



Akibat hukum terhadap surat kuasa menjual yang dibuat secara notariil dalam penjatuhan pajak terhutang

Muchammad Ekky Prandika ¹, Supriyadi ²

¹ Muchammad Ekky Prandika; Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya; Perintis Jl. MT. Haryono Nomor 169; Malang; Jawa timur; Indonesia.

² Supriyadi; Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya; Perintis Jl. MT. Haryono Nomor 169; Malang; Jawa timur; Indonesia.

ARTICLE INFO

Article history:

Received 2021-09-29

Received in revised form
2021-10-23

Accepted 2021-12-01

Kata kunci:

Pajak Terutang; PPJB; BPHTB; PPh; Surat Kuasa Menjual; Notaris.

Keywords:

Taxes Payable; PPJB; BPHTB; PPh; Selling Letter; Notary Public.

DOI: <https://doi.org/10.26905/idjch.v12i3.5176>.

How to cite item:

Prandika, M., & Supriyadi, S. (2021). Akibat hukum terhadap surat kuasa menjual yang dibuat secara notariil dalam penjatuhan pajak terhutang. *Jurnal Cakrawala Hukum*, 12(3), 326-333
doi:10.26905/idjch.v12i3.5176.

Abstrak

Artikel ini memiliki maksud dan tujuan untuk mengetahui Akibat Hukum yang timbul dari adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Surat kuasa menjual yang dibuat secara notariil yang dapat menimbulkan terhutangnya pajak terhutang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pemungutan Pajak Penghasilan (PPh) Pada Pemindahan HAT, ditinjau berdasarkan Undang-Undang PDRD serta Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya. Jenis Penelitian pada penelitian ini adalah penelitian hukum yuridis normatif, dengan pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah *statuta approach*. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan sebuah terobosan hukum yang dilakukan oleh Notaris untuk mengatasi permasalahan yang dihadapi dalam pelaksanaan jual-beli hak atas tanah sebagaimana telah diterangkan sebelumnya. Penemuan hukum yang dilakukan dan diterapkan oleh Notaris tentang pemakaian Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam membantu pelaksanaan jual beli hak atas tanah atau sebagai perjanjian pendahuluan sebelum pembuatan Akta Jual Beli sehingga adanya PPJB tidak berarti memindahkan atau mengalihkan suatu Hak Atas Tanah.

Abstract

This article has the intent and purpose to find out the legal consequences arising from the existence of a binding sale and purchase agreement (PPJB) with a power of attorney to sell which is notarized which can result in a tax payable, Customs Duty on Acquisition of Land and Building Rights (BPHTB)

Corresponding Author:

* Muchammad Ekky Prandika.

E-mail address ekkyprandika@gmail.com.

and Income Tax Collection (PPh) On the Transfer of HAT, it is reviewed based on the PDRD Law and Government Regulation of the Republic of Indonesia Number 34 of 2016 concerning Income Tax on Income from the Transfer of Land and/or Building Rights, and the Sale and Purchase Agreement on Land and/or Building and its Amendments. The type of research in this research is normative juridical law research, with the approach used in this research being statutory approval. The Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) is a legal breakthrough made by a Notary to overcome the problems faced in the implementation of the sale and purchase of land rights as previously explained. Legal discoveries made and applied by a Notary regarding the use of a Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) in assisting the implementation of the sale and purchase of land rights or as a preliminary agreement before making a Sale and Purchase Deed so that the existence of PPJB does not mean transferring or transferring a Land Right.

1. Pendahuluan

Tanah merupakan salah satu kebutuhan pokok setiap manusia untuk beberapa kepentingan salah satunya tempat tinggal, kebutuhan akan tanah akan selalu meningkat seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk. Pengaturan mengenai tanah yang ada di Indonesia diatur di UU Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), dimana dalam pasal 4 ayat (1) dijelaskan bahwa: "Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang 3 disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum"

Dalam pasal 19 UUPA menyatakan mengenai penyelenggaraan pendaftaran tanah bertujuan dalam rangka menjamin kepastian hukum dalam jual beli hak atas tanah. Penyelenggaraan pendaftaran tanah diwajibkan untuk menggunakan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah seperti yang tercantum dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Selanjutnya disebut PP Pendaftaran Tanah). Manusia sebagai subjek hukum dapat melakukan hubungan hukum baik antara individu

manusia dengan manusia lain, manusia dengan badan hukum (*recht person*) ataupun badan hukum dengan badan hukum.

Adanya hubungan hukum tersebut didasari salah satunya karena adanya perbuatan hukum, umumnya perbuatan hukum tersebut adalah sebuah perjanjian. Aturan hukum mengenai perjanjian secara umum diatur dalam KUHPerdota. Perjanjian dapat dilakukan dan dibuat secara bebas sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdota yang menyatakan "Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya."

Salah satu bentuk perbuatan hukum yang terkait tanah yaitu terkait peralihan hak atas tanah, hak atas tanah dapat dialihkan dari subjek hukum satu kepada subjek hukum lain untuk dimiliki sendiri ataupun secara bersama-sama (Santoso, 2007). Peralihan Hak atas Tanah adalah berpindahnya kepemilikan hak atas suatu bidang tanah dari pemegang hak semula kepada pemegang hak yang baru karena suatu akibat, peristiwa atau perbuatan hukum tertentu. Peralihan tersebut bertujuan sebagai pemindahan hak atas suatu bidang tanah kepada pihak lain untuk selama-lamanya (subjek hukum harus memenuhi syarat sebagai

pemegang hak atas tanah) (Eka, 2005). Peralihan hak atas tanah dapat terjadi melalui beberapa cara salah satunya yang paling umum adalah dengan melalui jual beli.

Dalam Kasus ini Notaris sebagai Pejabat umum yang juga diberikan kewenangan “untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik.” Notaris dalam Jual Beli Tanah dapat membuat perjanjian berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Selanjutnya disebut PPJB). Notaris juga berwenang untuk membuat Surat Kuasa Menjual yang merujuk pada PPJB tersebut. PPJB yang pembayarannya dilakukan secara lunas dan diikuti dengan Surat Kuasa Jual, secara materil dan fakta empiris dapat dipersamakan dengan AJB karena dalam perkembangannya memiliki fungsi dan kegunaan yang hampir sama. Letak kesamaan antara AJB dan PPJB yang diikuti dengan Surat Kuasa Menjual terletak pada hak untuk mengalihkan objek hak atas sebidang tanah.

Dengan adanya praktek peralihan hak atas tanah melalui PPJB dengan diikuti surat kuasa jual menimbulkan pertanyaan terkait status peralihan hak secara formil dan normatif. Padahal seperti yang dijelaskan diatas bahwa terkait perbuatan hukum yang terkait pada hak atas tanah, sejatinya pejabat umum yang diberi kewenangan adalah PPAT.

Munculnya problematika terkait implikasi peralihan hak atas tanah yang melalui PPJB dengan diikuti Surat Kuasa Menjual juga menimbulkan pertanyaan tentang pembayaran pajak terhutang dimana berdasarkan Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia nomor 28 Tahun 2009 Tentang pajak Daerah dan Retribusi Daerah (selanjutnya disebut UU PDRD) yang menyatakan bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak

menyerahkan bukti pembayaran pajak. Pajak yang dimaksud adalah Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disebut BPHTB) dan PPh (Pajak Penghasilan).” BPHTB dimana pasal 86 ayat (2) UU PDRD menyatakan bahwa “wajib pajak BPHTB adalah pribadi atau badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan,” dengan adanya keadaan tersebut memungkinkan adanya penghindaran pajak oleh wajib pajak akibat adanya kekosongan norma mengenai BPHTB yang muncul akibat perbuatan pembuatan PPJB dan Surat Kuasa Menjual.

2. Metode

Jenis Penelitian pada penelitian ini adalah penelitian hukum yuridis normatif, dengan pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah *statuta approach* atau pendekatan perundang-undangan yaitu pendekatan yang dilakukan dengan melihat Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Ppat, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah.

3. Pembahasan

3.1 PPJB dan surat kuasa menjual yang dibuat secara notariil pada peralihan hak atas tanah

Pada perbuatan jual beli hak atas tanah, akta jual belinya harus dibuat oleh pejabat yang berwenang dimana akta jual beli tersebut merupakan akta otentik yang bentuk dan isinya diatur oleh

Akibat hukum terhadap surat kuasa menjual yang dibuat secara notariil dalam penjatuhan pajak terhutang

Muchammad Ekky Prandika, Supriyadi

peraturan perundang-undangan. Pejabat yang dimaksud adalah pejabat yang dinyatakan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Selanjutnya disebut PPAT), yaitu adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Dalam melakukan perbuatan hukum jual beli Hak Atas Tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, terdapat persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi oleh para pihak. Selain persyaratan syarat sah jual beli yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) juga ada persyaratan terkait objek jual belinya, beberapa diantaranya objek jual beli tersebut secara sah dimiliki dan dapat dibuktikan kepemilikannya dengan sertipikat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau Tanda Bukti Lain. Tanah yang menjadi objek jual beli juga harus dapat dijamin oleh penjual tidak sedang berada dalam sengketa, dan sebagainya.

Selain itu juga terdapat syarat-syarat lain beberapa diantaranya bahwa jual beli telah dibayar lunas serta telah membayar pajak yang timbul akibat perbuatan hukum tersebut seperti Pajak Penghasilan (PPH) yang dibayarkan lunas oleh penjual dan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang telah lunas dibayarkan oleh pembeli (R Notodisierjo, 2010). Setelah syarat tersebut terpenuhi selanjutnya para pihak dapat membuat perjanjian tertulis yang dituangkan dalam Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT (Adrian Sutedi, 2010). Apabila Akta Jual Beli sudah dibuat maka perlu didaftarkan kepada Badan Pertanahan setempat untuk pendaftaran hak atas tanahnya.

Jika persyaratan-persyaratan tersebut belum terpenuhi maka pembuatan dan penandatanganan akta jual beli tersebut belum dapat dilakukan dihadapan PPAT, karena sebab tersebut berdasarkan

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, PPAT berhak untuk menolak membuat akta jual beli tersebut sebelum persyaratan-persyaratan tersebut telah dijalankan oleh para pihak. Secara empiris pajak ini menghalangi terjadinya proses jual beli hak atas tanah yang dilakukan oleh para pihak. Akibat dari aturan tersebut proses jual beli harus tertunda dimana apabila syarat tersebut tidak dipenuhi, Pihak penjual menunda proses penjualan dan pihak pembeli tertunda mendapatkan hak atas tanahnya.

Sebagai solusi adanya hal tersebut sebagai kelancaran dan kecepatan proses jual beli maka munculah Perjanjian PJB, yang digunakan sebagai ikatan awal terjadinya proses jual beli sebelum dibuatnya akta jual beli, atau dapat dikatakan sebagai perjanjian pendahuluan sebelum perjanjian jual beli yang sebenarnya. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan sebuah terobosan hukum yang dilakukan oleh Notaris untuk mengatasi permasalahan yang dihadapi dalam pelaksanaan jual-beli hak atas tanah sebagaimana telah diterangkan sebelumnya. Penemuan hukum yang dilakukan dan diterapkan oleh Notaris tentang pemakaian Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam membantu pelaksanaan jual beli hak atas tanah atau sebagai perjanjian pendahuluan sebelum pembuatan Akta Jual Beli. PPJB bukanlah sesuatu hal yang melanggar ketentuan dan norma hukum yang ada, sehingga Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sah untuk diterapkan dan dipakai (Ratna, 2016). Karena penemuan hukum bertujuan untuk memecahkan masalah-masalah hukum rumit dan melewati proses yang panjang. Posisi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang merupakan sebuah penemuan hukum yang belum diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Praktek empirisnya peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan, terdapat kemungkinan untuk dibuatnya PPJB karena/atas kehendak para pihak yang melakukan perjanjian. Terdapat beberapa

alasan-alasan yang melatarbelakangi adanya pembuatan PPJB diantaranya (Arina Ratna, 2016): a) Belum dapat dilakukan pembayaran terhadap objek secara penuh atau lunas; b) Berkas administrasi yang berupa surat/dokumen objek belum dapat dilengkapi; c) Belum dapat dikuasainya objek oleh para pihak, penjual, ataupun pembeli; dan d) Pertimbangan mengenai nilai objek yang diperjualbelikan yang masih belum ada kesepakatan antara para pihak.

