

**AKIBAT HUKUM TERHADAP AKTA PPAT YANG WAJIB PAJAKNYA  
TIDAK MELAKSANAKAN PEMBAYARAN BPHTB DAN PPh DALAM  
PROSES PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN  
(STUDI KASUS DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BULELENG)**

Oleh:

**Kadek Ari Rahayu<sup>1</sup>, I Gede Surata<sup>2</sup>**

**Abstrak :** Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Nomor 130 Tahun 2000 dan Tambahan Lembaran Negara Nomor 3988) menyatakan yang menjadi objek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan. Sebagai obyek pajak, peralihan hak atas tanah dan bangunan dikenakan pajak dari kedua sisi, yaitu dari pihak penjual dikenakan Pajak Penghasilan (PPh) yang diperoleh dari penjualan tanah dan bangunan, Sedangkan dari pihak pembeli dikenakan pajak yang berupa Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Timbulnya utang pajak dari Wajib Pajak BPHTB atas pengalihan hak atas tanah dan bangunan adalah pada saat dibuat dan ditandatanganinya akta dihadapan PPAT. Akta Jual beli yang dibuat dihadapan PPAT yang wajib pajaknya tidak melaksanakan pembayaran BPHTB dan PPh, tetap bersifat sah sepanjang pembuatan akta sesuai dengan ketentuan Pasal 97, 98, 99, 100, 101 dan 102 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam proses pendaftaran peralihan hak jual beli di Kantor Pertanahan apabila ditemukan berkas peralihan hak jual beli yang tanpa dilaksanakan pembayaran pajak BPHTB dan PPh setelah di sesuaikan dengan data tanah dan bangunan yang dijadikan objek peralihan hak, maka sesuai dengan Pasal 6 ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, Kantor Pertanahan menolak berkas permohonan.

**Kata-kata Kunci:** Akibat Hukum, Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan, BPHTB dan PPh

## **PENDAHULUAN**

Secara alamiah hubungan manusia dengan tanah memiliki keterkaitan yang sangat erat. Keberadaan tentang tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting, oleh karena dalam kehidupan manusia sangat tergantung pada tanah. Tanah sebagai bagian dari bumi, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA bahwa atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan

---

<sup>1</sup> Alumni Fakultas Hukum Universitas Panji Sakti.

<sup>2</sup> Dosen Fakultas Hukum Universitas Panji Sakti.

bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Tanah yang dimaksudkan bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Konsep hak-hak atas tanah yang terdapat dalam hukum agraria nasional membagi hak-hak atas tanah dalam dua bentuk antara lain yang pertama hak-hak atas tanah yang bersifat primer yaitu hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seorang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindahtanggankan kepada orang lain atau ahli warisnya. Semua hak atas tanah itu mempunyai sifat-sifat kebendaan (*zakelijk karakter*), yaitu: (1) dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, (2) dapat dijadikan jaminan suatu hutang, dan (3) dapat dibebani hak tanggungan.

Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Nomor 130 Tahun 2000 dan Tambahan Lembaran Negara Nomor 3988) menyatakan yang menjadi objek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan. Sebagai objek pajak, peralihan hak atas tanah dan bangunan dikenakan pajak dari kedua sisi, yaitu dari pihak penjual dan pihak pembeli. Bagi pihak penjual dikenakan Pajak Penghasilan (PPH) yang diperoleh dari penjualan tanah dan bangunan. Sedangkan bagi pihak pembeli dikenakan pajak yang berupa Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Timbulnya utang pajak dari Wajib Pajak BPHTB atas pengalihan hak atas tanah dan bangunan adalah pada saat dibuat dan ditandatanganinya akta dihadapan PPAT.

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

kalau pembuatan akta jual beli tersebut tanpa melakukan pembayaran BPHTB dan PPh terlebih dahulu, bagaimana akibat hukumnya bagi Akta PPAT tersebut.

Dari latar belakang masalah yang diuraikan dapat dirumuskan masalah-masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Keabsahan Akta Jual Beli yang wajib pajaknya tidak melaksanakan pembayaran BPHTB dan PPh?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap akta PPAT yang wajib pajaknya tidak melaksanakan pembayaran BPHTB dan PPh dalam proses pembuatan akta jual beli tanah dan bangunan?

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian merupakan suatu sarana utama dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi. Hal ini disebabkan karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten. Melalui proses penelitian diadakan analisis dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah (Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, 2001: 1).

Menurut Suharsini Arikunto setiap penelitian memiliki 3 syarat penting yaitu sistematis (artinya dilaksanakan menurut pola tertentu, dari yang paling sederhana sampai kompleks hingga tercapai tujuan secara efektif dan efisien), berencana (artinya dilaksanakan dengan adanya unsur dipikirkan langkah-langkah pelaksanaannya), dan mengikuti konsep ilmiah (artinya mulai dari awal sampai akhir kegiatan penelitian mengikuti cara-cara yang sudah ditentukan, yaitu prinsip yang digunakan untuk memperoleh ilmu pengetahuan) (Suharsini Arikunto, 2002: 18).

Pengumpulan data yang dilakukan dengan teknik wawancara dan dokumentasi. Wawancara merupakan suatu proses yang berisi pertanyaan-pertanyaan secara ilmiah yang relevan dengan penelitian ini, dimana wawancara ditujukan secara langsung kepada responden dan informan. “Wawancara adalah proses tanya-jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dalam mana dua orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan”<sup>1</sup>. Studi Dokumentasi/studi kepustakaan

---

<sup>1</sup> Cholid Narbuko dan H. Abu Achmadi. 2004. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: PT Bumi Aksara. Hlm. 83-86

(*library research*), dilaksanakan dengan cara membaca, menelaah, mengklasifikasikan, mengidentifikasi dan dilakukan pemahaman untuk mendapatkan data-data sekunder dari peraturan perundang-undangan, buku-buku literatur, makalah maupun bahan-bahan hukum lainnya yang sangat terkait dengan masalah yang diteliti.

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif Kualitatif. Analisis Kualitatif sering juga disebut analisis deskriptif kualitatif. Dalam penelitian dengan teknik ini, maka keseluruhan data yang terkumpul baik dari data primer maupun data sekunder, akan diolah dan dianalisis dengan cara menyusun data secara sistematis, digolongkan dalam pola dan tema, dikategorisasikan dan diklasifikasikan, hubungan antara satu data dengan data lainnya, dilakukan interpretasi untuk memahami makna data alam situasi sosial dan dilakukan penafsiran dari perspektif peneliti setelah memahami keseluruhan kualitas data (Bambang Waluyo, 1991: 19).

## **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### **1. Keabsahan Akta Jual Beli yang wajib pajaknya tidak melaksanakan pembayaran BPHTB dan PPh**

Di dalam proses peralihan hak atas tanah dan bangunan perlu dibuatkannya Akta Otentik berupa Akta Jual Beli. Hal ini penting untuk memberi kepastian hukum bagi pihak yang memperoleh hak tersebut, sehingga ia dapat mempertahankan haknya dari gugatan pihak manapun. Akta Otentik adalah akta yang dibuat dan diresmikan di hadapan pejabat-pejabat umum yang berwenang untuk berbuat demikian itu ditempat di mana akta itu dibuat. Dengan dibuatnya Akta Otentik oleh pejabat yang berwenang maka secara hukum dapat dibuktikan telah terjadi peralihan hak atas tanah dan bangunan, pada saat Akta Otentik tersebut ditandatangani oleh para pihak, saksi dan PPAT.

Di dalam proses peralihan hak atas tanah dan bangunan para pihak mempunyai beberapa kewajiban yang salah satunya yaitu diwajibkan untuk membayar pajak berupa BPHTB dan PPh hal ini sesuai dengan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas tanah

dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 130. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3988) menyatakan bahwa Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan.

BPHTB merupakan suatu jenis pajak yang ditetapkan oleh pemerintah sebagai yang dikenakan atas tanah dan bangunan. Sesuai dengan Pasal 6 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, yang menjadi dasar pengenaan pajak pada BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak yang selanjutnya disebut NPOP. Karena pada dasarnya ada lima belas jenis perolehan hak atas tanah dan bangunan yang menjadi objek pajak, setiap jenis peralihan hak tersebut harus ditentukan NPOPnya. Pasal 6 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas tanah dan Bangunan menyatakan yang menjadi NPOP sebagai dasar pengenaan pajak pada masing-masing jenis perolehan hak adalah:

- a. Pada perolehan hak karena Jual Beli, yang menjadi NPOP adalah harga transaksi;
- b. Pada perolehan hak karena tukar-menukar, yang menjadi NPOP adalah nilai pasar;
- c. Pada perolehan hak karena hibah, yang menjadi NPOP adalah nilai pasar;
- d. Pada perolehan hak karena hibah wasiat, yang menjadi NPOP adalah nilai pasar;
- e. Pada perolehan hak karena waris, yang menjadi NPOP adalah nilai pasar;
- f. Pada perolehan hak karena pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, yang menjadi NPOP adalah nilai pasar;
- g. Pada perolehan hak karena pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, yang menjadi NPOP adalah nilai pasar;
- h. Pada perolehan hak karena peralihan hak sebagai pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, yang menjadi NPOP adalah nilai pasar;

- i. Pada perolehan hak karena pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak, yang menjadi NPOP adalah nilai pasar;
- j. Pada perolehan hak karena pemberian hak baru atas tanah diuar pelepasan hak, yang menjadi NPOP adalah nilai pasar;
- k. Pada perolehan hak karena penggabungan usaha, yang menjadi NPOP adalah nilai pasar;
- l. Pada perolehan hak karena peleburan usaha, yang menjadi NPOP adalah nilai pasar;
- m. Pada perolehan hak karena pemekaran usaha, yang menjadi NPOP adalah nilai pasar;
- n. Pada perolehan hak karena hadiah, yang menjadi NPOP adalah nilai pasar;
- o. Pada perolehan hak karena penunjukkan pembeli dalam lelang, yang menjadi NPOP adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang;

Walaupun ada lima belas jenis perolehan hak yang mempunyai NPOP tersendiri, tetapi pada dasarnya hanya ada tiga jenis harga atau nilai yang menjadi NPOP, yaitu harga transaksi, nilai pasar dan harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang. Harga transaksi adalah harga yang terjadi dan telah disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan (penjual dan pembeli).

Nilai pasar adalah harga rata-rata dari transaksi jual beli secara wajar yang terjadi disekitar letak tanah dan atau bangunan. Nilai pasar biasanya ditentukan oleh penilai independen yang terlepas dari berbagai kepentingan atas objek atau properti yang dinilai. Harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang adalah harga riil yang ditentukan oleh pejabat lelang atas tawaran harga tertinggi yang diajukan oleh peserta lelang (Siahaan Marihot Pahala, 2002: 166).

Sebagai pajak yang dikenakan pada perolehan hak atas tanah dan bangunan, BPHTB menghendaki bahwa BPHTB dihitung dari dasar pengenaan pajak yang riil (yang sebenarnya) sebagai cerminan nilai dari properti yang dialihkan. Hal ini kadang sulit diterapkan mengingat besarnya harga transaksi tersebut. Oleh karena itu pihak penjual dan pembeli memiliki kecendrungan untuk tidak mencantumkan harga transaksi yang sesungguhnya pada akta jual beli yang dibuat dengan maksud untuk mengurangi biaya yang harus ditanggung oleh penjual dan

pembeli. Untuk mencegah terjadinya manipulasi harga dari para pihak maka Dinas Pendapatan Daerah membuat panduan mengenai harga tanah per are di masing-masing wilayah, yang mana didapatkan dari keterangan Kepala Desa di wilayah tersebut.

Untuk menentukan dasar pengenaan pajak dibutuhkan suatu unsur sebagai penyangga manakala atas suatu transaksi jual beli harga transaksi yang disepakati penjual dan pembeli serta dituangkan dalam akta jual beli bukan merupakan harga transaksi yang sebenarnya, dan apabila nilai pasar objek perolehan hak tidak diketahui berapa besarnya. Sesuai dengan Pasal 6 ayat (3) Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 Tentang Perubahan Ketiga atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas tanah dan Bangunan dinyatakan apabila Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) huruf a sampai dengan n tidak diketahui atau lebih rendah dari pada Nilai Jual Objek Pajak yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, maka dasar pengenaan pajak yang dipakai adalah Nilai Jual Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan. Dengan membandingkan harga transaksi dan nilai pasar dengan NJOP, maka NJOP ditetapkan sebagai penyangga penetapan dasar pengenaan pajak agar dasar pengenaan pajak mencerminkan nilai riil dari tanah dan bangunan yang menjadi objek peralihan hak.

Untuk mengetahui apakah ada BPHTB yang harus dibayar ataupun tidak maka besarnya NPOP harus dikurangi terlebih dahulu dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP). NPOPTKP adalah suatu besaran tertentu dari NPOP yang tidak dikenakan pajak. Apabila NPOP yang menjadi dasar pengenaan pajak suatu objek BPHTB kurang dari NPOPTKP yang ditetapkan, atas objek tersebut tidak ada BPHTB yang harus dibayar atau tidak terutang BPHTB. Sementara itu, apabila NPOP besarnya lebih dari NPOPTKP yang ditetapkan, besarnya pajak terutang dihitung dari selisih antara NPOP dan NPOPTKP.

Dalam Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 Tentang Perubahan Ketiga atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas tanah dan Bangunan dinyatakan bahwa NPOPTKP ditetapkan

secara regional paling banyak Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), kecuali dalam hal perolehan hak karena waris, atau hibah, wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah, wasiat, termasuk suami/isteri, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional paling banyak Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

Proses pembayaran pajak BPHTB, pajak terutang dibayar oleh wajib pajak ke kas Negara melalui Kantor Pos dan 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). Formulir SSB terdiri dari lima rangkap yang memiliki fungsi masing-masing, diantaranya yaitu:

- a. Lembar 1 : Untuk wajib pajak sebagai bukti pembayaran pajak
- b. Lembar 2 : Untuk KP PBB melalui Bank/Kantor Pos Operasional V
- c. Lembar 3 : Untuk KP PBB disampaikan oleh wajib pajak
- d. Lembar 4 : Untuk Kantor Penerima pembayaran (Bank/Kantor Pos Operasional V)
- e. Lembar 5 : Untuk PPAT/Notaris/Kepala Kantor Lelang/Pejabat Lelang/Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota

SSB yang telah diisi oleh wajib pajak dengan jelas, benar dan lengkap serta ditandatangani oleh wajib pajak atau kuasanya yang ditunjuk untuk melakukan penyetoran pajak, kemudian dibawa ke Bank/Kantor Pos tempat pembayaran pajak yang ditunjuk untuk membayar BPHTB terutang sesuai dengan perhitungan wajib pajak. Sebagai bukti bahwa pajak telah dibayar, maka petugas Bank/Kantor Pos yang menerima pembayaran pajak harus membubuhkan tanda tangannya beserta cap instansi tersebut. SSB tersebut kemudian dibawa kepada pejabat yang berwenang dalam penandatanganan akta/risalah lelang/pendaftaran hak untuk diketahui dan pejabat tersebut membubuhkan tandatangannya pada kolom yang tersedia.

BPHTB yang seharusnya terutang nihil, maka wajib pajak tetap mengisi SSB dengan keterangan nihil. SSB nihil sebagaimana dimaksud cukup diketahui oleh PPAT/Kepala Kantor Lelang/Pejabat Lelang/Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota selaku Pejabat yang berwenang menandatangani akta, risalah lelang, pendaftaran hak atau Surat Keputusan Pemberian hak.

Untuk Pihak Penjual dikenakan Pajak Penghasilan (PPh) sesuai dengan Pasal 4 ayat (2) huruf d Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 Tentang perubahan keempat atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan yang menyatakan bahwa penghasilan yang dapat dikenai pajak bersifat final adalah penghasilan dari transaksi pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan, usaha jasa konstruksi, usaha *real estate*, dan persewaan tanah dan/atau bangunan.

Proses pembayarn PPh, wajib pajak harus mengisi formulir Surat Setoran Pajak (SSP) yang terdiri dari 5 rangkap yaitu:

- a. Lembar 1 : untuk arsip wajib pajak
- b. Lembar 2 : untuk kantor pelayanan pajak (KPP) melalui KPKN
- c. Lembar 3 : untuk dilaporkan oleh wajib pajak ke KPP
- d. Lembar 4 : untuk Bank Persepsi/kantor pos dan giro.
- e. Lembar 5 : untuk arsip wajib pungut atau pihak lain

Setelah SSP diisi oleh wajib pajak, maka wajib pajak membayar sendiri atau biasanya dalam melakukan pembayaran PPh tersebut dapat juga dibantu oleh petugas PPAT ke tempat pembayaran yang ditunjuk. Hal ini disebabkan para klien biasanya ingin penyelesaiannya sekaligus dengan pembuatan akta. Mengenai tempat pembayaran biasanya dilakukan di:

- a. Bank Persepsi, yaitu Bank Pemerintah dan Bank Swasta devisa yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan untuk menerima pembayaran pajak dari wajib pajak.
- b. Kantor Pos dan Giro.
- c. Tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh menteri keuangan.

Jadi pada dasarnya PPh dan Pajak BPHTB saling berkaitan yang tidak dapat dipisahkan satu sama lain dalam hal peralihan hak atas tanah dan bangunan karena sebelum melakukan perbuatan hukum dalam Akta Jual Beli dihadapan

PPAT, kedua pajak tersebut harus telah lunas dibayar oleh wajib pajak, sehingga wajib pajak dapat memperlihatkan fotocopi pembayaran pajak tersebut sebagai bukti bahwa telah dilakukan pembayaran atas kedua pajak tersebut.

Apabila semua kewajiban telah dilakukan oleh para pihak maka Akta Jual Beli sudah bisa dibuat dihadapan PPAT. Akta Jual beli yang dibuat dihadapan PPAT atau PPAT Sementara yang tidak melaksanakan pembayaran BPHTB dan PPh, maka hal itu bersifat sah sepanjang pembuatan akta sesuai dengan ketentuan Pasal 97, 98, 99, 100, 101 dan 102 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang secara rinci dinyatakan sebagai berikut:

Pasal 97:

- (1) Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli;
- (2) Pemeriksaan sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk setiap pembuatan akta oleh PPAT, dengan ketentuan bahwa untuk pembuatan akta pemindahan atau pembebanan hak atas bagian-bagian tanah hak induk dalam rangka pemasaran hasil pengembangan oleh perusahaan real estat, kawasan industri dan pengembangan sejenis cukup dilakukan pemeriksaan sertipikat tanah induk satu kali, kecuali apabila PPAT yang bersangkutan menganggap perlu pemeriksaan sertipikat ulang.
- (3) Apabila sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, maka Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk membubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat: "Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan" pada halaman perubahan sertipikat asli kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.
- (4) Pada halaman perubahan buku tanah yang bersangkutan dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat: "PPAT ...(nama PPAT ybs)... telah minta pengecekan sertipikat" kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.
- (5) Apabila sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ternyata tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, maka diambil tindakan sebagai berikut:
  - a. apabila sertipikat tersebut bukan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, maka pada sampul dan semua halaman sertipikat tersebut

dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat : "Sertipikat ini tidak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan .....".kemudian diparaf.

- b. apabila sertipikat tersebut adalah dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan akan tetapi data fisik dan atau data yuridis yang termuat di dalamnya tidak sesuai lagi dengan data yang tercatat dalam buku tanah dan atau surat ukur yang bersangkutan, kepada PPAT yang bersangkutan diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah sesuai data yang tercatat di Kantor Pertanahan dan pada sertipikat yang bersangkutan tidak dicantumkan sesuatu tanda.
- (6) Sertipikat yang sudah diperiksa kesesuaiannya dengan daftar-daftar di Kantor Pertanahan tersebut dikembalikan kepada PPAT yang bersangkutan.
  - (7) Pengembalian sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilakukan pada hari yang sama dengan hari pengecekan.
  - (8) Penerbitan SKPT sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf b dilakukan selambat-lambatnya dalam 7 (tujuh) hari kerja terhitung dari hari pengecekan.

Pasal 98:

- (1) Untuk membuat akta pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan mendaftarnya tidak diperlukan izin pemindahan hak, kecuali dalam hal sebagai berikut:
  - a. pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun yang di dalam sertipikatnya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindah tangankan apabila telah diperoleh izin dari instansi yang berwenang;
  - b. pemindahan atau pembebanan hak pakai atas tanah negara.
- (2) Dalam hal izin pemindahan hak diperlukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka izin tersebut harus sudah diperoleh sebelum akta pemindahan atau pembebanan hak yang bersangkutan dibuat.
- (3) Izin pemindahan hak yang diperlukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dianggap sudah diperoleh untuk pemindahan hak yang dilakukan dalam rangka pelaksanaan Izin Lokasi atau pemasaran hasil pengembangan bidang tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai induk oleh perusahaan real estat, kawasan industri atau pengembangan lain yang sejenis.

Pasal 99:

- (1) Sebelum dibuat akta mengenai pemindahan hak atas tanah, calon penerima hak harus membuat pernyataan yang menyatakan:
  - a. bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
  - b. bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntai) menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

- c. bahwa yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tersebut tidak benar maka tanah kelebihan atau tanah absentee tersebut menjadi obyek landreform;
  - d. bahwa yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya,  
apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tidak benar.
- (2) PPAT wajib menjelaskan kepada calon penerima hak maksud dan isi pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 100:

- (1) PPAT menolak membuat akta PPAT mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun apabila olehnya diterima pemberitahuan tertulis bahwa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun itu sedang disengketakan dari orang atau badan hukum yang menjadi pihak dalam sengketa tersebut dengan disertai dokumen laporan kepada pihak yang berwajib, surat gugatan ke Pengadilan, atau dengan memperhatikan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, surat keberatan kepada pemegang hak serta dokumen lain yang membuktikan adanya sengketa tersebut.
- (2) Dalam hal pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak ada, maka PPAT membuat akta sesudah pemegang hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun membuat pernyataan, yang menyatakan bahwa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun itu tidak sedang disengketakan, yang diterima baik oleh penerima hak atau penerima Hak Tanggungan.

Pasal 101:

- (1) Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.
- (3) PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan member penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.

Pasal 102:

Akta PPAT dibuat sebanyak 2 (dua) lembar asli, satu lembar disimpan di Kantor PPAT dan satu lembar disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan diberikan salinannya.

## **2. Akibat hukum terhadap Akta PPAT yang tidak melaksanakan pembayaran BPHTB dan PPh dalam proses pembuatan akta jual beli tanah dan bangunan**

Akta PPAT dalam prosesnya mempunyai hubungan dengan BPHTB yang sangat erat. Dengan dibuatkannya Akta Otentik berupa Akta PPAT maka secara hukum dapat dibuktikan telah terjadi peralihan hak atas tanah dan bangunan pada saat Akta PPAT tersebut ditandatangani oleh para pihak, saksi dan PPAT. Pada saat terjadinya peralihan hak atas tanah dan bangunan, timbullah hutang pajak sesuai dengan ketentuan undang-undang. Hutang pajak ini berupa BPHTB. BPHTB harus dibayar oleh para pihak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan. Apabila BPHTB belum dibayar maka Akta PPAT belum bisa dibuat oleh para pihak dihadapan PPAT.

Di dalam proses pendaftaran peralihan hak jual beli di Kantor Pertanahan apabila ditemukan berkas peralihan hak jual beli yang tanpa dilaksanakan pembayaran pajak BPHTB dan PPh setelah di sesuaikan dengan data tanah dan bangunan yang dijadikan objek peralihan hak, maka sesuai dengan Pasal 6 ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan dinyatakan bahwa apabila persyaratan dimaksud pada ayat (2) menyatakan persyaratan dimaksud pada ayat (1) adalah berupa dokumen pertanahan dan dokumen yang berkaitan dengan pertanahan sebagaimana tercantum dalam Lampiran II peraturan ini, tidak lengkap maka Kantor Pertanahan, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional menolak berkas permohonan. Menurut pendapat peneliti, bahwa Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT baru dapat didaftarkan apabila dilakukan pembayaran BPHTB dan PPh dalam bentuk kurang bayar.

Berdasarkan pemeriksaan, petugas pajak akan menetapkan apakah wajib pajak telah melunasi pajak terutang sesuai dengan ketentuan atau tidak. Dengan demikian dapat diketahui apakah pajak dibayar semestinya, baik kelebihan pembayaran pajak maupun kekurangan pembayaran pajak terutang. Sesuai dengan Pasal 11 Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 dalam jangka waktu lima tahun sesudah saat terutangnya pajak, Direktorat Jendral Pajak dapat menerbitkan Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar (SKBKB) apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terutang kurang bayar. Hal ini berarti dalam jangka waktu lima tahun sesudah saat terutangnya pajak, Kepala Kantor Pelayanan PBB dapat melakukan pemeriksaan atas kebenaran data objek pajak yang terutang dalam SSB.

Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam SKBKB ditambah dengan sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2 (dua) persen sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 bulan, dihitung mulai saat terutangnya pajak sampai dengan diterbitkannya SKBKB. SKBKB adalah surat keputusan yang menentukan besarnya jumlah pajak yang terutang, jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak, besarnya sanksi administrasi dan jumlah pajak yang masih harus dibayar. Penerbitan SKBKB hanya dilakukan terhadap wajib pajak tertentu yang nyata-nyata atau berdasarkan hasil pemeriksaan tidak memenuhi kewajiban formal dan atau kewajiban material. Pajak terutang dalam SKBKB harus dibayar oleh wajib pajak paling lambat satu bulan sejak diterimanya SKBKB tersebut oleh wajib pajak.

Jadi apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terutang kurang bayar maka petugas pajak akan menerbitkan SKBKB yang dibebankan kepada wajib pajak. Apabila wajib pajak telah membayar pajak SKBKB maka bukti pembayaran tersebut dapat digunakan untuk mendaftarkan kembali Peralihan Hak yang ditolak oleh Kantor Pertanahan.

Seorang PPAT sebelum melaksanakan jual beli dihadapan masing-masing pihak, PPAT tersebut terlebih dahulu melakukan pengecekan sertifikat (cek bersih) di Kantor Pertanahan. Cek bersih tersebut dilakukan guna mengetahui apakah objek tanah tersebut terdapat silang sengketa atau terikatnya hak tanggungan pada suatu bank. Jika dinyatakan bersih oleh Kantor Pertanahan, terlepas dari silang sengketa, maka PPAT tersebut baru dapat melanjutkan pembuatan akta jual beli setelah para pihak telah melakukan pembayaran pajak yang menjadi kewajibannya, yakni BPHTB dan PPh. Di dalam Pasal 24 Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas tanah dan Bangunan dinyatakan bahwa:

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani 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.
- (2) Pejabat Lelang Negara hanya dapat menandatangani Risalah Lelang perolehan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

PPAT sebagai pejabat yang ditunjuk oleh UU BPHTB untuk melihat bukti pembayaran pajak berupa surat setoran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan pada saat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan. Hal ini menimbulkan konsekuensi bahwa PPAT hanya dapat

menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan apabila pihak yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan (Wajib Pajak) telah memperlihatkan bukti pembayaran pajak berupa SSB.

Pasal 26 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 130. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3988) menyatakan Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan Pejabat Lelang Negara yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) dan ayat (2), dikenakan sanksi administrasi dan denda sebesar Rp. 7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran. Denda yang cukup besar ini dimaksudkan agar PPAT dapat berhati-hati dalam melaksanakan tugas dan kewajibannya sehingga tidak menyimpang dari ketentuan Undang-Undang BPHTB.

## **PENUTUP**

Dari uraian di depan dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut sebagai jawaban akhir atas rumusan masalah:

1. Akta Jual beli yang dibuat dihadapan PPAT atau PPAT sementara yang tidak melaksanakan pembayaran BPHTB dan PPh sementara adalah bersifat sah sepanjang pembuatan akta sesuai dengan ketentuan Pasal 97, 98, 99, 100, 101 dan 102 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
2. Akibat hukum terhadap Akta PPAT yang wajib pajaknya tidak melaksanakan pembayaran BPHTB dan PPh dalam proses pembuatan akta jual beli tanah dan bangunan, maka sesuai dengan Pasal 6 ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan dinyatakan bahwa “apabila persyaratan dimaksud pada ayat (2) tidak lengkap maka Kantor Pertanahan, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional menolak berkas permohonan. Berkas bisa kembali didaftar apabila telah melampirkan bukti pelunasan pajak kurang bayar bagi berkas yang ditemukan tidak adanya kesesuaian jumlah pajak terutang yang dibayar oleh wajib pajak.

## DAFTAR PUSTAKA

- Bambang Waluyo. 1991. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Cholid Narbuko dan H. Abu Achmadi. 2004. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: PT Bumi Aksara.
- Siahaan MARIHOT Pahala. 2002. *Bea Perolehak Hak Atas Tanah dan Bangunan, Teori dan Praktik*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji. 2001. *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Suharsini Arikunto. 2002. *Prosedur Penelitian*. Jakarta: PT Rineka Cipta.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104 dan Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043)
- Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 130. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3988)
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat pembuat Akta Tanah
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2000 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 127. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3985)