

Analisis Hukum Kekuatan Mengikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah

Arief Rahman*, Wiwiek Wahyuningsih, Shinta Andriyani, Diman Ade Mulada

Universitas Mataram, Mataram, Indonesia

Informasi Artikel	Abstrak
<p>Riwayat Artikel: Diterima : 12 Februari 2025 Direvisi : 24 Februari 2025 Disetujui : 6 Maret 2025</p> <p>Kata Kunci: Pajak; Peningkatan Jual Beli; Perjanjian.</p>	<p>Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis kekuatan mengikat perjanjian pengikatan jual beli otentik yang dibuat antara pemilik tanah dengan pembeli dan Menganalisis apakah pada perjanjian pengikatan jual beli tanah dapat dipungut biaya untuk pembayaran pajak seperti halnya pada akta jual beli. Adapun Kesimpulan dari hasil penelitian ini adalah bahwa perjanjian pengikatan Jual beli merupakan Perjanjian pendahuluan di dalam proses perjanjian jual beli, PPJB ini bersifat sementara, dalam hal ini yaitu pengikat sementara antara penjual dengan pembeli ketika para pihak menunggu proses AJB yang nantinya dibuat di hadapan PPAT. Adapun yang dimaksud dengan pengikat sementara ini yakni penjual bersedia mengikat kepada pembeli untuk menjual objek yang diperjanjikan, serta pembeli juga bersedia mengikatkan diri kepada penjual untuk membeli objek tertuang dalam isi muatan PPJB dan Pengenaan pajak dalam Perjanjian Pengikatan jual beli sebenarnya tidak sesuai dengan keberadaan PPJB sebagai perjanjian sementara, yang di mana proses peralihan hak tas tanah baru dapat terjadi pada perjanjian jual beli bukan dalam perjanjian pengikatan jual beli.</p>
<p>*Penulis Korespondensi Tel. : - E-mail : ariefracman@unram.ac.id</p>	

How to Cite:

Rahman, A., W. Wahyuningsih, S. Andriyanti, dan D. A. Mulada, "Analisis Hukum Kekuatan Mengikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah", *Jurnal Fundamental Justice* 6, no. 1 (2025): 101-116.

PENDAHULUAN

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk mati pun manusia masih memerlukan sebidang tanah. Oleh karena itu tanah merupakan kebutuhan yang primer dalam kehidupan manusia, selain sandang dan pangan. Tanah berperan sebagai entitas yang sangat vital dalam dinamika pembangunan suatu negara sehingga diatur dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, tepatnya dalam Pasal 33 ayat (3) yang menyebutkan bahwa: “*Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat*”.¹

Kata-kata dikuasai oleh Negara inilah yang kemudian melahirkan konsep hak menguasai Negara atas sumber daya agrarian di Indonesia. Dengan memperhatikan hal-hal di atas, maka tanah bagi kehidupan manusia tidak saja mempunyai nilai ekonomis kesejahteraan semata, akan tetapi juga menyangkut masalah sosial, politis, psikologis bahkan juga menyangkut aspek-aspek pertahanan dan keamanan nasional. Oleh karenanya maka tanah di dalam pemanfaatannya harus dapat meningkatkan kesejahteraan rakyat dan perlu terus dikembangkan rencana tata ruang dan tata guna tanah. Sehingga pemanfaatan tanah benar-benar berdaya guna dan berhasil guna, dapat terkoordinasi antara berbagai jenis penggunaan dengan tetap menjaga keharmonisan, keseimbangan dan kelestarian alam.²

Selain itu hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan dari pemegang hak yang satu ke hak yang lainnya yang sering disebut dengan peralihan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah adalah memindahkan atau beralihnya penguasaan tanah yang semula milik seseorang atau sekelompok masyarakat kepada masyarakat lainnya.³ Peralihan hak ini dapat melalui 2 (dua) cara, yaitu dengan beralih dan dialihkan. Beralih, maksudnya bahwa hak atas tanah itu demi hukum akan beralih secara langsung tanpa melalui suatu perbuatan hukum tertentu, misalnya: beralihnya hak atas tanah karena pewarisan. Sedangkan dialihkan maksudnya, bahwa sesuatu hak atas tanah itu baru dapat beralih kepada orang lain apabila telah terjadi suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak atas dasar kesepakatan. Perbuatan hukum adalah setiap perbuatan subjek hukum (manusia atau badan hukum) yang akibatnya diatur oleh hukum, karena akibat itu bisa dianggap sebagai kehendak dari yang melakukan hukum.⁴ Salah bentuk perbuatan hukum yang dilakukan dalam kaitannya dengan peralihan hak atas tanah yaitu jual beli. Jual beli yang merupakan salah satu perbuatan hukum yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal balik.⁵ Jual beli merupakan “salah satu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan (tanah) yang dijual oleh penjual dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual”⁶ Jual beli di sini adalah perjanjian memindahkan hak atas tanah, yang memberikan suatu hak baru atas tanah itu.

Ketentuan mengenai jual beli tanah diatur di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) dan peraturan pelaksanaannya. Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 menentukan : Jual beli, penukaran, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lainnya yang di maksudkan

¹ F. Firdansyah, “Perlindungan Hukum Atas Pengikatan Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat Di Kota Banda Aceh”, *Jurnal Notarius* 2, no. 1 (Juli 28, 2023): hlm.1, ISSN: 2598-070X, <https://jurnal.umsu.ac.id/index.php/notarius/article/view/15963>.

² Z. Efri, “Kedudukan Akta Notaris Dalam Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah” (Skripsi, Universitas Muhammadiyah Palembang, 2015), hlm. 3.

³ A. Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah* (Surabaya: Laksbang Justitia, 2015), hlm. 119.

⁴ R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2011).

⁵ R. Subekti, *Aneka Perjanjian* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2014).

⁶ G. Widjaja dan K. Muljadi, *Jual Beli: Seri Hukum Perikatan*, Ed. 1 (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 7.

untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah yang dimaksudkan adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tetapi dalam keadaan-keadaan tertentu oleh Menteri/Kepala BPN dapat mendaftarkan pemindahan hak milik jika atas dasar akta yang di buat oleh bukan PPAT yang menurut Kepala BPN kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkannya. Akta yang dibuat oleh PPAT untuk terjadinya proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli dikenal dengan istilah AJB (Akta Jual Beli). Akta jual beli (AJB) tanah merupakan suatu hal yang sangat penting yang berfungsi untuk terjadinya pemindahan hak milik atas tanah dan terjadinya kepemilikan tanah. Sehingga dengan demikian maka proses pengalihan hak atas tanah karena jual beli harus didasarkan pada Akta Jual Beli (AJB) dan dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), karena Sifat jual beli tanah adalah terang dan kontan sebagai konsekuensi diakomodirnya hukum adat sebagai dasar hukum agraria nasional, yang berarti jual beli hak atas tanah dibuat/disaksikan oleh pejabat/orang lain dan beralih setelah terjadi persetujuan harga serta telah dibayar oleh pembeli. Namun demikian, dalam praktik tidak selamanya pelaksanaan jual beli tanah dilakukan secara kontan. Ini dapat disebabkan oleh beberapa hal, misalnya pembeli belum membayar lunas tanah yang dibelinya, surat atau dokumen tanah tersebut belum lengkap, membeli tanah atau bangunan dengan sistem oper kredit, pembeli berniat untuk menjual kembali tanah tersebut kepada pihak lainnya sehingga disiasati dengan membuat akta pengikatan jual beli (PPJB) oleh para pihak di hadapan Notaris. Pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dalam pelaksanaannya para pihak tidak dikenakan pajak, namun saat ini dalam perkembangannya kemudian terkait dengan pembuatan perjanjian pengikatan jual beli oleh pemerintah diwajibkan untuk melakukan pembayaran pajak sama seperti pembuatan akta jual beli, sehingga berdasarkan hal ini peneliti tertarik mengangkat judul mengenai Analisis Hukum Kekuatan Mengikat Perjanjian Jual Beli (PPJB) Tanah. Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut, yaitu:

- Bagaimana kekuatan mengikat perjanjian pengikatan jual beli otentik yang dibuat antara pemilik tanah dengan pembeli?
- Apakah pada perjanjian pengikatan jual beli tanah dapat dikenakan biaya untuk pembayaran pajak seperti halnya pada akta jual beli?

METODE PENELITIAN

Bertolak dari judul dan perumusan permasalahan seperti di atas, maka jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif disebut juga sebagai penelitian hukum doktrinal. Penelitian hukum normatif ini acap kali dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) atau hukum yang dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.⁷ Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual yang menggunakan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Dalam proses Pengumpulan bahan hukum untuk melakukan penelitian ini, dilakukan dengan teknik studi dokumen, yaitu dengan mengumpulkan,

⁷ A. Amiruddin dan Z. Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008).

menghimpun, serta mengkaji bahan-bahan hukum yang berupa Peraturan perundang-undangan, buku atau literatur, jurnal, dan karya tulis yang berhubungan dengan materi penelitian. Setelah itu dilakukan analisis dengan metode kualitatif, yaitu bahan hukum yang disajikan berupa rangkaian kalimat-kalimat yang menggambarkan hasil penelitian yang didasarkan pada masalah yang diteliti.

HASIL PENELITIAN

1. Kekuatan Mengikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Antara Pemilik (Penjual) Tanah dan Pembeli Tanah

Secara garis besar, beberapa tahapan proses jual beli di hadapan notaris/PPAT, yaitu adanya pembayaran pajak penjual dan pajak pembeli, cek fisik asli sertifikat tanah, penandatanganan Akta Jual Beli (AJB), validasi, dan sebagainya. Namun, dikarenakan suatu hal, proses AJB tersebut terkendala misalnya salah satu pihak pada waktu tertentu tidak bisa hadir, atau status objek jual beli masih dijaminkan atau diagunkan di bank, atau objek jual beli masih proses pemecahan sertifikat, dan sebagainya, Oleh karena itu, notaris/PPAT memberikan solusi yaitu membuat suatu perjanjian yang bersifat mengikat antara pembeli dan penjual, dalam hal ini dikenal dengan nama Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB), yang mana pada praktiknya sering menimbulkan permasalahan, baik konflik yang bersumber dari pembeli, penjual, bahkan dari notaris/PPAT, yang notabene PPJB ini merupakan perjanjian pendahuluan.

Pengaturan PPJB dalam KUHPdata pada dasarnya tidak ditemukan secara tegas. Konteks PPJB ini pada prinsipnya sama dengan konteks hukum perikatan / perjanjian dalam *Burgerlijk Wetboek voor Indonesie* (BW), di mana PPJB ini dapat dikatakan suatu perjanjian yang timbul dari adanya sifat terbuka dari Buku III KUHPdata, yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subjek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan. Adapun perjanjian atau persetujuan itu merupakan suatu perbuatan yang saling mengikatkan diri, baik terhadap 1 (satu) orang saja, atau lebih. Selain itu, perjanjian juga dapat diartikan bahwa merupakan peristiwa yang saling mengikatkan antara diri dengan orang lain yang keduanya saling berjanji dalam hal pelaksanaan sesuatu hal yang diperjanjikan. Jenis dari suatu perjanjian dapat dibedakan menjadi perjanjian: a. Timbal balik; b. Cuma-cuma dan Atas beban; c. Khusus dan umum; d. Kebendaan dan obligatoir; e. Konsensuil dan riil; dan f. Perjanjian-perjanjian yang sifatnya istimewa. PPJB merupakan jenis perjanjian obligatoir, yaitu perjanjian di mana pihak-pihak sepakat untuk mengikatkan diri melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain, sehingga dengan dibuatnya PPJB pada dasarnya belum mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual ke pembeli. Tahapan ini baru merupakan kesepakatan dan harus diikuti dengan perjanjian penyerahan (*levering*), yaitu ditandatanganinya AJB di hadapan PPAT.

PPJB menurut Herlien Budiono, yaitu perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas, sehingga PPJB ini dapat dikategorikan ke dalam perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama/pokok⁸, sedangkan menurut R. Subekti pengertian PPJB adalah perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu. Untuk dapat dilakukan jual beli antara lain:

⁸ D. K. Putri, "Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas", *Jurnal Akta* 4, no. 4 (Desember 10, 2017): hlm. 632, ISSN: 2581-2114, <https://doi.org/10.30659/akta.v4i4.2505>.

1. Pembayaran terhadap objek jual beli belum dapat dilunaskan.
2. Surat-surat atau dokumen tanah (sertifikat) masih dalam proses/belum lengkap.
3. Objek atau bidang tanah belum dapat dikuasai oleh para pihak baik penjual maupun pembeli, dalam hal ini pemilik asal maupun pemilik baru.
4. Besaran objek jual beli masih dalam pertimbangan para pihak.⁹

Sebagaimana telah disebutkan sebelumnya bahwa PPJB lahir karena kebutuhan dalam praktik bisnis di masyarakat. Oleh karena itu, di dalam KUHPerdara, tidak terdapat satu pun ketentuan yang mengatur mengenai PPJB, begitu pula dengan bentuk perjanjiannya. Pembuatan PPJB dapat dilakukan oleh para pihak tanpa melibatkan peranan pejabat yang berwenang ataupun dilakukan di hadapan Notaris.

Adapun bentuk PPJB dapat diuraikan sebagai berikut:

A. Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Akta Otentik

Ketentuan mengenai akta otentik diatur dalam Pasal 165 *Herzien Inlandsch Reglement*, yang sama bunyinya dengan Pasal 285 *Rechtreglement voor de Buitengewesten*, yang menegaskan:

“Akta otentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dari para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak dari padanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan langsung dengan perihal pada akta itu.”

Pasal 165 *Herzien Inlandsch Reglement* dan Pasal 285 *Rechtreglement voor de Buitengewesten* di atas memuat pengertian dan kekuatan pembuktian akta otentik sekaligus. Pengertian akta otentik dalam Pasal 1868 KUHPerdara, yang menyebutkan bahwa “Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu dan ditempat di mana akta dibuatnya.” Pengertian akta otentik dalam Pasal 1868 KUHPerdara, yang menyebutkan bahwa “Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu dan di tempat di mana akta dibuatnya.”

Habib Adjie menjelaskan bahwa, Berdasarkan ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara menimbulkan batasan secara unsur yang dimaksudkan dengan akta otentik, yaitu:

1. Akta itu harus dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum;
2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang;
3. Pegawai umum (pejabat umum) oleh-atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.¹⁰

B. Perjanjian Pengikatan Jual Beli di Bawah Tangan

Dalam 1874 KUHPerdara, menyatakan bahwa “Yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum.” Tulisan di bawah tangan atau disebut juga dengan akta di bawah tangan dibuat dalam bentuk yang tidak ditentukan oleh Undang-Undang, tanpa perantara atau tidak di hadapan pejabat umum yang berwenang.

⁹ S. Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 1998), hlm. 75.

¹⁰ H. Adjie, *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris* (Bandung: Refika Aditama, 2017), hlm. 56.

Berbeda dengan akta otentik yang mempunyai kekuatan sempurna, akta di bawah tangan relatif. Artinya akta di bawah tangan bebas sepanjang para pihak mengakuinya atau tidak ada penyangkalan dari salah satu pihak, jika para pihak mengakuinya, maka akta di bawah tangan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana akta otentik. Jika ada salah satu pihak yang tidak mengakuinya, beban pembuktian diserahkan kepada pihak yang menyangkal akta tersebut, dan penilaian penyangkalan atas bukti tersebut diserahkan kepada hakim.¹¹

Sedangkan Jika dilihat dari pelunasan pembayaran, ada dua jenis PPJB, yaitu PPJB belum lunas dan PPJB lunas. PPJB belum lunas adalah PPJB yang baru merupakan janji-janji karena harganya belum dilunasi. Selanjutnya, PPJB lunas adalah PPJB yang sudah dilakukan secara lunas, tetapi belum bisa dilaksanakan pembuatan akta jual belinya di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) karena ada proses yang belum selesai, misal pemecahan sertifikat, dan lainnya.¹²

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini bersifat sementara, dalam hal ini yaitu pengikat sementara antara penjual dengan pembeli ketika para pihak menunggu proses AJB yang nantinya dibuat di hadapan PPAT. Adapun yang dimaksud dengan pengikat sementara ini yakni penjual bersedia mengikat kepada pembeli untuk menjual objek yang diperjanjikan, serta pembeli juga bersedia mengikatkan diri kepada penjual untuk membeli objek tertuang dalam isi muatan PPJB.

Adapun untuk mencapai AJB, objek jual beli tersebut harus melewati beberapa tahapan, misalnya pemeriksaan atau cek fisik, pemecahan sertifikat, penghapusan hak tanggungan atau roya, dan sebagainya, di mana diajukan ke Kantor Pertanahan setempat yang dimohonkan oleh PPAT. Proses tersebut memerlukan waktu yang tidak sedikit, sehingga apabila dikaitkan dengan keterbatasan waktu dari pihak pembeli, maka PPJB menjadi solusi untuk dapat segera melakukan proses peralihan hak tersebut. Dari pihak penjual dan/atau developer, maka PPJB dapat dijadikan sebagai dasar bukti keseriusan dari pembeli sehingga penjual akan memperoleh uang muka pembayaran pembelian objek jual beli. Dengan demikian, pelaksanaan PPJB merupakan salah satu upaya memperlancar adanya transaksi peralihan hak terhadap objek jual beli, baik berupa tanah ataupun berbentuk tanah dan bangunan, untuk mencapai adanya AJB, yang dijadikan sebagai dasar untuk melakukan peralihan hak dari penjual ke pembeli guna terpenuhinya perlindungan hukum dan kepastian hukum.

Dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 disebutkan 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. Adapun PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Dari ketentuan tersebut, dapat disimpulkan bahwa yang diakui secara tegas sebagai bukti peralihan hak atas tanah melalui jual beli adalah adanya Akta Jual Beli (AJB), meskipun baik PPJB dan AJB adalah bagian dari proses jual beli tanah. Meskipun pada prinsipnya PPJB adalah tidak mengakibatkan beralihnya hak kepemilikan, namun jika mengacu pada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 4 Tahun 2016, terdapat penjelasan mengenai PPJB yang harus memenuhi syarat yaitu “Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian

¹¹ *Ibid*, hlm. 8.

¹² R. K. Setyowati dan A. Asmaniar, “Pembatalan Transaksi Hak atas Tanah Oleh Penjual Dengan Alasan Belum Lunas”, *Binamulia Hukum* 9, no. 1 (Agustus 11, 2020): 57–66, ISSN: 2656-856X, 1410-0088, <https://doi.org/10.37893/jbh.v9i1.102>.

Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik.”

Syarat-syarat tersebut harus terpenuhi secara keseluruhan atau kumulatif yang tidak dapat dipisahkan. Pembeli yang beritikad baik dilindungi oleh hukum sebagaimana ditegaskan dalam SEMA No. 7 Tahun 2012 Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah) dan pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak. Selain itu, tentang hukum PPJB juga diatur dalam Pasal 1870 KUH Perdata baik PPJB rumah maupun PPJB tanah. Dalam pasal ini menegaskan bahwa akta yang dibuat di hadapan Notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.¹³ Dengan demikian, apabila syarat-syarat tersebut terpenuhi, maka PPJB adalah juga merupakan bukti peralihan hak atas tanah yang cukup kuat.

Maka atas hal tersebut penulis berpendapat Pengikatan Perjanjian pengikatan jual beli tidak dapat dikatakan sebagai proses peralihan hak atas tanah, hanya salah satu dari rangkaian proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli, sehingga ketika ada para pihak yang ingin melakukan perbuatan hukum dari tahap adanya PPJB tetap dilanjutkan ke jenjang proses selanjutnya berupa jual beli PPJB ini juga hanya bertujuan mengikat kedua belah pihak saja untuk melakukan proses jual beli, dan PPJB ini dapat dibatalkan jika ternyata salah satu pihak tidak ingin melanjutkan ke proses jual beli.

2. Pengeanaan Pajak pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah

A. Kewajiban Pembayaran Pajak Dalam Peralihan Hak Atas Tanah

Pajak diibaratkan iuran wajib yang harus disetorkan oleh masyarakat dengan setiap nominal yang berbeda-beda setiap orangnya sesuai dengan besarnya penghasilan dan banyaknya aset yang dimiliki namun sering kali masyarakat tidak mengindahkan peraturan yang dibuat pemerintah dengan tidak membayar pajak yang menyebabkan banyaknya tagihan pajak dan ketika waktu pembayaran pajak pembayar pajak terkejut dan menganggap bahwa membayar pajak tersebut merupakan pemungutan dana oleh pemerintah untuk memperkaya dirinya. Persepsi masyarakat tidak bisa dibantah seiring banyaknya pihak pemerintah yang melakukan penggelapan pajak yang diberitakan melalui media massa namun yang sebenarnya dana pembayaran pajak tersebut digunakan untuk kepentingan negara dan memperbaiki dan menambah infrastruktur negara demi kemudahan masyarakat beraktivitas.

Berkaitan kepemilikan aset masyarakat dalam peraturan pemerintah akan dikenakan biaya sesuai dengan jumlah asetnya dalam hal ini berkaitan dengan pengenaan pajak dalam peralihan hak atas tanah dan bangunan. Pengaturan mengenai pemungutan pajak yang tertera dalam peraturan yang dibuat pemerintah mengenai penghasilan hak atas tanah dan bangunan berkaitan dengan kata adil dalam pemungutan pajak seorang wajib pajak membayar sesuai dengan jumlah dan banyaknya penghasilan yaitu di atas upah minimum regional. Dalam pemungutan pajak sendiri juga diberlakukan dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan di mana dalam bangunan dan tanah yang dibeli harus diketahui bahwa saat ini pajaknya sudah dibayarkan atau belum agar tidak terjadi salah komunikasi saat terjadinya kesepakatan antara penjual dan pembeli.

Pemungutan Pajak Sesuai Dengan Hukum Positif dalam peraturannya sudah jelas untuk nominal yang terkait dan sanksi bila tidak membayar pajak. Sesuai dengan hukum positif yang berlaku di Indonesia bila seseorang melakukan tindakan di luar norma maka akan dikenakan sanksi begitu juga bila seseorang tidak

membayar pajak akan dikenakan sanksi administratif dan sanksi denda. Pengenaan Pajak dalam peralihan hak atas tanah dan bangunan sendiri terjadi apabila terjadinya jual beli antara kedua belah pihak di mana pihak penjual menunjukkan surat kepemilikan tanah dan bangunan di mana juga dicantumkan terkait dengan pembayaran pajaknya, setelah mengetahui mengenai pembayaran pajak dari penjual maka keputusan ada pada pihak pembeli untuk melakukan transaksi jual beli atau tidak. Pengenaan Pajak hak atas tanah tidak hanya saat terjadinya transaksi jual beli bisa juga karena seorang mendapatkan hasil pembagian wasiat di mana tanah atau bangunan tersebut memang diperuntukkan sedemikian rupa, bisa karena didapatkan karena terjadinya transaksi lelang dengan harga yang miring sehingga pendataan mengenai pajak tersebut tidak diketahui oleh pembeli.

Bila seseorang tidak membayar pajak dapat dikatakan melakukan perbuatan yang tidak sesuai norma dan perbuatan melanggar norma merupakan tindak pidana. Tindak pidana sendiri merupakan perbuatan yang melanggar norma yang berlaku di seluruh dunia khususnya di Indonesia perbuatan melanggar hukum merupakan tindakan pidana, tindak pidana sendiri banyak macamnya di mana tiap perbuatan dihadihi hukuman dan denda yang berbeda – beda mulai dari hukuman ringan sampai hukuman berat, penulis lebih memfokuskan pada Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan.

B. Jenis-Jenis Pajak Dalam Peralihan Hak Atas Tanah

Mulanya, di dalam pemungutan pajak terletak beberapa prinsip yang patut dihiraukan dalam melakukan sistem pemungutan pajak, sebelumnya apabila tiap dari ketetapan rancangan undang-undang pada saat dilakukannya pengkodifikasian, terlebih dahulu harus diuji kelayakannya semisal apakah keduanya sudah sesuai dengan tujuan dan asas yang ditegakkan, terkait ketetapan inilah yang nantinya mempermudah dalam mengatur yang dirasa kurang sesuai dengan asas yang sudah ditegakkan. Tidak sedikit para ahli berpendapat mengenai asas-asas yang mengatur terkait penegakan sistem perpajakan guna meningkatkan sistem perpajakan yang ada di antara banyaknya pendapat para ahli tersebut. Salah seorang di antaranya ialah Adam Smith (1723-1790) pada bukunya yang berjudul *Wealth of Nations* dimana didalam bukunya, beliau mengatakan bahwa terdapat adanya *Four Canons Taxation* atau dikenal dengan *The Four Maxims* (empat asas dalam melakukan pemungutan pajak secara umum) di mana asas tersebut di antaranya ialah:¹³

1. Asas Keadilan (Equality/Equity)

Salah satu dari beberapa asas yang ada yang sering menjadi peninjauan terkait dalam menentukan *Policy Option* yang bermanfaat dalam membangun sistem perpajakan di Indonesia. Pencapaian sistem perpajakan yang sukses ditandai jika masyarakatnya percaya bahwa pemungutan dan pengenaan pajak pada masyarakatnya sudah dilakukan secara adil oleh pemerintah, dan tiap masyarakat sudah membayarnya sesuai akan porsi bagiannya masing-masing. Dan apabila muncul sebuah tanggapan dari Sebagian masyarakat yang beranggapan bahwa pajak hanyalah upaya dari *Law Enforcement* sebagai salah satu upayanya dalam menghindari pemungutan pajak sementara di lain hal sudah terlihat secara langsung bahwa Sebagian masyarakat yang berpenghasilan lebih atau tinggi dianggap sedikit dalam melakukan pembayaran pajak dari berapa jumlah yang harusnya dibayar sebab Sebagian masyarakat yang berpenghasilan tinggi lebih menikmati beberapa fasilitas perpajakan yang ada. Tidak mudah dalam mewujudkan terciptanya suatu kesadaran dan kepatuhan dalam melakukan tanggung

¹³ M. Maulina dkk. "Analisis Kebijakan Insentif Bea Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Serta Pajak Penghasilan Terhadap Pembayaran Pajak Peralihan Hak Atas Tanah", *Qawanin Jurnal Ilmu Hukum* 5, no. 1 (Juni 22, 2024): 18–31, ISSN: 2776-5741, <https://doi.org/10.56087/qawaninjih.v5i1.405>.

jawabnya terkait membayar pajak yang harusnya dilakukan oleh para wajib pajak. Sudah dicantumkan juga di dalam sejarah bahwa pajak yang dipungut secara tidak adil akan memberikan dampak yang sangat besar contohnya ialah terjadinya revolusi sosial di Perancis dan Inggris, oleh sebab itu diperlukan adanya asas keadilan guna ditegakannya secara adil dalam melakukan pemungutan pajak dan dijadikan hal mutlak yang seharusnya dipertanggung jawabkan. Keadilan yang terdapat pada Pajak Penghasilan diantaranya ialah Keadilan Vertikal (*Vertical Equity*) dan Keadilan Horizontal (*Horizontal Equity*). Seperti yang sudah disebutkan bahwa *Horizontal Equity* dikatakan bahwa suatu bentuk pemungutan pajak dapat terbilang adil apabila wajib pajak sedang berada didalam suatu keadaan diperlakukan sama atau *equal treatment for the equals*. Sedangkan *Vertical Equity* dikatakan terpenuhinya asas ini apabila wajib pajak memiliki kelebihan kemampuan dalam strata ekonominya sehingga diperlakukan tidak sama dengan wajib pajak yang lainnya. Disimpulkan dari penjelasan di atas bahwasanya asas keadilan bukanlah suatu hal yang dijadikan motto saja atau tidak bisa dilakukan, keadilan bagaikan sesuatu yang sulit untuk digapai keberadaannya begitu anggapan tidak masyarakat, dan sebaliknya asas keadilan ini bisa menjadi tolak ukur dalam menjalankan pengimplementasiannya.

2. Asas Produktivitas Pembiayaan (*Revenue Productivity*)

Suatu asas yang lebih masuk ke arah kepentingan pemerintah, dapat dikatakan oleh pemerintah yang ada sangkutannya dengan asas ini sering kali dianggap sebagai salah satu asas terpenting, seperti yang diketahui bahwa pajak memiliki fungsi sebagai pengumpul dana yang diberikan oleh masyarakat guna membiayai berbagai aktivitas yang dilakukan oleh pemerintah, baik itu pembiayaan rutin pemerintah maupun pembiayaan pembangunan yang dijalankan oleh pemerintah, oleh sebab itu di dalam pelaksanaannya harus dipegang teguh Asas *Revenue Productivity*, dalam memberikan upayanya melakukan ekstensifikasi dan intensifikasi terhadap sistem perpajakan nasional turut serta pemeliharannya terhadap *Law Enforcement*, dianggap tidak tercapai apabila hasil yang didapatkan tidak sesuai atau tidak memadai.

3. Asas Kepastian (*Certainty*)

Ialah harus adanya suatu kepastian bagi para petugas pajak maupun seluruh wajib pajak serta masyarakat. Asas ini berisikan terkait siapa saja yang harus diberikan kepastiannya dalam membayar pajak. Terkait apa saja yang harus dijadikan objek dalam pemungutan pajak, serta besar jumlahnya pajak yang harus dibayar dan bagaimana caranya agar jumlah hutang pajak dapat terbayarkan. Artinya kepastian tidak hanya menyangkut pada subyek pajaknya saja, akan tetapi obyek, dasar pengenaan, besaran biaya yang dikenakan oleh pajak serta prosedur dalam pemenuhan kewajibannya pun ikut masuk ke dalam asas kepastian ini. Asas Kemudahan/Kenyamanan (*Convenience*), menjelaskan bahwa pada saat dilaksanakannya transaksi pajak disarankan dilakukan di waktu tepat yang memudahkan seorang wajib pajak, di mana contoh peristiwa tersebut ialah saat wajib pajak menerima penghasilan/gaji. Asas ini dapat dilakukan pula melalui pembayaran secara bertahap setiap bulan terkait pajak terutang selama 1 (satu) tahun pajak terlebih dahulu.

4. Asas Efisiensi (*Efficiency*)

Terlihat dari 2 sisi yang berbeda yang mana pertama ialah sisi efisiensi aparatur pemungutan pajak jika dilihat dari sisi wajib pajak tarif pemungutan pajak lebih rendah dari total pajak yang seharusnya dikenakan oleh perusahaan pemungut pajak. Efisiensi tersebut dapat dilihat dari didapatkannya tarif pajak serendah mungkin dari yang seharusnya dibayarkan wajib pajak dalam memenuhi kewajibannya. Asas Kesederhanaan (*Simplicity*), ialah sebuah aturan yang sangatlah alamiah dan tercapai akan kepastiannya serta dipahami oleh para wajib

pajak, karena itu dalam melakukan penataannya terhadap UU yang mengatur perpajakan diperlukan perhatian lebih dari adanya asas kesederhanaan ini, pada sistem pajak penghasilan, ditemukan adanya *presumptive tax & deemed taxable income* (cara perhitungan pajak), di mana pada saat melakukan penghitungannya terhadap wajib pajak yang terhutang, para wajib pajak diberikan akses kemudahan dalam menghitung berdasarkan peraturan anggaran pendapatan netto yang sifatnya hanyalah sebuah dugaan atau sekedar presumsi belaka. Umumnya cara perhitungan pajak seperti ini dikatakan lebih sederhana dibandingkan metode perhitungan pajak yang seharusnya menggunakan pendataan tepat.

Adapun Jenis-jenis pajak dalam Peralihan Hak Atas Tanah:

a. PPH (Pajak Penghasilan)

Pajak penghasilan (PPH) adalah pajak yang dikenakan terhadap subjek pajak baik orang pribadi dan badan, berkenaan dengan penghasilan yang diterima atau diperoleh selama satu tahun pajak.

1) Dasar Hukum Dasar hukum pajak penghasilan yaitu Undang-undang No.17 Tahun 2000 tentang perubahan ketiga atas Undang-undang No.7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan yang rinciannya diatur melalui Peraturan Pemerintah, Keputusan Presiden, Keputusan Menteri Keuangan, Keputusan Direktorat Jenderal Pajak, dan Surat Edaran Direktorat Jenderal Pajak.

2) Subjek Pajak Badan

a) Badan

Sebagaimana diatur dalam Undang-undang tentang Ketentuan Umum dan Tatacara Perpajakan, pengertian Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, badan usaha milik negara atau badan usaha milik daerah dengan nama dan dalam bentuk apa pun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.

b) Bentuk Usaha Tetap

Suatu bentuk usaha tetap mengandung pengertian adanya suatu tempat usaha yaitu fasilitas yang dapat berupa tanah dan gedung termasuk juga mesin-mesin dan peralatan. Bentuk usaha tetap juga mencakup orang pribadi atau badan selaku agen yang kedudukannya tidak bebas yang bertindak untuk dan atas nama orang pribadi atau badan yang tidak bertempat tinggal atau tidak bertempat kedudukan di Indonesia. Dalam undang-undang, bentuk usaha tetap ditentukan sebagai Subjek Pajak tersendiri, terpisah dari badan. Oleh karena itu, walaupun perlakuan perpajakannya dipersamakan dengan Subjek Pajak Badan, untuk pengenaan pajak penghasilan, bentuk usaha tetap mempunyai eksistensi sendiri dan tidak termasuk dalam pengertian badan.

3) Objek Pajak Penghasilan

Yang menjadi Objek Pajak Wajib Pajak badan adalah penghasilan, yaitu:

- a) Setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak,
- b) Baik yang berasal dari Indonesia maupun dari luar Indonesia,
- c) Yang dapat dipakai untuk konsumsi atau untuk menambah kekayaan Wajib Pajak yang bersangkutan,

- d) Dengan nama dan dalam bentuk apa pun, termasuk:
- (1) Penggantian atau imbalan berkenaan dengan pekerjaan atau jasa yang diterima atau diperoleh termasuk gaji, upah, tunjangan, hononarium, komisi, bonus, gratifikasi, uang pensiun atau imbalan dalam bentuk lainnya kecuali ditentukan lain dalam Undang-undang Pajak Penghasilan;
 - (2) Hadiah dari undian atau pekerjaan atau kegiatan, dan penghargaan;
 - (3) Laba usaha;
 - (4) Keuntungan karena penjualan atau karena pengalihan harta termasuk:
 - keuntungan karena pengalihan harta kepada perseroan, persekutuan, dan badan lainnya sebagai pengganti saham atau penyertaan modal;
 - keuntungan yang diperoleh perseroan, persekutuan, dan badan lainnya karena pengalihan harta kepada pemegang saham, sekutu atau anggota;
 - keuntungan karena likuidasi, penggabungan, peleburan, pemekaran, pemecahan, atau pengambilalihan usaha;
 - keuntungan karena pengalihan harta berupa hibah, bantuan atau sumbangan, kecuali yang diberikan kepada keluarga sedarah dalam keturunan garis lurus satu derajat, dan badan keagamaan atau badan pendidikan atau badan sosial atau pengusaha kecil termasuk koperasi yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan, sepanjang tidak ada hubungan dengan usaha, pekerjaan, kepemilikan atau penguasaan antara pihak-pihak yang bersangkutan;
 - (5) Penerimaan kembali pembayaran pajak yang telah dibebankan sebagai biaya;
 - (6) Bunga termasuk premium, diskonto, dan imbalan karena jaminan pengembalian utang;
 - (7) Dividen, dengan nama dan dalam bentuk apapun termasuk deviden dari perusahaan asuransi kepada pemegang polis, dan pembagian hasil usaha koperasi;
 - (8) Royalti;
 - (9) Sewa dan penghasilan lain sehubungan dengan penggunaan harta;
 - (10) Penerimaan atau perolehan pembayaran berkala;
 - (11) Keuntungan karena pembebasan utang, kecuali sampai dengan jumlah tertentu yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah;
 - (12) Keuntungan karena selisih kurs mata uang asing;
 - (13) Selisih lebih karena penilaian kembali aktiva;
 - (14) Premi asuransi;
 - (15) Iuran yang diterima atau diperoleh perkumpulan dari anggotanya yang terdiri dari Wajib Pajak yang menjalankan usaha atau pekerjaan bebas;
 - (16) Tambahan kekayaan neto yang berasal dari penghasilan yang belum dikenakan pajak.
- 4) PPH Pengalihan hak atas tanah dan/ bangunan untuk penjual
- Pemungutan Pajak Penghasilan (PPH) yang dikenakan pada penjual berdasar pada Peraturan Pemerintah nomor 48 tahun 1994, sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2016. Pada awalnya, nilai PPH yang harus dibayarkan adalah sebesar 5% dari nilai transaksi. Namun, sejak September 2016, Pemerintah melakukan perubahan besaran tarif pajak penghasilan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a) Tarif PPh sebesar 2,5% dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan selain pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan berupa Rumah Sederhana atau Rumah Susun Sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan.
 - b) Tarif PPh sebesar 1% (satu persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan berupa Rumah Sederhana dan Rumah Susun Sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.
 - c) Tarif PPh sebesar 0% (nol persen) atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada pemerintah, badan usaha milik negara yang mendapat Penugasan khusus dari Pemerintah, atau badan usaha milik daerah yang mendapat penugasan khusus dari kepala daerah, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang yang mengatur mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
- b. BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan)

1) Pengertian

Menurut Undang-undang Nomor 28 tahun 2009, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan, sedangkan perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya atau dimilikinya hak atas tanah dan bangunan oleh orang pribadi atau badan . Hak atas Tanah adalah hak atas tanah termasuk pengelolaan, beserta bangunan di atasnya sebagaimana dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok Agraria dan peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang perubahan kedua dari Undang-undang Nomor 34 tahun 2000 yang sebelumnya telah terjadi perubahan pertama pada Undang-undang Nomor 18 tahun 1997 tentang Pajak Daerah. Pajak Daerah yang selanjutnya disebut pajak adalah Kontribusi Wajib kepada daerah yang terutang oleh Objek Pajak (OP) atau Badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan dapat digunakan untuk keperluan daerah, sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dalam undang-undang nomor 28 tahun 2009 mengatur tentang pemungutan pajak dan retribusi daerah oleh pemerintah daerah di wilayahnya . Hal yang paling terlihat pada perubahan Undang-Undang ini adanya 2 (dua) jenis pajak pusat yang dialihkan ke pemerintah daerah yaitu Pajak Bumi Bangunan (PBB) Sektor Pedesaan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah atau Bangunan (BPHTB).

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) diatur oleh Undang-undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang di sebut juga dengan nama “Undang-undang perubahan atas Undang-undang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan(BPHTB)”. Undang-undang Ini berlaku pada tanggal 1 Januari 2001. Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan Nomor 28 Tahun 2009, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan(BPHTB), maka Undang-undang nomor 21 tahun 1997 masih berlaku sampai dengan 1(satu) tahun sejak berlakunya Undang-undang pajak daerah dan retribusi daerah . sehingga mulai 1 Januari 2011 Bea Perolehan Hak Atas Tanah

dan Bangunan (BPHTB) bukan merupakan pajak pusat melainkan menjadi pajak daerah . proses pengalihan diatur lebih lanjut oleh Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri.

a) Dasar Hukum Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB). Dasar Hukum Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah:

(1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

(2) Peraturan Pemerintah No.111 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan(BPHTB) karena waris dan hibah.

(3) Peraturan Pemerintah No. 112 Tahun 2000 tentang pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan(BPHTB) karena pemberian hak pengelolaan.

(4) Peraturan Pemerintah No. 113 Tahun 2000 tentang penentuan besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB).

b) Subjek dan Objek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

(1) Subjek dan Wajib Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

Yang menjadi subjek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak Atas Tanah Dan Bangunan . Subjek Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) tersebut yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi Wajib Pajak menurut Undang-undang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

Subjek pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) yaitu:

- jual beli yaitu pembeli
- Tukar menukar yaitu kedua belah pihak
- hibah yaitu penerima hibah
- hibah wasiat yaitu penerima hibah wasiat
- waris yaitu penerima waris
- pemasukan kedalam perseroan atau badan hukum lainnya yaitu orang pribadi atau badan penerima peralihan hak
- penunjukan pembeli dalam lelang yaitu pemenang
- pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuasaan hukum tetap yaitu pihak yang memperoleh hak sesuai keputusan hakim
- penggabungan usaha yaitu badan usaha eksis
- peleburan usaha yaitu badan usaha baru
- pemekaran usaha yaitu badan usaha baru
- hadiah yaitu penerimaan usaha
- perolehan hak baru sebagai kelanjutan dan pelepasan hak yaitu orang pribadi atau badan yang memperoleh hak baru
- perolehan hak baru selain pelepasan hak yaitu orang pribadi atau badan yang memperoleh hak tanah negara

(2) Objek Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)

Objek Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan(BPHTB) adalah perolehan hak atas tanah

dan bangunan. Perolehan hak atas tanah dan bangunan meliputi:

- Pemindahan hak karena : Jual-beli, Tukar-menukar, Hibah, Hibah wasiat, Waris, Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, Penunjukan pembeli dalam lelang, Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, Penggabungan usaha, Peleburan usaha, Pemekaran usaha, hadiah.
- Pemberian hak baru karena: Kelanjutan pelepasan hak dan di luar pelepasan hak.

C. Pengenaan Pajak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Dalam proses Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dikenakan Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB), berkaitan dengan hal tersebut dalam hal pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) dasar pengenaannya diatur dalam Pasal 87 ayat (1), (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, yang menjelaskan bahwa Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) adalah dasar pengenaan dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB), dimana Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dari jual beli adalah seharga transaksi dan jika Nilai Perolehan Objek Pajak tidak diketahui, atau lebih rendah daripada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), maka dasar pengenaan yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Selanjutnya Pasal 87 ayat (4) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, ditentukan bahwa besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan paling rendah sebesar Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak. Wilayah kabupaten/kota berhak menentukan NPOPTKP melalui ketetapan peraturan daerah dan pada Pasal 88 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, mengenai pengenaan tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan (BPHTB) ditetapkan paling tinggi 5% (lima persen) dan Dalam Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) dikatakan mengenai saat terutangnya pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan (BPHTB) dalam transaksi jual beli adalah sejak tanggal dibuatnya dan ditandatanganinya akta berdasarkan Pasal 90 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah. Sedangkan pada Pajak Penghasilan (PPh) pengenaan pajaknya dalam hal Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) diatur melalui 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, dalam Pasal 2 ayat (1) huruf a yang menjelaskan bahwa besarnya Pajak Penghasilan (PPh) dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebesar 2,5% (dua koma lima persen) dari jumlah bruto (penghasilan kotor) nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan selain pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa rumah sederhana atau rumah susun sederhana yang dilakukan oleh wajib pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan.

Meskipun di dalam pengenaan pajak dikatakan bahwa subjek dari objek pajak dapat dikenakan apabila telah terjadi peralihan hak dari pihak pertama (penjual) menjadi hak atas tanah pihak kedua (pembeli) namun dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini dapat dikatakan belum terjadinya peralihan hak tersebut karena pada tahap ini barulah sebatas pengikatan mengenai hak dan kewajiban bagi para pihak, seperti yang telah dijabarkan diatas bahwa sifat dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini bersifat konsensual dan obligatoir. dan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, timbulnya peralihan

hak tersebut baru dimulai saat ditandatanganinya Akta Jual Beli (AJB) oleh pejabat yang berwenang, dimana dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)-lah yang berwenang menandatangani Akta Jual Beli (AJB), sehingga baru dapat dikatakan terjadi peralihan hak atas tanah tersebut. Pejabat Pembuat Akta Tanah atau disebut juga PPAT adalah pejabat yang diberi kewenangan oleh Negara untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta-akta lainnya di wilayah kabupaten/kota dalam satu wilayah provinsi yang menjadi daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan dalam naungan Negara Republik Indonesia. Dalam peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, rumusan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tercantum dalam Pasal 1 angka (24), yang menyatakan pejabat pembuat akta tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Dengan dilakukannya jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka telah dipenuhinya syarat terang, maksud dari syarat terang disini ialah bukan perbuatan hukum yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi, dan dengan adanya akta jual beli yang telah ditandatanganinya oleh para pihak maka membuktikan telah terjadinya peralihan hak dari penjual kepada pembeli dengan disertai pembayaran harganya¹⁴, hal ini berkaitan erat dalam hal memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata dan riil perbuatan hukum jual beli tersebut telah dilaksanakan, sehingga akta tersebut dapat membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selamanya, sehingga penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang hak yang baru.

Menurut Pasal 37, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Akta Jual Beli harus dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), setelah para pihak memenuhi persyaratan materil yang terdiri dari:¹⁵

1. Pembeli yang berhak membeli tanah yang bersangkutan, dalam hal memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibeli, seperti yang dijabarkan dalam Pasal 21 UUPA dimana hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh warga Negara Indonesia tunggal dan badan badan hukum yang ditetapkan pemerintah;
2. Penjual yang berhak menjual tanah yang bersangkutan, yang dimaksud disini ialah pemegang yang sah dari tanah yang akan diperjual belikan, sesuai dengan nama yang telah tercantum dalam sertifikat tanah.
3. Tanah yang boleh diperjualbelikan dan tidak dalam sengketa. Kemudian, peralihan hak baru terjadi setelah dilakukan jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga dapat dikatakan jual beli tanah telah selesai dengan pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut merupakan bukti bahwa telah terjadinya jual beli.

¹⁴ Masalah demikian pernah diteliti oleh Tomy Michael dimana bahwa dalam rangka pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 8 Tahun 2006 tentang Penyelenggaraan Reklame dan Pajak Reklame sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 10 Tahun 2009, telah ditetapkan peraturan Walikota Surabaya Nomor 79 Tahun 2012 tentang Tata Cara Penyelenggaraan Reklame sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Walikota Surabaya Nomor 76 Tahun 2013 merupakan landasan filosofis dari Peraturan Walikota Surabaya Nomor 21 Tahun 2018 tentang tata Cara Penyelenggaraan Reklame (Perwali No. 21-2018). Dimana hakikat peraturan walikota ini untuk menegaskan mengenai tata cara reklame di Surabaya. Di dalam Pasal 1 Perwali No. 21-2018 termaktub bahwa reklame adalah benda, alat, perbuatan atau media yang menurut bentuk dan corak ragamnya untuk tujuan komersial, dipergunakan untuk memperkenalkan, menganjurkan atau memujikan suatu barang, jasa atau orang, ataupun untuk emnarik perhatian umum kepada suatu barang, jasa atau orang yang ditempatkan atau yang dapat dilihat, dibaca dan/atau didengar dari suatu tempat oleh umum, kecuali yang dilakukan oleh Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah. Sedangkan di angka 30 dijelaskan bahwa isin penyelenggaraan reklame adalah izin penyelenggaraan reklame yang diberikan oleh Kepala Badan Pengelolaan Keuangan dan Pajak daerah untuk Izin Penyelenggaraan Reklame Insidentil, Permanen, Reklame terbatas tidak memerlukan IMB, serta Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Surabaya untuk Izin Penyelenggaraan Reklame Terbatas yang memerlukan IMB, lebih lanjut dalam Tomy Michael, 'Kajian Kritis Terhadap Rancangan Peraturan Walikota Surabaya

¹⁵ A. Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Cet. 7 (Jakarta: Sinar Grafika, 2016).

KESIMPULAN

Perjanjian pengikatan Jual beli merupakan Perjanjian pendahuluan di dalam proses perjanjian jual beli, PPJB ini bersifat sementara, dalam hal ini yaitu pengikat sementara antara penjual dengan pembeli ketika para pihak menunggu proses AJB yang nantinya dibuat di hadapan PPAT. Adapun yang dimaksud dengan pengikat sementara ini yakni penjual bersedia mengikat kepada pembeli untuk menjual objek yang diperjanjikan, serta pembeli juga bersedia mengikatkan diri kepada penjual untuk membeli objek tertuang dalam isi muatan PPJB, Dan pengenaan pajak dalam Perjanjian Pengikatan jual beli sebenarnya tidak sesuai dengan keberadaan PPJB sebagai perjanjian sementara, yang di mana proses peralihan hak tas tanah baru dapat terjadi pada perjanjian jual beli bukan dalam perjanjian pengikatan jual beli.

DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, H. *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*. Bandung: Refika Aditama, 2017.
- Amiruddin, A., dan Z. Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008.
- Efri, Z. “Kedudukan Akta Notaris Dalam Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah”. Skripsi, Universitas Muhamadiyah Palembang, 2015.
- Firdansyah, F. “Perlindungan Hukum Atas Pengikatan Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat Di Kota Banda Aceh”. *Jurnal Notarius 2*, no. 1 (Juli 28, 2023): 133–144. ISSN: 2598-070X. <https://jurnal.umsu.ac.id/index.php/notarius/article/view/15963>.
- Hartanto, A. *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah*. Surabaya: Laksbang Justitia, 2015.
- Maulina, M., dkk. “Analisis Kebijakan Insentif Bea Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Serta Pajak Penghasilan Terhadap Pembayaran Pajak Peralihan Hak Atas Tanah”. *Qawanin Jurnal Ilmu Hukum 5*, no. 1 (Juni 22, 2024): 18–31. ISSN: 2776-5741. <https://doi.org/10.56087/qawaninjih.v5i1.405>.
- Putri, D. K. “Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas”. *Jurnal Akta 4*, no. 4 (Desember 10, 2017): 623–634. ISSN: 2581-2114. <https://doi.org/10.30659/akta.v4i4.2505>.
- Setyowati, R. K., dan A. Asmaniar. “Pembatalan Transaksi Hak atas Tanah Oleh Penjual Dengan Alasan Belum Lunas”. *Binamulia Hukum 9*, no. 1 (Agustus 11, 2020): 57–66. ISSN: 2656-856X, 1410-0088. <https://doi.org/10.37893/jbh.v9i1.102>.
- Soeroso, R. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2011.
- Subekti, R. *Aneka Perjanjian*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2014.
- Subekti, S. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 1998.
- Sutedi, A. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Cet. 7. Jakarta: Sinar Grafika, 2016.
- Widjaja, G., dan K. Muljadi. *Jual Beli: Seri Hukum Perikatan*. Ed. 1. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.