitu berupa sertifikat hak atas tanah atas nama penerima hak.

#### **2.6.5. Ketentuan Penandatanganan Akta**

Undang-undang BPHTB memberikan ketentuan yang harus diikuti oleh pejabat yang berwenang dalam penandatanganan dokumen atau akta perolehan hak atas tanah dan bangunan sebagaimana ditentukan dalam pasal 24 ayat (1), (2), (3) dan (4) yaitu:

1. PPAT atau Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindaahan hak atas tanah dan bangunan pada saat wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa SSB.
2. Pejabat Lelang hanya dapat menandatangani risalah lelang perolehan hak atas tanah dan bangunan pada saat wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.



3. Pejabat yang berwenang menandatangani dan menerbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah dan bangunan pada saat wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak (SSB).
4. Terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah karena waris, hibah, hibah wasiat hanya dapat dilakukan oleh pejabat pertanahan kabupaten/kota pada saat wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak (SSB)

Penyerahan bukti pembayaran pajak dilakukan dengan menyerahkan fotokopi dan menunjukkan aslinya. Dalam hal BPHTB yang terutang perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah nihil wajib pajak tetap harus mengisi SSB dengan diketahui oleh PPAT/Pejabat lelang/Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan.

Ketentuan penandatanganan akta ini mengharuskan pejabat yang berwenang ikut serta dalam pengawasan pemenuhan kewajiban pembayaran BPHTB yang terutang oleh wajib pajak.

#### **2.6.6. Ketentuan Pelaporan**

Selain ketentuan mengenai penandatanganan akta, PPAT juga berkewajiban untuk menyerahkan laporan tentang pembuatan akta disertai dengan copi SSB kepada KPP Pratama. Penyampaian laporan ini diperlukan dalam rangka pengawasan terhadap kepatuhan dan kebenaran pemenuhan kewajiban perpajakan dibidang BPHTB.

Ketentuan pelaporan tersebut diatur dalam pasal 25 UU BPHTB. Laporan PPAT sekurang-kurangnya memuat nomor, tanggal akta, status hak, letak tanah dan bangunan, luas tanah, luas bangunan, nomor dan tahun surat pajak, NJOP, harga transaksi, nama dan alamat pihak yang mengalihkan dan yang memperoleh hak, serta tanggal dan jumlah setoran pembayaran pajak (SSB).

Laporan bulanan disampaikan paling lambat tanggal 10 setiap bulannya. Apabila tanggal 10 jatuh pada hari libur maka laporan disampaikan hari berikutnya.

#### **2.6.7. Sanksi atas pelanggaran ketentuan penandatanganan akta**

PPAT yang melanggar ketentuan penandatanganan akta dikenakan sanksi administrasi dan denda sebesar Rp7.500.000,- untuk setiap pelanggaran. Hal ini diatur dalam pasal 26 ayat (1) UU BPHTB.

Denda yang cukup besar jumlahnya ini dimaksudkan agar PPAT berhati-hati dalam melaksanakan tugas dan kewajibannya sehingga tidak menyimpang dari ketentuan UU BPHTB.

#### **2.6.8. Sanksi atas pelanggaran ketentuan pelaporan**

Selain sanksi atas pelanggaran ketentuan penandatanganan akta, UU BPHTB juga mengatur sanksi terhadap PPAT yang melanggar ketentuan pelaporan. Adanya sanksi ini dimaksudkan agar pejabat yang berwenang melaporkan setiap akta yang dibuatnya, yang akan digunakan oleh KPP Pratama untuk

memeriksa kebenaran pemenuhan kewajiban pembayaran BPHTB yang terutang.

Pasal 26 ayat (2) UU BPHTB menentukan apabila PPAT tidak memenuhi ketentuan pembuatan dan penyampaian laporan akan dikenakan sanksi administrasi dan denda sebesar Rp250.000,- untuk setiap pelanggaran tentang laporan.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **3.1. Metode Pendekatan**

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini terutama adalah yuridis empiris. Yuridis empiris artinya adalah mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang mempola.<sup>19</sup>

Pendekatan secara yuridis dalam penelitian ini adalah pendekatan dari segi peraturan perundang-undangan dan norma-norma hukum sesuai dengan permasalahan yang ada, sedangkan pendekatan empiris adalah menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan empiris dengan jalan terjun langsung dari objeknya.

Dengan demikian metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini terutama adalah pendekatan yuridis empiris mengingat permasalahan yang diteliti dan dikaji adalah kewajiban PPAT yang dikaitkan dengan Pasal 24 UU Nomor 20 Tahun 2000.

#### **3.2. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analitis, dikatakan deskriptif karena penelitian ini diharapkan mampu memberikan gambaran secara terperinci, sistematis, menyeluruh mengenai segala hal yang berhubungan dengan kewajiban PPAT dalam pemungutan BPHTB serta keabsahan akta yang telah dibuat oleh PPAT apabila PPAT tidak

---

<sup>19</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, 1984, hal. 51.

menerapkan ketentuan Pasal 24 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000. Istilah analitis mengandung makna mengelompokan, menghubungkan dan membandingkan hal-hal yang berkaitan dengan penerapan sanksi terhadap PPAT yang tidak mematuhi ketentuan Pasal 24 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000.

Penelitian deskriptif juga merupakan jenis penelitian yang memberikan gambaran atau uraian atas suatu keadaan sejelas mungkin terhadap objek yang diteliti, sehingga memiliki ciri sebagai berikut:<sup>20</sup>

- a. Berhubungan dengan keadaan yang terjadi pada saat itu;
- b. Menguraikan satu variabel saja atau beberapa variabel namun diuraikan satu per satu;
- c. Variabel yang diteliti tidak dimanipulasi atau tidak ada perlakuan yang khusus.

### **3.3. Teknik Pengumpulan Data**

Dalam penelitian ini, alat pengumpulan data yang digunakan adalah studi dokumen atau kepustakaan dan wawancara atau interview.

#### **1. Studi Dokumen atau kepustakaan**

##### **1.1. Bahan Hukum Primer**

Bahan hukum primer yaitu data yang diperoleh langsung dari sumber pertama. Bahan hukum primer ini berupa :

- a. Norma/kaidah dasar, yaitu Pembukaan UUD 1945;
- b. Peraturan Dasar, yaitu Batang Tubuh Undang-Undang Dasar 1945;

---

<sup>20</sup> Winarno Surachman, *Pengantar Ilmiah Dasar, Metode dan Teknik*, Tarsito, Bandung, hal. 147.

c. Peraturan perundang-undangan:

- Undang-undang dan peraturan pengganti undang-undang;
- Peraturan Pemerintah;
- Keputusan Menteri;
- Peraturan Menteri;
- Keputusan Direktur Jenderal;
- Surat Edaran Direktur Jenderal.

1.2. Bahan Hukum sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu data yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, atau pendapat pakar.

Data ini antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan.

2. Wawancara atau Interview

Wawancara dilakukan untuk memperoleh informasi yang jelas tentang pelaksanaan BPHTB dilapangan sehingga penulis memperoleh data yang lebih akurat dari Pejabat Pembuat Akta Tanah tentang pelaksanaan ketentuan perundang-undangan yang berlaku mengenai BPHTB.

Untuk penelitian dalam penulisan tesis ini wawancara yang digunakan adalah wawancara berencana (*standardized interview*), yaitu suatu wawancara yang disertai dengan suatu daftar pertanyaan yang disusun sebelumnya. Wawancara ini dilakukan secara terbuka

(*open interview*) yaitu pertanyaan telah disusun sedemikian rupa sehingga responden dapat menyampaikan jawabannya dengan menambahkan penjelasan tentang alasan dari jawaban tersebut.

### **3.4. Populasi**

Pada penelitian ini yang menjadi populasi adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah yang pernah melakukan pelanggaran atas ketentuan Pasal 24 Undang-undang nomor 20 Tahun 2000 tentang BPHTB yang berkedudukan di Kabupaten Bekasi dan Kantor Pelayanan Pajak Pratama Cibitung (d/h Kantor Pelayanan PBB Cibitung). Oleh karena itu populasinya tidak banyak, maka penelitian ini hanya dilakukan terhadap PPAT tersebut dibawah ini yaitu:

1. Kantor Notaris/PPAT Untung Rahardjo, SH. yang beralamat di Niaga Kalimas 2, Blok C Nomor 16 Tambun, Kab. Bekasi.
2. Kantor Notaris/PPAT Novitawati, SH., yang beralamat di Jalan Margahayu, Bulak Kapal, Kab. Bekasi.
3. Kantor Pelayanan Pajak Pratama Cibitung (d/h Kantor Pelayanan PBB Cibitung), yang beralamat di Gedung Sucofindo, Cibitung.

### **3.5. Analisa Data**

Analisa data yang digunakan disesuaikan dengan penelitian ini, yang menggunakan data primer dan data sekunder. Semua data tersebut kemudian dirangkaikan dengan hasil wawancara dengan nara sumber, diharapkan memperoleh informasi dari responden dalam pelaksanaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan Kantor Pelayanan Pajak Pratama Cibitung sesuai

dengan tempat dilaksanakan penelitian. Dengan demikian, metode analisa data yang digunakan adalah metode penelitian kualitatif yang menjabarkan dengan kata-kata sehingga diperoleh bahasan yang sistematis. Analisa data dengan metode kualitatif ini bersifat deduktif, yaitu dari kegiatan yang ada, kemudian diambil suatu kesimpulan yang sifatnya khusus. Hasil penelitian akan bersifat evaluatif analisis.



## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### 3.1. Penerapan Sanksi Terhadap PPAT Yang Tidak Mematuhi Ketentuan Pasal 24 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

Sebagai bahan untuk pembahasan mengenai pengaruh pembayaran BPHTB terhadap PPAT dalam hal tidak dipenuhi ketentuan pasal 24 ayat (1) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, penulis akan menganalisis beberapa contoh terhadap akta jual beli yang ditandatangani mendahului kewajiban pembayaran BPHTB.

Ada 2 (dua) contoh kasus yang penulis teliti dalam penulisan tesis ini.

**Pertama :** contoh yang dianalisis ini terjadi pada Jual Beli yang dilakukan antara Pengembang selaku Penjual dengan orang pribadi selaku Pembeli melalui fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR), dimana akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT di Kabupaten Bekasi, Nomor 19/2008, ditandatangani tanggal 14 Januari 2008,<sup>21</sup> sedangkan pembayaran BPHTB dilakukan pada tanggal 15 Januari 2008.<sup>22</sup> Dengan terjadinya keadaan tersebut, maka akan berpengaruh bagi PPAT yang bersangkutan.

---

<sup>21</sup> PPAT UNTUNG RAHARDJO, SH. Akta Jual Beli Nomor 19/2008, Tanggal 14 Januari 2008.

<sup>22</sup> Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, ANGGA NUGRAHA, Tanggal 15 Januari 2008.

Pada umumnya dalam praktek, jual beli yang dilakukan antara pengembang dengan pembeli melalui Fasilitas KPR, pelaksanaan pembayaran BPHTB dilakukan oleh pihak pengembang dengan meminta uang pembayaran BPHTB kepada pembeli. Hal ini berbeda dengan transaksi jual beli perorangan selaku penjual, yang pada umumnya pelaksanaan pembayaran BPHTB seringkali wajib pajak menyerahkan uang untuk pembayaran BPHTB kepada PPAT, untuk selanjutnya PPAT yang akan melakukan pembayaran BPHTB.

Pemenuhan kewajiban pembayaran BPHTB yang akan dilakukan sendiri oleh wajib pajak, hal ini sesuai dengan salah satu prinsip pemungutan BPHTB yaitu berdasarkan sistem *self assessment* yang merupakan sistem perpajakan di Indonesia, dimana wajib pajak diberi kepercayaan untuk menghitung, memperhitungkan, membayar dan melaporkan sendiri besarnya pajak yang terutang. Petugas Pajak hanya berfungsi untuk melakukan pelayanan dan pemeriksaan agar wajib pajak melakukan pembayaran secara benar.

Keterlambatan pembayaran BPHTB dalam akta jual beli yang dibuat oleh PPAT UNTUNG RAHARDJO, SH di Kabupaten Bekasi, Nomor 19/2008, ditandatangani tanggal 14 Januari 2008, dikarenakan pembayaran BPHTB yang akan dilakukan oleh pengembang pada hari penandatanganan akta jual beli ternyata ada kendala pada Bank Badan Usaha Milik Daerah yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan, dalam hal ini Bank Jabar, dimana pada saat proses pembayaran terjadi off line/mesin error. Sedangkan kejadian tersebut, oleh pengembang tidak diberitahukan

kepada PPAT yang bersangkutan, dan ketika PPAT menanyakan kepada pengembang bukti pembayaran BPHTB yang telah dibayarkan, oleh pengembang tidak dapat diperlihatkan dengan alasan sedang dibayarkan.

Pembayaran BPHTB baru bisa dilaksanakan pada tanggal 15 Januari 2008. Bukti Pembayaran BPHTB tersebut oleh pengembang baru diserahkan kepada PPAT UNTUNG RAHARDJO,SH pada tanggal 15 Januari 2008. Adapun besarnya kewajiban pembayaran pajak terutang oleh wajib pajak dalam hal ini pembeli yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, perhitungannya didasarkan pada nilai jual objek pajak (NJOP) PBB tahun 2008, dimana Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dikurangi dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) hasilnya Nilai Perolehan Objek Pajak kena Pajak (NPOPKP) dikali tarif pajak yang ditetapkan sebesar 5% (lima persen). Dengan demikian besarnya kewajiban pembayaran BPHTB dalam akta jual beli yang dibuat oleh PPAT UNTUNG RAHARDJO,SH. Nomor 19/2008, ditandatangani tanggal 14 Januari 2008 telah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang BPHTB.

Besarnya NPOPTKP sesuai dengan wilayah regional kabupaten Bekasi yaitu sebesar Rp30.000.000,- (tigapuluh juta rupiah).

Dengan adanya penandatanganan akta jual beli oleh PPAT UNTUNG RAHARDJO,SH yang mendahului kewajiban pembayaran BPHTB tersebut, menimbulkan akibat hukum bagi PPAT yang bersangkutan karena telah melanggar ketentuan pasal 24 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah

dan Bangunan, dengan demikian berdasarkan ketentuan pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, PPAT yang melanggar ketentuan penandatanganan akta dikenakan sanksi administrasi dan denda sebesar Rp.7.500.000,- (tujuh juta limaratus ribu rupiah).

Penandatanganan akta jual beli yang mendahului kewajiban pembayaran BPHTB tersebut telah diketahui oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Cibitung setelah PPAT UNTUNG RAHARDJO,SH menyampaikan laporan bulanan tentang pembuatan akta atas perolehan hak atas tanah atau bangunan disertai salinan surat setoran BPHTB (SSB) kepada Kantor Pelayanan Pajak Pratama Cibitung.

Selanjutnya setelah Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama Cibitung melakukan pemeriksaan dan penelitian berdasarkan laporan bulanan PPAT yang rekonsiliasi dengan Surat Setoran BPHTB (SSB) lembar ke 2 yang diterima dari bank operasional III, maka KPP Pratama Cibitung mengirimkan surat teguran/sanksi administrasi dan denda bagi PPAT UNTUNG RAHARDJO,SH sesuai dengan peraturan perundang-undangan, dengan tembusan kepada kantor pertanahan kabupaten Bekasi. Atas sanksi administrasi dan denda dimaksud dibayar melalui Surat Setoran Bukan Pajak (SSBP) sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada bank atau kantor Pos yang telah ditunjuk di Kabupaten Bekasi.

**Kedua :** contoh atas transaksi jual beli yang terjadi antara orang pribadi selaku penjual dengan orang pribadi selaku pembeli. Transaksi jual beli ini terjadi pada tanggal 22 Pebruari 2008 yang dibuat dihadapan PPAT

Novitawati, SH. dimana pihak pembeli telah menitipkan uang pembayaran BPHTB kepada Notaris/PPAT Novitawati, SH sebelum akta jual beli ditandatangani.

Pada saat penandatanganan akta jual beli, pembeli meminta salinan akta jual beli kepada PPAT Novitawati, SH dan PPAT Novitawati, SH menyerahkan salinan akta jual beli tanpa menyerahkan bukti pembayaran pajak (SSB). Hal ini terjadi karena PPAT Novitawati,SH belum melakukan pembayaran BPHTB terutang sedangkan akta jual beli telah ditandatangani oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT itu sendiri serta akta jual beli tersebut telah diberi nomor 15/2008 tanggal 22 Pebruari 2008 dan dikeluarkan salinannya.

Pembayaran BPHTB terutang baru dapat dilaksanakan pada tanggal 25 Pebruari 2008 karena tanggal 23 dan 24 Pebruari 2008 hari libur. Hal ini berakibat PPAT Novitawati, SH telah melakukan pelanggaran terhadap ketentuan pasal 24 UU BPHTB.

Pada bulan berikutnya yakni tanggal 5 Maret 2008 PPAT Novitawati, SH membuat laporan bulanan pembuatan akta dan menyampaikannya kepada KPP Pratama Cibitung berikut dilampirkannya fotokopi SSB.<sup>23</sup>

KPP Pratama Cibitung setelah menerima laporan dari PPAT, melakukan penelitian atas kebenaran pembayaran BPHTB. Setelah dilakukan rekonsiliasi antara SSB lembar-3 yang dilaporkan wajib pajak dengan SSB lembar-2 yang diterima dari Bank Operasional III serta

---

<sup>23</sup> Wawancara dengan PPAT Novitawati, SH., Notaris/PPAT di Kabupaten Bekasi, pada tanggal 23 Mei 2008.

laporan yang disampaikan oleh PPAT Novitawati, SH, ditemukan perbedaan tanggal pembuatan akta jual beli dengan tanggal pembayaran BPHTB terutang.

Selanjutnya KPP Pratama Cibitung mengirimkan surat kepada PPAT Novitawati, SH, dan pembeli, yang isinya meminta penjelasan kepada PPAT dan pembeli tersebut tentang pembayaran SSB yang dilakukan melewati tanggal penandatanganan akta.<sup>24</sup>

Dari penjelasan PPAT Novitawati, SH, yang datang ke KPP Pratama Cibitung memberikan penjelasan lisan kepada Kepala Seksi Pelayanan KPP Pratama Cibitung, bahwa memang benar penandatanganan akta dilakukan sebelum BPHTB terutang dibayarkan dan kesalahan ini bukan kesalahan dari pembeli karena pembeli telah menitipkan uang pembayaran BPHTB kepada PPAT Novitawati, SH. Oleh Bapak Budi Santoso, PPAT Novitawati, SH, dinyatakan telah melanggar ketentuan pasal 24 UU BPHTB dan PPAT Novitawati, SH, diwajibkan untuk membayar denda sebesar Rp7.500.000,-

Atas kesalahan ini PPAT Novitawati, SH, telah membayar denda sebesar Rp7.500.000,- dengan menggunakan Surat Setoran Bukan Pajak (SSBP).<sup>25</sup>

Permasalahan lain yang timbul sebagai akibat adanya akta jual beli yang ditandatangani mendahului kewajiban pembayaran BPHTB yang dibuat oleh PPAT UNTUNG RAHARDJO,SH dan PPAT Novitawati, SH,

---

<sup>24</sup> Wawancara dengan Bapak Budi Santoso, SH., Kepala Seksi Pelayanan KPP Pratama Cibitung, pada tanggal 30 Mei 2008.

<sup>25</sup> Wawancara dengan PPAT Novitawati, SH., Notaris/PPAT di Kabupaten Bekasi, pada tanggal 23 Mei 2008.

yaitu apakah akta jual beli tersebut bisa digunakan sebagai dasar peralihan hak dikantor pertanahan Kabupaten Bekasi dan sanksi apakah yang diberikan kepada PPAT yang bersangkutan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi?

Sebagaimana dikehendaki dalam Undang-undang Pokok Agraria bahwa peralihan hak atas tanah dibuat dalam bentuk akta otentik dan disahkan oleh PPAT sebagai pejabat yang berwenang. Hal ini ditegaskan dalam pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan peraturan pelaksanaan dari pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria.

Kewenangan PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya erat kaitannya dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, karena seorang PPAT apabila telah menandatangani akta-akta peralihan hak atas tanah yang dibuatnya harus menyampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan, agar dapat segera dilaksanakan proses pendaftarannya.

Ketentuan tersebut sesuai dengan dengan pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah bahwa selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftarkan. Salah satu dokumen yang wajib disampaikan dalam hal pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah bersertifikat sebagaimana dimaksud dalaam pasal 103 ayat (2) huruf h

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah adalah Bukti Pelunasan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Pada saat Pendaftaran Peralihan Hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, PPAT UNTUNG RAHARDJO,SH dan PPAT Novitawati, SH, selain menyampaikan akta jual beli berikut dokumen-dokumen lainnya juga menyerahkan Fotocopy bukti pembayaran BPHTB yang dilegalisir dan menunjukkan aslinya. Terhadap penyampaian akta jual beli berikut dokumen-dokumen tersebut, khususnya mengenai bukti pembayaran BPHTB, Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi hanya perlu mencocokkan fotocopy tanda setor BPHTB yang bersangkutan dengan aslinya dan tidak perlu melakukan pemeriksaan atau pengujian mengenai jumlah pajak yang terutang, sepanjang jumlah yang tercantum dalam tanda setor tersebut sama atau lebih dari 5% dari NJOP PBB tahun perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Terhadap akta jual beli yang ditandatangani mendahului kewajiban pembayaran BPHTB tersebut, yang dipergunakan sebagai dasar untuk peralihan hak dikantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi tetap diterima dan bisa dipergunakan sebagai dasar untuk pendaftaran peralihan hak, sepanjang kewajiban pembayaran BPHTB berikut sanksi administrasi dan denda sudah dibayarkan. Hal ini dibuktikan dengan surat setoran BPHTB yang telah



divalidasi (istilah yang dipergunakan dalam praktek) yang tertera tanggal dan tandatangan pejabat dari Kantor Pelayanan Pajak Pratama Cibitung.

Mengenai pemberian sanksi administrasi dan denda dalam hal penandatanganan akta jual beli mendahului kewajiban pembayaran BPHTB adalah merupakan kewenangan dari Kantor Pelayanan Pajak Pratama Cibitung sesuai dengan ketentuan pasal 26 ayat (1) undang-undang Bea Perolehan hak Atas Tanah Dan Bangunan, sehingga Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi tidak memberikan sanksi kepada PPAT yang bersangkutan.

Hal ini dipertegas dengan pendapat dari Kantor Pelayanan Pajak Pratama Cibitung bahwa sepanjang mengenai pembayaran BPHTB pemberian sanksi administrasi dan denda adalah kewenangan dari Kantor Pelayanan Pajak Pratama Cibitung.

Hal ini berbeda dengan pelanggaran terhadap salah satu ketentuan yang diatur dalam pasal 39 ayat (1) huruf g Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu PPAT menolak untuk membuat akta, jika tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Misalnya larangan membuat akta sebelum diserahkan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah tanda bukti fotocopy Surat Setoran BPHTB sebagaimana diatur dalam undang-undang BPTHB.

Apabila PPAT tidak meminta bukti pembayaran BPHTB dalam arti kewajiban pembayaran BPHTB tidak dibayarkan sama sekali, maka PPAT yang bersangkutan akan dikenakan tindakan administrasi oleh Kantor

Pertanahan Kabupaten Bekasi, sebagaimana diatur dalam pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan dan diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.

### **3.2. Keabsahan Akta Yang Telah Dibuat Oleh PPAT Yang Tidak Mematuhi Ketentuan Pasal 24 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan**

Penandatanganan akta jual beli yang mendahului kewajiban pembayaran BPHTB yang dibuat oleh PPAT UNTUNG RAHARDJO,SH, dan PPAT Novitawati, SH, selain menimbulkan akibat hukum bagi PPAT yang bersangkutan, juga berpengaruh terhadap keabsahan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT yang bersangkutan.

Sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya bahwa untuk membuktikan adanya perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah haruslah dibuat akta otentik oleh Pejabat yang berwenang yaitu PPAT. Hal ini untuk memberi kepastian hukum bagi pihak yang memperoleh hak tersebut sehingga pihak yang memperoleh hak dapat mempertahankan haknya tersebut dari gugatan pihak manapun. Disamping itu untuk melindungi kepentingan pihak yang memperoleh hak maka akta otentik yang dibuat pada saat dilakukan peralihan hak, merupakan alat pembuktian yang kuat yang menyertakan adanya perbuatan hukum

peralihan hak atas tanah dan bangunan kepada pihak yang dinyatakan memperoleh hak tersebut.

Pembuatan Akta Jual Beli sehubungan dengan peralihan hak atas tanah dan bangunan yang dilakukan dihadapan PPAT, harus dihadiri oleh pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau oleh orang yang dikuasakan dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi. Bagi para pihak, baik penjual maupun pembeli harus melengkapi syarat-syarat yang diperlukan untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan.

Sahnya perbuatan hukum yang dilakukan telah ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat materiil yang bersangkutan yaitu kecakapan dan kewenangan para pihak untuk melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan, dipenuhinya syarat oleh penerima hak untuk menjadi pemegang hak atas tanah yang akan diperolehnya, persetujuan bersama untuk melakukan perbuatan hukum itu dan dipenuhinya syarat terang, tunai, riil bagi perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan.

Dalam akta jual beli nomor 19/2008 tanggal 14 Januari 2008 yang dibuat oleh PPAT UNTUNG RAHARDJO,SH, dan akta jual beli nomor 15/2008 tanggal 22 Pebruari 2008 yang dibuat PPAT Novitawati, SH, baik syarat- syarat lainnya yang harus dilengkapi oleh penjual dan pembeli untuk pengalihan hak atas tanah dan bangunan telah terpenuhi.

Dengan dibuatnya akta jual beli dihadapan PPAT dan ditandatangani oleh para pihak, saksi dan PPAT maka Jual beli tanah dan

bangunan tersebut dianggap telah sah dan dengan demikian telah terjadi peralihan hak kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut dari pihak penjual kepada pihak pembeli.

Terhadap Akta Jual Beli yang ditandatangani mendahului kewajiban pembayaran BPHTB sebagaimana yang terjadi dalam akta jual beli yang dibuat oleh PPAT UNTUNG RAHARDJO,SH, Nomor 19/2008 tanggal 14 Januari 2008 dan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT Novitawati, SH, nomor 15/2008 tanggal 22 Pebruari 2008, menurut pendapat dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, akta tersebut tetap sah sepanjang dibuat oleh Pejabat yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan, dan pada prinsipnya perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak dalam akta sudah sah dan mengikat bagi kedua belah pihak dengan ditandatanganinya akta tersebut oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT.

Sedangkan menurut Pendapat Kantor Pelayanan Pajak Pratama Cibitung atas Akta Jual Beli yang ditandatangani mendahului kewajiban pembayaran BPHTB tidak mempengaruhi keabsahan akta tersebut, karena dalam undang-undang BPHTB tidak ada ketentuan yang menyebutkan akta menjadi batal atau tidak sah jika akta ditandatangani mendahului kewajiban pembayaran BPHTB, adapun mengenai sanksi administrasi dan denda yang dimaksud ditujukan kepada pejabatnya. Pada dasarnya akta jual beli terkait dengan pelayanan publik sehingga tidak boleh merugikan masyarakat.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **KESIMPULAN**

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dijelaskan, maka penulis dapat menyimpulkan sebagai berikut:

1. Dalam pelaksanaan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, PPAT sebagai salah satu pejabat yang berwenang untuk membuat akta perolehan hak atas tanah dan bangunan, selain berperan dalam membantu tugas Kantor Pelayanan Pajak Pratama guna mengamankan penerimaan Negara dari sektor pajak, juga dapat menimbulkan akibat hukum bagi PPAT jika melanggar ketentuan Pasal 24 ayat (1) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Apabila akta jual beli ditandatangani mendahului kewajiban pembayaran BPHTB maka berdasarkan ketentuan Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang BPHTB, PPAT yang melanggar ketentuan penandatanganan akta dikenakan sanksi administrasi dan denda sebesar Rp7.500.000,- untuk setiap pelanggaran. Pemberian sanksi administrasi dan denda dalam hal penandatanganan akta jual beli mendahului kewajiban pembayaran BPHTB merupakan kewenangan dari Kantor Pelayanan Pajak Pratama, dengan demikian pada saat dilakukan pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan, PPAT yang bersangkutan tidak diberikan sanksi adminitrasi dan denda oleh Kantor Pertanahan, sedangkan

akta tersebut tetap bisa dipergunakan sebagai dasar untuk pendaftaran peralihan hak.

2. Akta jual beli yang ditandatangani mendahului kewajiban pembayaran BPHTB tidak mempengaruhi keabsahan akta tersebut. Oleh karena perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak dalam akta sudah sah dan mengikat dengan terpenuhinya syarat-syarat materiil dan syarat formil yang bersangkutan, syarat terang, tunai, dan riil, serta syarat-syarat yang diperlukan untuk perbuatan hukum peralihan hak yang dilakukan. Dengan dibuatnya akta jual beli dihadapan PPAT dan ditandatangani oleh para pihak, saksi-saksi, dan PPAT, maka jual beli tanah dan bangunan tersebut dianggap telah sah dan dengan demikian telah terjadi peralihan hak kepemilikan atas tanah dan bangunan dari pihak penjual kepada pihak pembeli. Disamping itu tidak ada ketentuan dalam Undang-undang BPHTB yang menyebutkan akta menjadi tidak absah atau batal jika akta ditandatangani mendahului kewajiban pembayaran BPHTB, adapun mengenai sanksi administrasi dan denda yang dimaksud ditujukan kepada pejabat yang membuat akta.

## **SARAN**

Adapun saran-saran yang dapat penulis sampaikan adalah sebagai berikut:

1. Sebaiknya PPAT dalam melaksanakan ketentuan Undang-Undang BPHTB harus tegas, artinya sebelum melaksanakan penandatanganan akta jual beli, jika tidak diserahkan bukti

pembayaran BPHTB oleh pihak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, PPAT harus berani menolak atau menunda terlebih dahulu pelaksanaan penandatanganan akta sampai diserahkan bukti pembayaran BPHTB, tanpa harus takut kehilangan klien. Selain itu PPAT agar berhati-hati dalam melaksanakan tugas dan kewajibannya sehingga tidak menyipang dari ketentuan Undang-undang BPHTB, jika tidak dikenakan denda yang cukup besar.

2. Bagi wajib pajak (pihak yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan) sebaiknya uang pembayaran BPHTB diserahkan kepada PPAT yang akan membuat akta, untuk selanjutnya pembayaran BPHTB akan dilakukan oleh PPAT yang bersangkutan. Hal ini untuk menghindari terjadinya keterlambatan pembayaran BPHTB, karena dimungkinkan wajib pajak hanya mengetahui adanya ketentuan pajak perolehan hak atas tanah dan atau bangunan akan tetapi tidak memahami adanya ketentuan sanksi atas keterlambatan pembayaran BPHTB bagi PPAT yang akan membuat aktanya.
3. Sebaiknya untuk mempermudah dan memperlancar pembayaran BPHTB agar tempat pembayaran BPHTB yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan tidak hanya satu tempat saja, seperti di Kabupaten Bekasi hanya Bank Jabar saja yang dapat melayani pembayaran BPHTB.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Acmad Tjahjono dan Muhammad Fakhri Husein., *Perpajakan*, Edisi Ketiga, Cet. Pertama 2005
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cet. 9, (Jakarta: Djambatan, 2003)
- Djamaluddin Gade dan Muhammad Gade, *Hukum Pajak* (Jakarta : Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia. 2004)
- Mar'ie Muhammad, "*Pajak, Manfaat, dan Permasalahannya.*" (makalah disampaikan pada Seminar Nasional tentang Zakat dan Pajak, MUI dan Yayasan Bina Pembangunan, Jakarta, 2 Maret 1990)
- Muda Markus., *Perpajakan Indonesia, Suatu Pengantar*, Jakarta 2005, (PT Gramedia Pustaka Utama)
- Muhammad Djafar Saidi., *Pembaruan Hukum Pajak*, Ed. 1-1, Jakarta : PT RajaGrafindo Persada, 2007
- Pedoman Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Indonesia., *Seri Pertanahan*, CV. Mitra Karya, Jakarta, 2003
- Rochmat Soemitro, *Dasar-Dasar Hukum Pajak dan Pajak Pendapatan*, (Jakarta: Eresco, 1977)
- Salamun A.T., *Pajak, Citra dan Upaya Pembaruannya*, cet,2 (Jakarta : Bina Rena Pariwara, 1991
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, 1984
- Tunggul Anshari Setia Negara., *Pengantar Hukum Pajak*, Edisi Pertama, September 2006 (Bayumedia Publishing)
- W. Riawan Tjandra., "*Hukum Keuangan Negara*", Penerbit PT Grasindo, anggota Ikapi, Jakarta, 2006
- Winarno Surachman, *Pengantar Ilmiah Dasar, Metode dan Teknik*, Tarsito, Bandung



Wiratni Ahmadi., “*Sinkronisasi Kebijakan Pengenaan Pajak Tanah dengan Kebijakan Pertanahan di Indonesia*”, Cetakan Pertama, Penerbit PT Refika Aditama, Jakarta. 2006

Wirawan B. Ilyas dan Richard Burton, *Hukum Pajak*, Edisi 3, Salemba Empat, Jakarta, 2007

## **B. Peraturan Perundang-undangan**

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang **Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan**, LN No 44 tahun 1997, TLN No 3688

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang **Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan**, LN No 130 tahun 2000, TLN No 3988

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1986 Tentang **Rumah Susun**

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1985 Tentang **Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Peraturan Pemerintah 111 Tahun 2000 Tentang **Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena Waris dan Hibah Wasiat**

Peraturan Pemerintah 112 Tahun 2000 Tentang **Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena Pemberian Hak Pengelolaan**

Peraturan Pemerintah 113 Tahun 2000 Tentang **Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan**

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang **Pendaftaran Tanah**

Keputusan Menteri Keuangan Nomor 516/KMK.04/2000 Tentang **Tata Cara Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan**

Keputusan Menteri Keuangan Nomor 517/KMK.04/2000 Tentang **Tata Cara Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;**

Keputusan Menteri Keuangan Nomor 519/KMK.04/2000 Tentang **Tata Cara Pembagian Hasil Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan antara Pemerintah Pusat dan Daerah;**

Keputusan Menteri Keuangan Nomor 87/KMK.03/2002 Tentang **Tata Cara Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;**

Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang **Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah**

Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-21/PJ/1997 Tentang **Petunjuk Pelaksanaan Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan Bentuk Serta Fungsi Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;**

Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-22/PJ/1997 Tentang **Tata Cara Pengajuan dan Penyelesaian Keberatan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;**

Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-24/PJ/1997 Tentang **Tata Cara Penerbitan Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar dan Perhitungan Kelebihan Pembayaran atas BPHTB.**

Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-221/PJ/2002 Tentang **Tata Cara Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan**