

## Jual Beli Tanah Bersertipikat Yang Belum Dilunasi Pajak Terhutang dan Bea Terhutang Yang Berasal Dari Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Putri Mindya Rahmani  
mindypmr@gmail.com  
Universitas Airlangga

### Abstract

*Mass land registration is a government program which means that the first land registration is done and uses a systematic method. In the implementation there is a committee responsible for assisting the Head of the Land Office. There is a new program from the government, namely the Complete Systematic Land Registration Acceleration (PTSL) which is a mass land registration process with a fast and low cost process. The land registration process will then be examined through counseling, data collection, and measurement which will later be checked in detail for orderly administration. Taxes imposed on the parties concerned must be fulfilled as a condition of certificate issuance. So that later on the certificate, if there is a sale and purchase of land, it can be transferred. At the time of buying and selling certificates there will be tax levies. All levies have the aim to facilitate taxpayers, because taxpayers can easily pay their taxes when they have money. However, there are actually other benefits, namely that the government has been getting tax money from time to time, without waiting until the last tax year.*

**Keywords:** Land Registration; Certificate; Land Purchase; Complete Systematic Land Registration Acceleration; Tax.

### Abstrak

Kegiatan pendaftaran tanah secara massal merupakan program pemerintah yang artinya dilakukan pendaftaran tanah yang pertama kali dan menggunakan metode sistematis. Dalam pelaksanaannya terdapat panitia yang bertanggung jawab untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan. Terdapat program baru dari pemerintah yaitu Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang merupakan proses pendaftaran tanah secara massal dengan proses cepat dan biaya murah. Pada proses pendaftaran tanah selanjutnya akan diperiksa melalui penyuluhan, pendataan, dan pengukuran yang nantinya akan dicek secara mendetail guna tertibnya administrasi. Pajak yang dibebankan kepada pihak yang bersangkutan wajib untuk dipenuhi sebagai syarat penerbitan sertipikat. Agar nantinya sertipikat tersebut apabila terjadi jual-beli tanah dapat dialihkan. Pada saat jual beli sertipikat akan ada pungutan pajak. Semua pungutan itu mempunyai tujuan untuk memudahkan wajib pajak, sebab wajib pajak dapat dengan mudah membayar pajaknya pada saat mempunyai uang. Namun sebenarnya terdapat manfaat lain yaitu bahwa pemerintah selama seiring berjalannya waktu sudah mendapatkan pemasukan uang pajak dari waktu yang bersangkutan, tanpa menunggu sampai tahun pajak lampau.

**Kata Kunci:** Pendaftaran Tanah; Sertipikat; Jual-Beli Tanah; Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap; Pajak.

## Pendahuluan

Berdasarkan Pasal 6 Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria terdapat fungsi sosial terhadap hak atas tanah. Dijelaskan bahwa semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial yang nantinya setiap orang dapat menikmati tanah sebagai sandang, pangan, atau papan. Sehingga baik orang atau badan hukum dapat menggunakan tanah sesuai hak dan kebutuhannya.

Indonesia merupakan negara agraris, sehingga tanah merupakan barang yang amat penting. Setiap kegiatan yang dilakukan oleh orang atau badan hukum pasti melibatkan soal tanah. Dengan tanah dan setiap tanah di atasnya terdapat kegiatan yang dilakukan oleh Bangsa Indonesia. Pembangunan yang dilakukan oleh Bangsa Indonesia adalah upaya dalam mencapai kehidupan sejahtera lahir-batin dalam suasana masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila. Sejalan dengan perkembangan yang ada Indonesia sebagai negara hukum, maka setiap kegiatan di dalam Negara Indonesia harus berlandaskan ketentuan hukum.

Undang - Undang Pokok Agraria telah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah. Kepastian hukum hak-hak atas tanah itu adalah kepastian hukum yang tertuju pada bidang pertanahan, khususnya mengenai pemilikan dan atau penguasaannya. Adanya kepastian hukum hak-hak atas tanah itu, akan memberikan kejelasan tentang:

- a. Kepastian mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah, yang disebut juga sebagai kepastian mengenai subjek hak;
- b. Kepastian mengenai letak, batas-batasnya, luasnya, dibebani dengan hak-hak lain atau tidak, dan sebagainya. Dengan kata lain disebut juga sebagai kepastian mengenai objek hak.<sup>1</sup>

Mengenai kepastian hukum dalam dua hal tersebut berkaitan dengan lalu-lintas hukum hak-hak atas tanah. Karena dengan adanya kepastian hukum seperti itulah yang akan menjawab permasalahan hukum tentang tanah. Dalam

---

<sup>1</sup> Sudjito, *Prona: Pensertipikatan Tanah Secara Massal Dan Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Bersifat Strategis* (Liberty 1987).[3].

pendaftaran tanah kewajiban pemerintah dalam penerbitan sertipikat. Berdasarkan Pasal 1 nomor 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu 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 dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Mengacu pada PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 yang berisi pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan Pemerintah secara bertahap dan berkelanjutan dengan teratur dalam hal ini meliputi sajian, olah, kumpulan, dan pemeliharaan data fisik dan data yuridis. Bentuk data fisik dan data yuridis yang dimaksud adalah dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, serta pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang dalam satuan rumah susun terdapat haknya yaitu hak milik yang membebaninya.

Pendaftaran tanah dalam Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 memiliki tujuan untuk:

- a. Kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar diberikan kepastian hukum dan perlindungan agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Pemerintah agar menyediakan informasi pada para pihak yang memiliki kepentingan agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. Guna terselenggaranya tertib administrasi dalam bidang pertanahan.

Sertipikat hak atas tanah merupakan alat bukti kepemilikan dalam penguasaan tanah. Terdapat undang-undang baru yang mengatur tentang penerbitan sertipikat yang cepat dan murah. PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) yaitu merupakan rangkaian kegiatan dalam proses pendaftaran tanah, pada pelaksanaannya kurun waktu bersamaan dengan meliputi semua

objek tanah yang belum didaftarkan sebelumnya di desa maupun kelurahan. Dalam prosesnya untuk memperoleh tanah atau membeli tanah dalam hal ini sudah mudah.

Berdasarkan PP Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap telah berlaku sejak tahun 2017, saat ini banyak diminati masyarakat khususnya masyarakat menengah kebawah karena harga pendaftaran yang murah dan proses cepat. Adapun dalam penerbitan sertipikat, berdasarkan Peraturan Pemerintah yang terbaru dan berlaku yaitu Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam prosesnya masyarakat dengan mudah memperoleh sertipikat tanpa harus menunggu dalam jangka waktu yang panjang.

Sertipikat yang diterbitkan dari Kantor Pertanahan diterima oleh para pihak sebagai berikut:

- a. Seorang yang mempunyai hak atas tanah atau hak milik berupa satuan rumah susun dan memiliki sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang dikuasakan olehnya;
- b. Tanah wakaf, sertipikat diserahkan kepada Nadzirnya atau pihak yang telah dikuasakan olehnya;
- c. Pemegang hak sudah meninggal dunia, sertipikat diserahkan kepada ahli warisnya atau salah seorang waris dengan persetujuan para ahli waris yang lain;
- d. Kepemilikan beberapa orang atau badan hukum dalam hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang diterbitkan dalam satu sertipikat, kemudian diterimakan kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis kepada para pemegang hak bersama yang lain;
- e. Hak Tanggungan, sertipikat diserahkan kepada pihak yang dalam namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan atau kepada pihak lain yang telah dikuasakan olehnya.<sup>2</sup>

PPAT memiliki peranan yang sangat penting dalam proses pendaftaran tanah. Dengan begitu menolong Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam melakukan kegiatan-kegiatan tertentu pada pendaftaran tanah. Mengacu pada Pasal 6 Ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam proses penerbitan sertipikat Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dipungut biaya pajak. Kepala Kantor Pertanahan wajib menyampaikan

---

<sup>2</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah* (Kencana 2010).[43].

daftar BPHTB terhutang dan/atau PPh terhutang sebagaimana dimaksud pada ayat (6) secara periodik dalam waktu 3 (tiga) bulan kepada Bupati/Walikota setempat untuk BPHTB, kepada Kantor Pajak Pratama setempat untuk PPh, yang memuat identitas peserta (NIK), letak tanah, luas tanah, tanggal, dan nomor sertipikat serta Nilai Jual Objek Pajak/surat keterangan pajak. Berdasarkan Pasal 33 ayat (6) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Pada saat jual beli sertipikat akan ada pungutan pajak. Semua pungutan itu mempunyai tujuan untuk memudahkan wajib pajak, sebab wajib pajak dapat dengan mudah membayar pajaknya pada saat mempunyai uang. Namun sebenarnya terdapat manfaat lain yaitu bahwa pemerintah selama seiring berjalannya waktu sudah mendapatkan pemasukan uang pajak dari waktu yang bersangkutan, tanpa menunggu sampai tahun pajak lampau.

### **Pendaftaran Tanah di Indonesia**

Tanah merupakan tempat berpijak. Untuk memperoleh tanah perlu adanya kepastian hukum yaitu hukum tanah yang tertulis dan penyelenggaraan pendaftaran tanah. Mewujudkan pendaftaran tanah merupakan langkah usaha untuk mewujudkan jaminan kepastian hukum dalam bidang pertanahan. Pendaftaran tanah memiliki rangkaian kegiatan yaitu pengumpulan, pengolahan, penyimpanan, penyajian data fisik bidang-bidang tanah tertentu, penyajian data yuridis tertentu, penerbitan surat tanda buti haknya, dan pencatatan perubahan-perubahan pada data fisik dan data yuridis yang terjadi kemudian.

Pendaftaran tanah adalah kegiatan yang dilakukan pemerintah dalam pemberian sertifikat nantinya akan diberikan sebagai tanda bukti haknya pada bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Aartje Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia* (Raih Asa Sukses 2012).[7].

Terdapat 2 kepentingan hak atas tanah yaitu kepentingan pemegang hak atas tanah dan kepentingan pihak lain. Pertama, kepentingan pemegang hak atas tanah adalah agar pihak yang berkewajiban dengan mudahnya memberi bukti bahwa ialah yang memiliki hak atas tanah yang bersangkutan yaitu dengan cara mendaftarkan tanah, kemudian akan diterbitkan surat tanda bukti hak berupa sertipikat. Kedua, kepentingan pihak lain adalah pada calon kreditur mereka dapat dengan mudahnya mendapat data yang dapat dipercayai keasliannya misalkan dengan cara administrasi di Kantor Pertanahan terbuka bagi umum bagi yang berkepentingan bisa minta SKPT atau Surat Kepentingan Pendaftaran Tanah.<sup>4</sup>

Tujuan kegiatan dalam pendaftaran tanah yaitu menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Hal ini guna untuk kepentingan pemegang hak atas tanah, agar secara mudah untuk membuktikan siapa yang berhak atas suatu bidang tanah tertentu, melalui pemberian Sertipikat Hak atas Tanah.<sup>5</sup>

Bagi pihak-pihak yang berkepentingan (calon pembeli/calon kreditur) dengan mudahnya memperoleh keterangan yang diperlukan. Berdasarkan data fisik dan data yuridis yang terdapat di Kantor Pertanahan yang berlaku terbuka bagi umum di mana keterangan diberikan dalam bentuk Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT).

Kepastian hukum yang dimaksud dalam kegiatan pendaftaran tanah di atas antara lain:

- a. Orang atau badan yang menjadi pemegang hak (subjek hak);
- b. Mengenai lokasi, batas, serta luas suatu bidang tanah hak (subjek hak); dan
- c. Siapa yang berhak mengenai kepastian hukum.<sup>6</sup>

Dalam kegiatan penyelenggara pendaftaran tanah, ada beberapa syarat penting untuk menjamin kepastian hukum, yaitu:

- a. Penggambaran peta-peta kadastral dapat dipakai rekonstruksi di lapangan sebagai batas yang sah menurut hak;

---

<sup>4</sup> *ibid.*[8].

<sup>5</sup> *ibid.*[9].

<sup>6</sup> *ibid.*[9].

- b. Pemegang hak terdaftar dapat membuktikan dengan daftar ukur sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum; dan
- c. Setiap hak dan peralihannya wajib untuk didaftarkan.<sup>7</sup>

Jual-beli dan pemindahan hak lainnya untuk fungsi pendaftaran tanah antara lain:

- a. Memperkuat pembuktian maka dalam buku tanah dan sertipikat hak, pemindahan hak wajib dicantumkan dan dicatat siapa yang menjadi pemegang haknya sekarang;
- b. Memperluas pembuktian sehingga pendaftaran tanah jual belinya dapat diketahui oleh umum atau siapa saja yang berkepentingan.<sup>8</sup>

Pendaftaran tanah ditinjau dari tujuannya yaitu:

- a. *Fiscal cadastre*, yaitu pendaftaran tanah dalam rangka pemungutan pajak tanah. Contohnya adalah pajak bumi bangunan;
- b. *Legal cadastre* atau *rechts kadaster*, yaitu pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah.<sup>9</sup>

Berdasarkan Pasal 19 ayat (1) UUPA tentang Pendaftaran Tanah yang dalam pasal tersebut dikatakan bahwa dalam menjamin kepastian hukum Pemerintah mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah yang ada di Indonesia berdasar pada ketentuan-ketentuan yang ada dalam Peraturan Pemerintah. Pada intinya tujuan diadakannya pendaftaran oleh pemerintah guna menjamin kepastian hukum.

### **Bukti Pendaftaran Tanah**

Kepala Tanda bukti dalam pendaftaran tanah adalah pemetaan, pengukuran, dan pembukuan hak. Tanda bukti diberikan kepada pemegang hak berupa sertipikat. Sertipikat hak atas tanah itu sendiri terdiri dari surat ukur yang asli dan salinan buku tanah kemudian dijahit dalam satu bundel dan diberi sampul dengan warna khas hijau.<sup>10</sup>

---

<sup>7</sup> *ibid.*[10].

<sup>8</sup> *ibid.*[10].

<sup>9</sup> *ibid.*[11].

<sup>10</sup> *ibid.*[17].

Buku tanah yang disimpan pada bagian Pendaftaran tanah / arsip Kantor Pertanahan merupakan berkas asli dan salinannya diberikan kepada pemegang hak. Pencatatan yang dilakukan terhadap arsip asli bagian Pendaftaran tanah dan salinan yang diberikan kepada pemegang hak dilakukan bersamaan dalam buku tanah. Terhadap surat ukur harus berkas asli dan tidak difotokopi karena terdapat kode berwarna yang dibutuhkan. Sehingga, sertipikat hak bukan hanya yang sudah lengkap, terdapat pula sertipikat sementara yang harus dilampirkan kelengkapan surat ukur. Sertipikat tanah merupakan bukti fisik dan yuridis bagi pemegang hak atas tanah, sedangkan sertipikat sementara hanya memenuhi aspek yuridis karena belum dilengkapinya surat ukur.<sup>11</sup>

Kantor Pertanahan tidak hanya mengeluarkan sertipikat untuk membuktikan apakah tanah yang dikuasai telah didaftarkan atau belum. Kantor Pertanahan akan mengeluarkan SKPT (Surat Keterangan Tanah) dan SKT (Surat Keterangan Tanah). Pembuatan surat ini untuk mengetahui kedudukan hukum atas tanah yang dikuasai apakah sudah didaftarkan atau belum. Perlu diketahui, kedua surat tersebut bukan merupakan tanda bukti hak, melainkan keterangan tertulis yang dikeluarkan Kantor Pertanahan untuk mengetahui status tanah yang dikuasai. Hal ini pembuatan sertipikat dalam hal pendaftaran tanah diatur mengenai biaya-biaya yang diuraikan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 2 Tahun 1992.<sup>12</sup>

Jual beli tanah yang bersertipikat namun belum dilunasi pajak tidak dapat diperjual-belikan atau dipindah tangankan. Begitu pula yang terjadi pada sertipikat yang berasal dari PTSL tidak dapat diperjual-belikan karena belum dilunasi pajak. Dalam sertipikat akan muncul stempel yang disebutkan yaitu, berdasarkan permen ART/BPN Nomor 35 Tahun 2016 Pasal 14 Jo. No. 2 Tahun 2017 Pasal 24 dan surat pernyataan BPHTB terhutang tanggal \_\_\_ hak atas tanah ini dilarang untuk dialihkan maupun perbuatan hukum lainnya kecuali telah dibayar lunas BPHTB terhutang. Setelah BPHT terhutang yang dimaksud telah dibayar lunas maka di sertipikat akan distempel lagi pajak telah dibayar lunas dan terdapat

---

<sup>11</sup> *ibid.*[18].

<sup>12</sup> *ibid.*[19].



tanggal sudah bayar dan tanda tangan. Maka dengan terdapatnya stempel pajak sudah terbayarkan, sertipikat tersebut dapat dialihkan atau dipindah tangankan.

### **Fungsi Pendaftaran dan Fungsi Akta PPAT dalam Jual Beli Tanah**

Proses jual beli tanah diperlukan untuk memperoleh tanah. PPAT memiliki peran penting dalam proses jual beli tanah karena nantinya PPAT dibutuhkan saat pembuatan akta jual beli. Fungsi PPAT dalam jual beli tanah adalah:<sup>13</sup>

- a. Akta PPAT membuktikan secara otentik telah terjadi jual beli tanah oleh para pihak yang bersangkutan;
- b. Bukti adanya berupa akta PPAT yang mana menjadi syarat bagi pendaftaran jual beli oleh Kepala Kantor Pertanahan;
- c. Jual beli dihadapan PPAT dan akta PPAT sebagai buktinya namun bukan menjadi syarat jual beli yang diperlukan;
- d. Sahnya jual beli ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat materiil bagi jual beli yaitu:
  - Pasal 1320 BW;
  - Pembeli telah memenuhi syarat bagi pemegang hak atas tanahnya;
  - Tidak melanggar ketentuan Landreform; dan
  - Dilakukan secara tunai, real, dan terang berdasarkan keputusan Mahkamah Agung 123/K/Sip/1970.

Perbuatan materiil berupa jual beli (*materiele handeling van verkoop*) yaitu:<sup>14</sup>

- 1) Jual beli / pemindahan hak bersifat tunai;
- 2) Jual beli di depan PPAT sebagai syarat materiil dari jual beli, bukan syarat sahnya jual beli;
- 3) Jual beli dilakukan dihadapan PPAT sebagai syarat pendaftaran jual beli di Kantor Pertanahan Seksi Pendaftaran Tanah.

Pemeliharaan data untuk jual beli yang bersertipikat yang dilakukan di hadapan PPAT yang ditandai dengan penyerahan dokumen. PPAT mencocokkan data fisik dan data yuridis dalam sertipikat asli dengan data yang berada di kantor pertanahan, kemudian dilakukan pembuatan akta jual beli yang berupa dua lembar asli yang ditandatangani para pihak, dua orang saksi, dan PPAT.<sup>15</sup>

<sup>13</sup> *ibid.*[41-42].

<sup>14</sup> *ibid.*[43-44].

<sup>15</sup> *ibid.*[44].

Berkas selanjutnya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan oleh PPAT sendiri. Pencatatan jual belinya dicatat dalam buku tanah serta penyalinannya dalam sertipikat. Penyerahan yang terakhir diberikan kepada pembeli sebagai pemegang hak yaitu menyerahkan sertipikat.

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi:<sup>16</sup>

- a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
- b. Pendaftaran perubahan dan pendaftaran hak.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan data fisik atau data yuridis. Perubahan data fisik meliputi penggabungan, pemisahan, atau pemecahan bidang-bidang tanah yang telah didaftar. Begitu juga pada perubahan pada data yuridis meliputi pemindahan hak atas tanah dan / pembebanan hak atas tanah yang telah didaftarkan. Apabila terjadi pergantian oleh pemegang hak atas tanah, maka pihak harus memperbaruinya di Kantor Pertanahan.<sup>17</sup>

### **Pajak Penghasilan (PPh) di Indonesia**

Pemungutan pajak atas penghasilan di Indonesia telah dilaksanakan sejak sebelum terjadinya kemerdekaan Indonesia yaitu berdasarkan Ordonansi Pajak Pendapatan tahun 1944 dan undang-undang Pajak Perseroan tahun 1925. Ordonansi Pajak Pendapatan 1944 mengatur pembebanan pajak dari penghasilan yang didapat dari perseorangan secara pribadi. Objek Pajak Pendapatan adalah pendapatan dengan istilah lain yaitu penghasilan. Sedangkan subjeknya adalah orang pribadi dan warisan yang belum terbagi.<sup>18</sup>

Undang-undang Pajak Perseroan tahun 1925 mengatur pengenaan pajak atas penghasilan yang diperoleh dari badan, baik badan hukum maupun bukan badan hukum yang meliputi perseroan terbatas, komanditer, firma, perkumpulan maupun Yayasan. Objek Pajak Perseroan adalah laba / dengan istilah lain dari penghasilan.<sup>19</sup>

---

<sup>16</sup> *ibid.*[44].

<sup>17</sup> *ibid.*[44].

<sup>18</sup> Diaz Priantara, *Perpajakan Indonesia* (Mitra Wacana Media 2021).[172].

<sup>19</sup> *ibid.*[172].

Setelah Indonesia merdeka muncul aturan perpajakan baru yaitu Pajak atas Dividen dan Royalty pada tahun 1970. Pajak atas Dividen dan Royalty mengatur pengenaan pajak atas bunga, dividen, dan royalty yang dibayarkan oleh pihak yang memberi penghasilan tersebut. Ketiga aturan pengenaan pajak atas penghasilan tersebut disatukan kemudian pajak atas penghasilan yang didapat orang-orang pribadi, warisan yang belum terbagi, maupun badan dikenakan PPh atas penghasilan yang didapatnya berdasarkan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang PPh. Penyatuan tentang pemungutan pajak tersebut saat ini disebut dengan istilah "*Tax Reform*" dengan tujuan yaitu:

- a. Penyederhanaan jumlah dan jenis pajak dengan maksud disatukannya ketiga aturan tersebut guna jumlah dan jenis pajak atas penghasilan menjadi lebih sederhana dan beberapa jenis pajak hanya menjadi satu jenis undang-undang pajak untuk mengenakan pajak atas penghasilan;
- b. Penyederhanaan tarif pajak yaitu guna menyederhanakan aturan yang berlaku yaitu dengan UU Nomor 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan bahwa tarif pajak yang pada awal hanyalah satu macam dengan tiga lapisan tarif kemudian menjadi wajib pajak dengan dua macam tarif yaitu wajib pajak orang pribadi sebanyak empat lapisan tarif dan untuk wajib pajak badan sebanyak satu lapisan tarif.<sup>20</sup>

PPh merupakan pajak yang dikelola oleh Pemerintah Pusat dengan memberikan kontribusi yang signifikan kepada penerimaan negara. Kontribusi PPh khususnya merupakan penerimaan pajak yang menggantikan peran penerimaan negara dari minyak. PPh merupakan pajak langsung karena beban pajak langsung diterima oleh penerima atau pemilik penghasilan. Sehingga PPh merupakan pajak subjektif karena pengenaan dan beban ditujukan terhadap subjek pajak.

---

<sup>20</sup> *ibid.*[172].

### **Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Indonesia**

Berbeda dengan PBB yang merupakan pajak yang dikenakan secara rutin atau terus menerus setiap tahun pajak terhadap objek PBB yaitu bumi atau bumi dan bangunan.<sup>21</sup> BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) hanya dibebankan sekali atau insidental apabila ada transaksi jual beli tanah dan bangunan yang memenuhi kriteria objek BPHTB

Pada saat dikelola oleh Direktur Jenderal Pajak (DJP) peraturan tentang BPHTB terdapat pada UU Nomor 20 Tahun 2000. Namun setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah maka pemungutan, penagihan, administrasi BPHTB berada dalam pengawasan Pemerintah Daerah. Oleh karena itu, bab tentang BPHTB tidak dapat dipisahkan dengan bab tentang Pajak dan Retribusi Daerah.

#### **Penetapan BPHTB**

##### **a. Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar**

Jangka waktu 5 (lima) tahun setelah saat terutangnya pajak, Surat Ketetapan BPHTB kurang bayar diterbitkan berdasar hasil dari pemeriksaan / keterangan lain jika jumlah pajak yang terutang mengalami kekurangan, selanjutnya kurang bayar akan dikenakan sanksi administrasi 2% (dalam bentuk bunga) dalam kurun waktu 30 hari (satu bulan maksimal dua puluh empat bulan), terhitung sejak terutang pajak hingga penerbitan Surat ketetapan BPHTB kurang bayar.

Surat ketetapan BPHTB kurang bayar yaitu surat ketetapan yang berisi ketentuan besaran jumlah pajak yang terhutang, jumlah kekurangan pembayaran hutang pokok, besaran sanksi administrasi dan jumlah yang harus dibayarkan. Dengan beralihnya pengelolaan BPHTB maka penetapan BPHTB bukan berada di Direktur Jenderal Pajak lagi, melainkan menjadi kewenangan Kepala Daerah.<sup>22</sup>

---

<sup>21</sup> *ibid.*[603].

<sup>22</sup> *ibid.*[603].

b. Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar Tambahan

Dalam jangka waktu 5 tahun sesudah saat terutangnya pajak, Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar Tambahan diterbitkan apabila ditemukan data baru dan atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah pajak yang terutang setelah diterbitkannya Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar. Surat Ketetapan BPHTB yang kurang bayar yaitu surat ketetapan yang menetapkan tambahan jumlah pajak yang harus dibayarkan. Dengan demikian, jika terdapat data baru atau data yang belum terlihat meskipun WP sudah dikenakan Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar dapat dikenakan Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar Tambahan.<sup>23</sup>

Contohnya adalah Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar, misalkan 5 (lima) tahun kemudian yaitu pada tahun pajak 2003, diketemukan data baru atau data yang semula belum terungkap berdasarkan pemeriksaan atau keterangan lain yang mengakibatkan penambahan jumlah pajak yang terutang maka kepada WP yang bersangkutan dapat diterbitkan Surat ketetapan BPHTB Kurang Bayar Tambahan. Perlu diketahui bahwa batas waktu penetapan pajak (penerbitan Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan Kurang Bayar atau Surat BPHTB Kurang Bayar Tambahan) adalah paling lama 5 (lima) tahun setelah saat terutangnya pajak yaitu 29 Maret 2003, bukan 30 Desember 2003.

Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar Tambahan ditambah dengan sanksi administrasi berupa kenaikan sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah kekurangan pajak tersebut, Kecuali terutang melaporkan sendiri jumlah kurang bayar sebelum dilakukan pemeriksaan.<sup>24</sup>

c. Surat tagihan BPHTB yaitu surat yang digunakan untuk menagihkan pajak beserta sanksi administrasi baik denda dan/atau bunga. Surat Tgihan BPHTB memiliki kekuatan hukum yang sama dengan surat ketetapan pajak, sehingga

---

<sup>23</sup> *ibid.*[610].

<sup>24</sup> *ibid.*[611].

penagihan dapat dilakukan dengan menerbitkan surat paksa. Surat Tagihan BPHTB diterbitkan apabila:

- 1) Pajak yang terutang tidak / kurang dibayar;
- 2) Berdasarkan hasil pemeriksaan Surat Setoran BPHTB terdapat kekurangan pembayaran pajak sebagai akibat salah tulis dan atau salah hitung. Maksudnya adalah pemeriksaan kantor;
- 3) WP dikenakan sanksi administrasi berupa denda dan/atau bunga.

Jumlah pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar dalam Surat Tagihan BPHTB ditambah sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan untuk jangka waktu paling lama 24% (dua puluh empat) bulan sejak saat terutangnya pajak.<sup>25</sup>

Berdasarkan Pasal 4 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 2016 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah diatur pula pengurangan pajak yaitu pemberian pengurangan, keringanan, dan pembebasan dalam hal-hal tertentu atas permohonan Wajib Pajak. Pemberian pengurangan BPHTB paling tinggi adalah 50% dari pokok pertimbangan untuk kepentingan daerah, kepentingan social, dan kepentingan keagamaan.

Pengurangan BPHTB sebesar 25% diperuntukkan Rumah Sederhana, Rumah Susun Sederhana, dan Rumah Sangat Sederhana kemudian dibuktikan dengan surat pernyataan dan keterangan dari pejabat pemerintah setempat. Pengurangan BPHTB 50% bagi Wajib Pajak yang mendapat hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah yang dibebaskan oleh pemerintah untuk kepentingan umum. Pengurangan BPHTB 75% bagi Wajib Pajak penerima rumah dinas dari pemerintah pensiunan aparat.

Besar pengenaan pajak terhutang dan bea terhutang disesuaikan pada saat terjadi jual-beli tanah dan proses balik nama berdasarkan tahun yang berlaku. Mengacu pada Asas *Lex Posterior Derogat Legi Priori* yang mana aturan hukum yang lebih baru mengesampingkan atau meniadakan aturan hukum yang lama. Dalam Asas *Lex Posterior Derogat Legi Priori* inilah mengharuskan dan mewajibkan

---

<sup>25</sup> *ibid.*[611].

untuk menggunakan hukum yang baru. Sehingga proses balik nama meskipun sudah bertahun-tahun dalam kepemilikan tanah tersebut namun pada saat terjadi balik nama baru diketahui pajak terhutang dan bea terhutangnya maka berlakulah Asas *Lex Posterior Derogat Legi Priori*.

Asas *Lex Posterior Derogat Legi Priori* memuat prinsip-prinsip yaitu aturan hukum yang baru harus sederajat atau lebih tinggi dari aturan hukum yang lama dan aturan hukum baru dan lama mengatur aspek yang sama. Maksudnya adalah perubahan tidak bermaksud atau berbeda makna. Asas ini guna mencegah dualisme yang nantinya dapat menimbulkan ketidakpastian hukum. Namun pada intinya secara hukum yaitu aturan lama tidak berlaku lagi untuk aturan hukum yang terbaru.

## **Daftar Bacaan**

### **Buku**

Diaz Priantara, *Perpajakan Indonesia* (Mitra Wacana Media 2021).

Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah* (Kencana 2010).

Sudjito, *Prona: Pensertipikatan Tanah Secara Massal Dan Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Bersifat Strategis* (Liberty 1987).

Aartje Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia* (Raih Asa Sukses 2012).

**How to cite:** Putri Mindya Rahmani, 'Jual Beli Tanah Bersertipikat Yang Belum Dilunasi Pajak Terhutang Dan Bea Terhutang Yang Berasal Dari Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap' (2020) Vol. 3 No. 2 *Notaire*.

--Halaman ini sengaja dikosongkan--