Pada umumnya PPJB yang dilakukan oleh para pihak dimana objek bangunan dan juga pembayaran atas jual beli tersebut dilakukan secara bertahap sesuai jadwal yang telah disepakati bersama oleh para pihak. Pihak penjual secara bertahap menyelesaikan pembangunan sesuai waktu yang disepakati dan pembeli melakukan pembayaran bertahap sesuai jadwal yang telah ditentukan (Ratna, 2016). Prakteknya PPJB juga tidak menutup kemungkinan untuk objek jual belinya oleh pembeli dibayarkan secara lunas. PPJB ini umumnya disebut dengan PPJB lunas dimana pembeli melunasi objek hak atas tanah yang dibeli namun proses pemindahan haknya belum terlaksana atau akan dilaksanakan kemudian. Umumnya pada praktek PPJB lunas, perjanjian tersebut juga diikuti dengan Surat Kuasa Menjual.

3.2 Akibat hukum pajak terhutang BPHTB dan PPh atas PPJB dan surat kuasa menjual yang dibuat secara notariil

Pajak merupakan iuran oleh rakyat kepada negara yang dapat dipaksakan, yang diatur menurut peraturan perundang-undangan dimana rakyat tidak mendapat prestasi kembali secara langsung, gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum yang berhubungan dengan tugas negara sebagai penyelenggara pemerintahan. Hal tersebut menunjukkan bahwa pajak merupakan bagian dari pungutan yang menitik beratkan pajak pada fungsi budgeteir dan

pengaturan (Waluyo & Ilyas, 2000).

Pajak merupakan sumber penerimaan utama negara, hal ini membuat pemerintah semakin gencar untuk meningkatkan pendapatan negara dalam hal pajak, hal ini dapat dilihat dari program yang dikeluarkan oleh Direktorat Jendral Pajak, beberapa program seperti sunset policy yang memberikan penghapusan sanksi pajak dan meningkatkan targer kepemilikan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) untuk setiap Wajib Pajak. Pajak tersebut dapat dipungut dari beberapa bentuk kegiatan perekonomian masyarakat salah satunya kegiatan transaksi peralihan Hak Atas Tanah dan/ atau Bangunan. Pada setiap transaksi peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) (Sutedi, 2013).

Peralihan Hak Atas Tanah adalah perbuatan hukum yang biasa dilakukan dan umum terjadi di masyarakat, umumnya berbentuk jual beli tanah, tukar menukar, hibah dan lain sebagainya, mengingat tanah merupakan benda tidak bergerak sebagai komoditas yang memiliki nilai ekonomis yang tinggi. 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 melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Hal tersebut telah diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Hukum Tanah Nasional yang berlaku di Indonesia menggunakan dasar Hukum Adat dalam pemindahan haknya, yang memiliki sifat terang dan tunai. "Dengan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan hak atas tanah yang menjadi objek berpindah kepada penerima hak (Harsono, 2005). Akta yang dibuat oleh PPAT memiliki fungsi sebagai alat bukti telah dilaku-

Akibat hukum terhadap surat kuasa menjual yang dibuat secara notariil dalam penjatuhan pajak terhutang

Muchammad Ekky Prandika, Supriyadi

kannya perbuatan hukum peralihan hak atas tanah dan karena perbuatan hukum tersebut sifatnya tunai, sekaligus membuktikan berpindahnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada penerima hak. Baru setelah didaftarkan diperoleh alat bukti yang mempunyai kekuatan hukum yang berlaku juga kepada pihak ketiga, karena tata usaha pendaftaran tanah Kantor Pertanahan mempunyai sifat terbuka untuk umum. (Notodiseorjo, 1982) Perbuatan Hukum Peralihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang dikenakan Pajak Penghasilan.

Perbuatan hukum yang dimaksud dalam pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dikenakan PPh, sebagaimana yang diatur dalam peraturan-peraturan perpajakan yang diberlakukan khusus untuk pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan ini, berawal dari ketentuan yang diatur dalam Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 1994, yang memuat macam-macam perbuatan hukum yang akan dikenakan PPh.

Setelah mengalami perubahan pengaturan dalam hal ini Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya, yang dimaksud dengan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah: 1). penjualan; 2) tukar-menukar; 3) perjanjian pemindahan hak; 4) pelepasan hak; 5) penyerahan hak; 6) lelang; 7) hibah, atau 8) cara lain yang disepakati. Perbuatan hukum mana dilakukan oleh Wajib Pajak dengan pihak lain selain pemerintah. (Gunadi, 2008)

Terdapat aturan baru pada tahun 2016 terkait pajak penghasilan pada peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang mengatur juga terkait perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan atau bangunan. Aturan tersebut adalah Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan,

Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya. Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya, perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya merupakan perbuatan hukum yang dikenai pajak penghasilan.

Pihak yang mendapat penghasilan yang dimaksud oleh undang-undang ini adalah pihak penjual yang namanya tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli pada saat pertama kali ditandatangani; atau Pihak pembeli yang namanya tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli sebelum terjadinya perubahan atau adendum perjanjian pengikatan jual beli, atas terjadinya perubahan pihak pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut. Saat Pembayaran Pajak Penghasilan atas Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.

Untuk menjamin masuknya pembayaran PPh atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan ini, telah diatur bahwa pajak harus telah disetor sebelum akta ditandatangani oleh pejabat yang berwenang untuk membuat akta tersebut. Pembayaran dilakukan oleh Wajib Pajak sendiri, di tempat penerima pembayaran pajak yaitu pada Bank Persepsi atau Kantor Pos dan Giro. Surat Setoran Pajak (SSP) yang dipakai sebagai bukti bahwa pajak telah dibayar diperlihatkan aslinya kepada pejabat yang akan membuat aktanya berikut penyerahan fotokopinya, sehingga dengan demikian selanjutnya akta dapat dibuat oleh pejabat yang diminta untuk membuat aktanya. Dengan prosedur yang diberlakukan tersebut, terlihat bahwa diharapkan kepada pejabat yang bersangkutan untuk dapat turut memberikan pengamanan terhadap terjaminnya kepastian bahwa uang pajak yang harus diterima oleh negara untuk transaksi yang bersangkutan telah masuk ke dalam kas negara.

Pada perjanjian pengikatan jual beli yang dibebankan oleh pembayaran PPh atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan ini mengatur terkait terhutangnya PPh pada saat diterimanya sebagian atau seluruh pembayaran atas pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan. Sehingga pada kasus perjanjian pengikatan jual beli yang belum lunas juga akan tetap menyebabkan terhutangnya pajak PPh. Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan/ Atau Bangunan Pada Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.

BPHTB pertama kali diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, yang disahkan dan diundangkan pada tanggal 29 Mei 1997, dan dinyatakan mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 1998. (Syarif, 2012) Bahwa dalam rangka lebih meningkatkan kepastian hukum dan keadilan, serta menciptakan sistem perpajakan yang sederhana tanpa mengabaikan pengawasan dan pengamanan penerimaan negara. serta tentu juga dengan mengikuti perkembangan yang terjadi, dalam beberapa hal peraturan perundang-undangan ini harus disesuaikan dengan perkembangan yang ada, sehingga dengan demikian untuk memenuhi kebutuhan tersebut dalam perkembangannya dikeluarkanlah Undang- undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, lalu dirubah 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 kemudian BPHTB diserahkan kewenangannya kepada daerah otonom sesuai dengan munculnya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Lahirnya ketentuan baru dengan terutangnya PPh Final Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan terhadap PPJB, maka dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan hanya dapat dikenakan Pajak Penjual saja, sedangkan Pajak Pembeli belum terutang BPHTB sebelum terjadinya jual beli dalam AJB. Pasal 90 UU PDRD menyatakan bahwa

terutangnya pajak Bea Perolehan Hak Atas dan/ atau Bangunan ditetapkan 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) hibah wasiat adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta; 5) waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan; 6) pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta; 7) pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta; 8) putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap; 9) pemberian hak baru atas Tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak; 10) pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak; 11) penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta; 12) peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta; 13) pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta; 14) hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta; dan 15) lelang adalah sejak tanggal penunjukkan pemenang lelang. Pasal tersebut menunjukkan Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak termasuk objek dari BPHTB. BPHTB merupakan pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan, dimana peralihan melalui PPJB belum dilakukan balik nama.

Sesuai PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 1 point 20 menyatakan bahwa sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah

Akibat hukum terhadap surat kuasa menjual yang dibuat secara notariil dalam penjatuhan pajak terhutang

Muchammad Ekky Prandika, Supriyadi

dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Ketentuan tersebut mengandung arti bahwa pemilik atas suatu tanah dan bangunan adalah orang yang tercantum namanya didalam sertifikat tanah tersebut dan memiliki alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya (Pasal 32). Belum balik nama sertifikat dalam Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli maka terutang-nya BPHTB adalah pada saat penandatanganan melalui AJB.

Terdapat beberapa hal yang baru dapat dilakukan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak, yaitu: 1) Penandatanganan akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris; 2) Penandatanganan risalah lelang Perolehan Hak atas Tanah/atau Bangunan oleh Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang Negara. Pendaftaran Hak atas Tanah atau pendaftaran peralihan Hak atas Tanah oleh Kepala Kantor Bidang Pertanahan.

4. Simpulan

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan sebuah terobosan hukum yang dilakukan oleh Notaris untuk mengatasi permasalahan yang dihadapi dalam pelaksanaan jual-beli hak atas tanah sebagaimana telah diterangkan sebelumnya. Penemuan hukum yang dilakukan dan diterapkan oleh Notaris tentang pemakaian Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam membantu pelaksanaan jual beli hak atas tanah atau sebagai perjanjian pendahuluan sebelum pembuatan Akta Jual Beli sehingga adanya PPJB tidak berarti memindahkan atau mengalihkan suatu Hak Atas Tanah. PPJB bukanlah sesuatu hal yang melanggar ketentuan dan norma hukum yang ada, sehingga Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sah untuk diterapkan dan dipakai. PPJB menimbulkan suatu akibat

hukum terhadap terhutangnya Pajak Penghasilan (PPh) berdasarkan aturan pada Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya, Namun PPJB tidak menimbulkan terhutangnya pajak BPHTB karena secara normatif PPJB bukan merupakan suatu alat bukti pemindahan Hak Atas Tanah, namun hanya perjanjian awal yang dibuat sebelum dibuatnya perjanjian Akta Jual Beli Hak Atas Tanah.

Daftar pustaka

- Gunadi. 2008. *Panduan Komprehensif Pajak Penghasilan*. Jakarta: Multi Utarna Consultindo.
- Harsono, Boedi 2008. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaanya*. Jakarta: Djambatan.
- Muhammad Shohib. 2016. *Tinjauan Yuridis Jual Beli Tanah Dengan Kuasa Jual Di Bawah Tangan*. Surabaya: *Jurnal Universitas Hang Tuah Surabaya*.
- Ratna, Arina Paramita. dkk. 2016. *Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Penelitian Pada Pengembang Kota Semarang)*. Semarang: *Diponegoro Law Journal*. Volume 5, Nomor 3.
- Sihombing, Irene Eka. 2005. *Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*. Jakarta: Universitas Trisakti.
- Sutedi, Adrian. 2010. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sutedi, Adrian. 2011. *Hukum Pajak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Santoso, Urip. 2007. *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Waluyo, dan Ilyas B. Wiraman. 2000. *Perpajakan Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat.