

**RESTITUSI PAJAK
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)
ATAS WANPRESTASI PIHAK PEMBELI
YANG BERAKIBAT KEPADA BATALNYA
AKTA JUAL BELI**

TESIS



Oleh :

KAMAL AL FARRA, SH

NIM : 21302200044

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2025**

**RESTITUSI PAJAK
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)
ATAS WANPRESTASI PIHAK PEMBELI
YANG BERAKIBAT KEPADA BATALNYA
AKTA JUAL BELI**

TESIS

**Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Ujian
Guna Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
(M.Kn.)**



Oleh :

KAMAL AL FARRA, SH

NIM : 21302200044

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN
(M.Kn) FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG**

2025

**RESTITUSI PAJAK
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)
ATAS WANPRESTASI PIHAK PEMBELI
YANG BERAKIBAT KEPADA BATALNYA
AKTA JUAL BELI**

TESIS

Oleh :

KAMAL AL FARRA, SH

NIM : 21302200044

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh:

Pembimbing

Tanggal,


Dr. H. Amin Purnawan, S.H., Sp.N., M.Hum.

NIDN. 0606126501



Mengetahui,
Dean Fakultas Hukum UNISSULA


Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

**RESTITUSI PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN (BPHTB) ATAS WANPRESTASI PIHAK
PEMBELI YANG BERAKIBAT KEPADA BATALNYA
AKTA JUAL BELI**

TESIS

Oleh :

KAMAL AL FARRA, SH

NIM : 21302200044

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal : 20 November 2025

Dan dinyatakan : LULUS

Tim Penguji
Ketua,

Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

Anggota

Dr. H. Amin Purnawan, S.H., Sp.N., M.Hum.

NIDN : 0606126501

Anggota

Dr. Tani Triyanto, S.H., M.H.

NIDN : 0611088303

Mengetahui,
Sekretaris Fakultas Hukum UNISSULA



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Kamal Al Farra

NIM : 21302200044

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Restitusi Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas Wanprestasi Pihak Pembeli yang berakibat kepada Batalnya Akta Perjanjian Jual Beli” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang,

Desember 2025

Yang Menyatakan



Kamal Al Farra

21302200044

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Kamal Al Farra

NIM : 21302200044

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/ Disertasi* dengan judul :

“Restitusi Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas Wanprestasi Pihak Pembeli yang berakibat kepada Batalnya Akta Jual Beli”

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, Desember 2025

Yang Menyatakan



Kamal Al Farra
21302200044

MOTTO

MAN JADDA WAJADA, MAN SHOBAARO DHOFIRO

PERSEMBAHAN

Tesis ini kupersembahkan untuk :

- Bapak dan Ibu yang memberikan izin untuk menuntut ilmu
- Istri dan anak - anakku yang telah mendukung dan memberi semangat.
- Seluruh civitas Fakultas Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.



KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, yang senantiasa melimpahkan rahmat dan karuniaNya sehingga penulis telah diberikan kesehatan, kekuatan, kesabaran, ilmu dan kesempatan untuk menyelesaikan tesis ini dengan judul “Keabsahan Tanda Tangan Elektronik Pada Pembuatan Akta Notaris dalam Perspektif Hukum Positif di Indonesia”. Apresiasi yang tidak terkira dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya atas bantuan dan dukungannya juga disampaikan kepada:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E.Akt, M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang,
4. Dr. Achmad Arifullah, SH., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Dr. H. Amin Purnawan, S.H., Sp.N., M.Hum. selaku dosen pembimbing Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

6. Para dosen pengajar dan segenap staf pengajaran, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Terima kasih kepada, keluarga besar saya yang telah memberikan doa, semangat, dorongan dan perhatian kepada penulis serta doa yang tulus.
8. Semua pihak yang karena keterbatasan sarana tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu tetapi telah berjasa besar dalam memberikan sumbangsih untuk penyelesaian Tesis ini.

Semoga Allah SWT selalu memberikan perlindungan dan rahmat-Nya kepada mereka semua. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini, isi substansi masih jauh dari sempurna. Hal ini karena keterbatasan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan masukan dan saran yang menunjang kesempurnaan penulisan hukum ini semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bagi pihak yang membutuhkan, dengan rendah hati penulis ucapkan terima kasih.

Penulis

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pelaksanaan restitusi pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam hal terjadinya wanprestasi oleh pihak pembeli yang mengakibatkan batalnya Akta Jual Beli (AJB). Permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini meliputi dasar hukum pengenaan dan pengembalian BPHTB, mekanisme restitusi pajak apabila transaksi jual beli tidak terlaksana akibat wanprestasi, serta akibat hukum terhadap akta jual beli yang batal karena tidak terpenuhinya kewajiban oleh pihak pembeli.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis sosiologis, yaitu dengan mengkaji penerapan ketentuan hukum yang berlaku dalam praktik melalui wawancara, observasi, serta studi terhadap kasus nyata di lapangan. Data diperoleh dari hasil wawancara dengan pejabat instansi terkait dan masyarakat yang mengalami proses restitusi BPHTB, kemudian dianalisis secara kualitatif untuk memperoleh gambaran empiris tentang pelaksanaan kebijakan tersebut.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara normatif, pengajuan restitusi BPHTB dapat dilakukan berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (UU HKPD) serta Peraturan Menteri Keuangan Nomor 51/PMK.07/2016 tentang Tentang Penyelesaian Pengembalian Atas Kelebihan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dan Penyelesaian Permohonan Pelayanan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan. Dalam konteks jual beli tanah yang batal akibat wanprestasi, hak atas tanah tidak pernah beralih, sehingga BPHTB yang telah dibayarkan seharusnya dikembalikan kepada wajib pajak. Namun dalam praktiknya, proses restitusi sering mengalami kendala administratif dan pembuktian hukum, terutama terkait pembatalan AJB yang harus disertai putusan pengadilan atau akta pembatalan notaris. Penelitian ini merekomendasikan perlunya penyempurnaan regulasi teknis serta koordinasi antara pemerintah daerah dan Kantor Pertanahan agar mekanisme restitusi BPHTB dapat terlaksana lebih efektif, adil, dan sesuai dengan prinsip kepastian hukum.

Kata Kunci : Restitusi Pajak, BPHTB, Wanprestasi, Akta Jual Beli.

ABSTRACT

This study aims to analyze the implementation of tax restitution for the Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) or Duty on the Acquisition of Land and Building Rights, in cases where the buyer's default (wanprestasi) leads to the cancellation of the Sale and Purchase Deed (Akta Jual Beli or AJB). The research focuses on the legal basis for the imposition and refund of BPHTB, the restitution mechanism when a land sale transaction fails due to default, and the legal consequences of the cancelled deed.

This research employs a sociological juridical method, which examines the application of legal norms in practice through interviews, observations, and real case studies in the field. Data were collected from interviews with relevant government officials and individuals who experienced the BPHTB restitution process, and analyzed qualitatively to gain an empirical understanding of its implementation.

The results of the study indicate that, normatively, the submission of BPHTB restitution can be carried out based on the provisions of Law Number 1 of 2022 concerning Financial Relations between the Central Government and Regional Governments (HKPD Law) and Minister of Finance Regulation Number 51/PMK.07/2016 concerning the Settlement of Refunds for Overpayments of the Duty on the Acquisition of Land and Building Rights (BPHTB) and the Settlement of Service Requests for Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2). In the context of a land sale and purchase that is cancelled due to default, the land rights never actually transfer; therefore, the BPHTB that has been paid should be refunded to the taxpayer. However, in practice, the restitution process often encounters administrative and legal challenges, particularly related to the requirement that the cancellation of the Sale and Purchase Deed (AJB) must be accompanied by a court decision or a notarial deed of cancellation. This study recommends the need for improvements to technical regulations and stronger coordination between local governments and the Land Office to ensure that the BPHTB restitution mechanism can be implemented more effectively, fairly, and in accordance with the principle of legal certainty.

Keywords: Tax Restitution, BPHTB, Default, Sale and Purchase Deed.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH	vi
MOTTO	vii
PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK	x
ABSTRACT	xi
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	7
1. Manfaat Teoritis	8
2. Manfaat Praktis	8
E. Kerangka Konseptual	8
1. Restitusi pajak BPHTB	9
2. Akta jual beli PPAT	9

F. Kerangka Teori	11
1. Teori Kepastian Hukum	11
2. Teori Kewajiban Hukum	13
G. Metode Penelitian	14
1. Jenis Penelitian	16
2. Metode Pendekatan.....	16
3. Jenis dan Sumber Data	17
4. Metode Pengumpulan Data	19
5. Metode Analisa Data	20
H. Sistematika Penulisan	20
Bab I Pendahuluan	21
Bab II Kajian Pustaka.....	21
Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan	21
Bab IV Penutup	21
BAB II.....	22
TINJAUAN PUSTAKA.....	22
A. Tinjauan Umum Mengenai Pajak	22
B. Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	38
C. Restitusi Pajak.....	49
D. Wanprestasi.....	54
E. Akta Jual Beli.....	59

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	68
A. Akibat Hukum Terhadap Akta Jual Beli Karena Adanya Wanprestasi Dari Pihak Pembeli	68
B. Syarat dan pengembalian pajak yang sudah dibayarkan (restitusi) tersebut apabila akta tersebut batal karena adanya wanprestasi	90
BAB IV PENUTUP	110
A. SIMPULAN	110
B. SARAN	111
PENUTUP.....	110



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan kebutuhan yang sangat mendasar dari manusia. Manusia melakukan segala aktivitasnya di atas tanah, baik secara langsung maupun tidak langsung. Tanah merupakan sumber daya alam yang di berikan Tuhan Yang Maha Esa kepada masyarakat Indonesia. Tanah merupakan sarana untuk menyelenggarakan segala aktivitas rakyat dan mempunyai peranan penting kehidupan bangsa Indonesia. Semua orang jelas membutuhkan tanah bukan hanya untuk hidup namun mati pun membutuhkan tanah. Tanah juga merupakan penunjang kepentingan Negara, terutama untuk pembangunan di segala bidang dan pasti memerlukan tanah di setiap tindakan tersebut.

Dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945) pada Pasal 33 ayat (3), disebutkan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya di kuasai oleh Negara dan di gunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia. Ketentuan mengenai tanah juga dapat di lihat dalam Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya di sebut UUPA). Pengertian tanah di atur dalam Pasal 4 yang menjelaskan bahwa atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang di maksud dalam Pasal 2 di tentukan adanya macam-macam hak atas tanah, yang dapat di berikan dan dapat di punyai oleh siapa saja, baik sendiri atau pun

bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum.dengan demikian yang di maksud dengan tanah dalam pasal tersebut adalah permukaan bumi. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang dapat di haki oleh setiap orang atau badan hukum. Oleh karena itu, hak-hak yang timbul di atas hak atas tanah termasuk di dalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat di atasnya merupakan suatu persoalan hukum.¹

Pemerintah Indonesia berupaya untuk memperbaharui tata hukum agrarian yang berangkat dari cita – cita hasil pembentukan Negara baru yakni menciptakan kesejahteraan rakyat dengan menetapkan Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria. Salah atu pasal dalam UUPA tentang hak atas tanah dan ketentuan – kentumannya. Hak atas tanah ialah hak yang memberi wewenang seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut.

Beralihnya hak atas tanah dapat dilakukan melalui berbagai macam seperti jual beli, tukar menukar, hibah ataupun karena pewarisan. Berdasarkan Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) yang menyebutkan bahwa “jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lainnya yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pembuatan Akta Jual Beli (selanjutnya disebut AJB) harus

¹ Boedi Harsono, Hukum Agraria,Ed.Cet.10, Jakarta,2005,hal.368

dihadiri oleh pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum (penjual dan pembeli) atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Bukti suatu hak atas tanah telah dialihkan adalah dibuatnya suatu akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah disebut PPAT.

Akta itu disebut akta jual beli yang kemudian akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana di maksud dalam ketentuan Pasal 95 ayat 1 huruf a Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Tugas dan tanggung jawab PPAT sebagai pejabat pertanahan diantaranya adalah segala hal yang berkenaan dengan akta-akta peralihan hak atas tanah, pemberian hak baru atas tanah, dan pengikatan tanah sebagai jaminan hutang.²

Perjanjian merupakan sesuatu hubungan hukum antara dua belah pihak atau lebih yang bersumber pada persetujuan dan memunculkan sesuatu yang berakibat hukum.³ Perjanjian yang telah dibuat itu sebagai penjaga yang dengan cara khusus mengontrol ikatan hukum antara para pembuatnya yang bersifat pribadi serta perdata.⁴ Oleh karena itu, perjanjian harus mampu memenuhi syarat yang telah tertulis dalam Pasal 1320 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) supaya perjanjian itu bisa sah, yaitu:

1. Para pihak sepakat menyetujui untuk saling mengikat;

² J. Kartini Soedjendro, *Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah yang Berpotensi Konflik*, (Yogyakarta: Penerbit Kanisius, 2001), hlm. 69.

³ Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisis Kasus*, (Prenadamedia Group, Jakarta, 2012), hlm. 18.

⁴ Yahman, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan*, (Prenadamedia Group, Jakarta, 2014), hlm. 51.

2. Memiliki kemampuan untuk membuat suatu kontrak (cakap);
3. Suatu hal tertentu, serta;
4. Terkait hal atau sesuatu yang halal

Ketentuan-ketentuan yang tertuang dalam pasal itu bertujuan untuk memberi kepastian hukum bagi masing-masing pihak yang sudah sepakat untuk membuat atau melakukan perjanjian. Para pihak penting memiliki kepastian hukum mengingat sering terjadi wanprestasi di tengah jalan dalam sebuah perjanjian yang seharusnya ditepati. Sehingga para pihak merasa terlindungi dan tidak ada pihak yang merasa dirugikan di kemudian hari. Setelah dibuatnya suatu perjanjian, para pihak menjadi terikat satu sama lain. Perjanjian merupakan perbuatan hukum yang berisi tentang seseorang atau kelompok tertentu yang saling mengikatkan dirinya pada seseorang atau kelompok lainnya atau lebih.⁵

Wanprestasi merupakan sebagai perilaku yang tidak memenuhi, ingkar janji atau lalai dalam melaksanakan kewajiban yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian.⁶ Wanprestasi juga dibagi kedalam dalam beberapa kriteria perbuatan, di antaranya:⁷

1. Prestasi tidak terpenuhi sama sekali.
2. Melakukan prestasi dengan tidak sempurna.
3. Memenuhi prestasi dengan terlambat.
4. Melanggar hal yang tidak boleh dilakukan dalam perjanjian

⁵ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan* (Bandung: Bina Cipta, 2011), hlm. 49.

⁶ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak* (Jakarta: Rajawali Pers, 2007), hlm. 74.

⁷ ibid hlm. 74.

Adapun akibat hukum bagi debitur yang lalai atau melakukan wanprestasi, dapat menimbulkan hak bagi kreditur, yaitu :⁸

1. Menuntut perikatan untuk dipenuhi,
2. Menuntut perikatan dibatalkan atau diputuskan apabila perikatan bersifat timbal-balik,
3. Menuntut ganti rugi,
4. Menuntut perikatan untuk dipenuhi disertai dengan ganti rugi,
5. Menuntut perikatan dibatalkan atau diputus dengan ganti rugi

Pengenaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dikenakan ketika pembeli, pemohon atau penerima sudah secara resmi menerima hak atas tanah yang dimaksud. Dalam esensi pembuatan akta jual beli, peralihan hak (penerimaan hak atas tanah) baru resmi terjadi ketika sudah ditandatanganinya akta jual beli atas tanah dan bangunan yang dimaksud di hadapan PPAT yang berwenang. Pasal 3 ayat (4) PP Nomor 55 Tahun 2016 menetapkan bahwa BPHTB merupakan jenis pajak yang dibayar sendiri berdasarkan perhitungan oleh Wajib Pajak (*self assessment*). PPAT dalam peralihan hak atas tanah kewenangannya adalah membuat akta jual beli manakala terjadi kesepakatan terhadap sebidang hak milik atas tanah antara Pihak Penjual dengan Pihak Pembeli. PPAT mewajibkan baik penjual maupun pembeli untuk membayar Pajak Penghasilan (yang selanjutnya disebut PPh) untuk penjual dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (yang selanjutnya disebut BPHTB) untuk pembeli. Setelah mendapat

⁸ Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*. (Yogyakarta: Pustaka Yustisia. 2009), hlm.81.

konfirmasi atas pembayaran pajak tersebut dari kantor pajak setempat, barulah PPAT melaksanakan pengesahan dan dalam jangka waktu paling lambat 7 (tujuh) hari kerja, PPAT wajib mendaftarkan Akta Jual Beli tersebut ke kantor pertanahan. Apabila tidak dipenuhinya salah satu syarat dalam pembuatan Akta Jual Beli, maka kemudian hari akta tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum atau dapat dibatalkan.

Restitusi pajak adalah permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak yang dilakukan oleh wajib pajak kepada negara, Hak restitusi menjadi salah satu hak-hak dasar wajib pajak yang harus mendapatkan perlindungan. restitusi dapat timbul apabila wajib pajak membayar pajak lebih besar dari kewajiban pajaknya, yang disebabkan baik oleh angsuran pajak yang dibayar sendiri oleh wajib pajak atau pajak yang dipungut atau dipotong oleh pihak lain.⁹

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 51/PMK.07/2016 Tentang Penyelesaian Pengembalian Atas Kelebihan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dan Penyelesaian Permohonan Pelayanan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan menjelaskan bahwa kelebihan pembayaran BPHTB disebabkan karena jumlah BPHTB yang telah dibayar lebih besar dari BPHTB yang terutang atau pembayaran atas BPHTB yang tidak seharusnya terutang.

Pada perkembangannya latar belakang permasalahannya muncul ketika

⁹ Febriyanto, *Inside Tax Magazine*. (Jakarta: Tiga serangkai. 2009), hlm.8.

dalam praktik transaksi jual beli yang akan dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dibatalkan dan pihak pembeli bermaksud meminta pengembalian pajak (Restitusi) BPHTB yang telah dibayarkan. Terjadinya kelebihan pembayaran BPHTB yang tidak seharusnya terutang biasa disebabkan karena BPHTB telah dibayarkan oleh wajib pajak sebelum akta ditandatangani, namun kemudian perolehan hak atas tanah dan atau bangunan tersebut batal.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana akibat hukum terhadap akta jual beli karena adanya wanprestasi dari pihak pembeli?
2. Bagaimana syarat dan pengembalian pajak yang sudah dibayarkan (restitusi) tersebut apabila akta tersebut batal karena adanya wanprestasi?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah diatas, tujuan dalam penelitian ini diharapkan akan menghasilkan yaitu :

1. Untuk mengetahui dan menganalisa apa akibat hukum terhadap akta jual beli tanah tersebut apabila terjadinya wanprestasi salah satu pihak yang telah disepakati sebelumnya.
2. Untuk mengetahui bagaimana implementasi dan prosedur pengembalian pajak kepada pihak pembeli yang telah dibayarkan atas batalnya akta jual beli tanah disebabkan adanya wanprestasi.

D. Manfaat Penelitian

Penulisan tesis ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi setiap pembacanya, baik untuk kepentingan teoritis maupun praktik, antara lain adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis penulis berharap tesis ini dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi semua pengembangan ilmu pengetahuan dalam bidang Kenotariatan khususnya bagi Notaris dalam memahami tentang urgensi pengembalian (restitusi) pajak yang telah dibayarkan atas akta jual beli tanah yang batal setelah adanya wanprestasi salah satu pihak.

2. Manfaat Praktis

Penulis berharap hasil dari penelitian tesis ini dapat memberikan manfaat bagi penulis sendiri, yakni dapat dijadikan sebagai media pembelajaran ilmiah dalam penulisan tentang kenotariatan dan hasilnya dapat menambah pengetahuan penulis. Hasil penelitian tesis ini juga diharapkan dapat menjadi salah satu contoh konkrit bagi calon Notaris maupun yang sudah menjabat sebagai Notaris yakni sebagai salah satu bahan referensi dalam menjalankan jabatan agar selalu berhati-hati dan taat terhadap perundang-undangan yang berlaku.

E. Kerangka Konseptual

Konsep berasal dari bahasa Latin, *conceptus* yang memiliki arti sebagai suatu kegiatan atau proses berfikir, daya berfikir khususnya penalaran dan pertimbangan.¹⁰ . Konsepsi merupakan salah satu bagian terpenting dari teori konsepsi yang diterjemahkan sebagai usaha membawa suatu dari abstrak menjadi suatu yang konkrit yang disebut dengan *Operational Definition*.¹¹

Adapun kerangka konseptual dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

¹⁰ Komaruddin dan Yooke Tjuparmah, 2000, Kamus Istilah Karya, Jakarta, Bumi Askara, Hal 12

¹¹ Rusdi Malik, Penemu Agama Dalam Hukum di Indonesia, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2000), Hlm 15.

1. Restitusi pajak BPHTB

Menurut pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 30/PMK. 03/2005 Kelebihan pembayaran BPHTB terjadi apabila Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang dibayar ternyata lebih besar dari yang seharusnya terutang atau Dilakukan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang tidak seharusnya terutang. Untuk memperoleh pengembalian kelebihan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan kepada Direktur Jenderal Pajak.

2. Akta jual beli PPAT

Akta adalah surat sebagai alat bukti yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Jadi untuk dapat digolongkan dalam pengertian akta maka surat harus ditandatangani. Keharusan ditandatanganinya surat untuk dapat disebut akta berasal dari pasal 1869 KUH Perdata¹²

Jual beli adalah salah satu macam perjanjian/perikatan yang termuat dalam Buku III KUH Perdata tentang Perikatan. Dalam hal jual beli tanah dari bunyi Pasal 1457, 1458, dan 1459 dapat disimpulkan bahwa:

Jual beli adalah suatu pedanjian, satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga-harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua pihak itu telah mencapai kata

¹² Dr. Samsaimun S.H.,Mkn, 2018,*pengantar peraturan jabatan pembuat akta tanah(PPAT)*, Mataram,Pustaka reka cipta Hal : 53

sepakat, maka jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Akan tetapi sekalipun "jual beli" itu telah dianggap terjadi, namun atas tanah itu belum berpindah kepada pembeli.

Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain yang berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.

Tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data penddaftarn tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud tersebut antara lain :¹³

1. Jual beli
2. Tukar menukar
3. Hibah
4. Pemasukan ke dalam perusahaan
5. Pembagian hak bersama
6. Pemberian hgb/hak pakai atas tanah hak milik
7. Pemberian hak tanggungan
8. Pemberian kuasa membebankan hak tanggungan.

¹³ Ibid hal : 94

3. Wanprestasi

Wanprestasi merupakan perbuatan dimana seseorang lalai atau tidak memenuhi kewajiban sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian yang dibuat antara pihak yang terkait.¹⁴ Tidak memenuhi janji yang telah disepakati atau Wanprestasi dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.¹⁵ Seorang debitur dapat disebut wanprestasi, apabila pihak debitur terlambat atau tidak memenuhi kewajibannya bisa juga memenuhi janji tetapi tidak berlangsung sesuai dengan kontrak yang telah disepakati.¹⁶ Wanprestasi tertulis dalam pasal 1243 KUH Perdata, yang berisi :

“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.”

F. Kerangka Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatifbukan sosiologi. Kepastian

¹⁴ Salim HS, 2008 , *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta: Pamungkas. hlm.180.

¹⁵ Ahmadi Miru, Op.cit hal 74

¹⁶ Subekti, 2007, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Arga Printing, hlm.146

hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis.¹⁷

Menurut Satjipto Rahardjo, untuk mendirikan Negara hukum memerlukan suatu proses yang panjang, tidak hanya peraturan-peraturan hukum saja yang harus ditata kelola dengan baik namun dibutuhkan sebuah kelembagaan yang kuat dan kokoh dengan kewenangan-kewenangan yang luar biasa dan independen, bebas dari intimidasi atau campur tangan eksekutif dan legislatif yang dilaksanakan oleh sumber daya manusia yang bermoral baik dan teruji sehingga tidak mudah terjatuh.¹⁸

Kepastian hukum adalah “*sicherheit des Rechts selbst*” (kepastian tentang hukum itu sendiri). Ada empat hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum.

- a. Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum merupakan perundang - undangan (*gesetzliches Recht*).
- b. Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta (*Tatsachen*), bukan suatu rumusan tentang penilaian yang akan dilakukan oleh hakim, seperti “kelakuan baik” dan “kesopanan”.
- c. Ketiga, bahwa fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam penjelasan serta mudah dijalankan.

¹⁷ Cst Kansil, at al, *Kamus Istilah Hukum*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2009, Hlm. 385.

¹⁸ Satjipto Rahardjo, *Hukum Dalam Jagat Ketertiban*, UKI Press, Jakarta, 2006, Hlm.135-136

d. Keempat, hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah.¹⁹

1. Teori Pertanggungjawaban Hukum

Menurut Abdulkadir Muhammad teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) dibagi menjadi beberapa teori, yaitu :²⁰

- a. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intentional tort liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian.
- b. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada konsep kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (*intermingled*).
- c. Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strict liability*), didasarkan pada perbuatannya.

2. Teori Kewajiban Hukum

Kewajiban hukum adalah suatu kewajiban atau keharusan yang di mana setiap orang wajib mentaati peraturan hukum yang ada. Sebagaimana yang dikemukakan oleh Hans Kelsen bahwa konsep kewajiban awalnya adalah suatu konsep moral yang spesifik dan

¹⁹ Ibid Hlm 138

²⁰ Abdulkadir Muhammad, Hukum Perusahaan Indonesia, Citra Aditya Bakti, 2010, hlm. 503.

merupakan pengertian norma moral dalam hubungannya dengan individu yang tindakannya diperintahkan atau dilarang.²¹

Konsep kewajiban (*Obliogation or duty*) di sini adalah dalam bahasa hukum positif yang harus dibedakan dengan konsep kewajiban dalam bahasa Jerman *Pflicht* yang oleh etika dijadikan sebagai suatu konsep nilai moral absolut yaitu setiap orang harus memenuhi kewajibannya.²²

Konsep kewajiban hukum juga merupakan pasangan dari konsep norma hukum, bahkan juga pada awal karyanya Hans Kelsen menyebutkan norma hukum juga sebagai kewajiban hukum karena dalam setiap norma selalu menimbulkan kewajiban hukum tertentu. Namun hubungannya lebih kompleks, karena norma hukum memiliki struktur yang lebih Complicated dibandingkan norma moral. Norma hukum tidak menunjukkan perbuatan satu individu seperti norma moral. Norma hukum setidaknya menunjukkan pada perbuatan dua individu pelaku atau yang mungkin melakukan delik atau deliquent dan individu harus melaksanakan sanksi²³

G. Metode Penelitian

Soerjono Soekanto mengemukakan bahwa metode penelitian adalah²⁴:

1. Suatu tipe pemikiran yang dpergunakan dalam penelitian dan penilaian.
2. Suatu teknik yang umum bagi ilmu pengetahuan

²¹ Jimly Asshiddiqie, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum* (Jakarta: Sekretariat Jenderal Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia, 2006). Hlm. 55

²² Ibid.

²³ Ibid.

²⁴ Soerjono Soekanto, 2007, *Pengantar Penelitian Hukum*, UII Press, Jakarta, h.5

3. Cara tertentu untuk melakukan suatu prosedur

Dalam setiap penelitian suatu ilmu metode yang diterapkan akan selalu disesuaikan dengan ilmu pengetahuan yang sudah menjadi dasarnya. Dengan demikian suatu metodologi yang dipakai akan mempunyai suatu ciri-ciri tertentu yang mempunyai kekhususan dan merupakan identitasnya karena itulah ilmu hukum dapat dibedakan dari ilmu-ilmu yang lainnya.²⁵

Menurut Mardalis metode diartikan sebagai suatu cara atau teknis yang dilakukan dengan cara atau teknis yang dilakukan dalam proses penelitian. Sedangkan penelitian menurut Ronny Hanitjio Soemitro, penelitian merupakan kegiatan yang menggunakan penalaran empirik dan atau non empirik dan memenuhi persyaratan metodologi disiplin ilmu yang bersangkutan.²⁶ Dengan demikian metode penelitian dapat diartikan sebagai peraturan atau prosedur yang digunakan oleh peneliti dan mengumpulkan data yang bertujuan untuk mempelajari fenomena yang dimaksud dengan jalan menganalisisnya.

Pendekatan dalam penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan jenis penelitian yuridis sosiologis (*Social Legal Approach*). Penggunaan pendekatan ini berdasarkan pada permasalahan yang ada dan hendak mencari makna yang mendalam dan rinci terhadap fenomena yang diteliti. Jenis pendekatan yuridis sosiologis dimaksudkan sebagai penerapan dan pengkajian hubungan aspek hukum dengan aspek non hukum dalam bekerjanya hukum dimasyarakat. Penelitian hukum yang sosiologis mengikuti pola penelitian ilmu-ilmu sosial khususnya sosiologi sehingga

²⁵ Ibid.,

²⁶ Ronny Hanitjio Sumitro. 2000. *Metode Penelitian Hukum*. Ghalia Indonesia. Jakarta. Hlm. 2

penelitian ini disebut *sociological reserch*.²⁷

H. Jenis Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis yang dapat diartikan sebagai prosedur pemecahan masalah yang diselidiki dengan menggambarkan/melukiskan keadaan subjek/objek penelitian (seseorang, lembaga, masyarakat dan lain-lain) pada saat sekarang berdasarkan fakta-fakta yang tampak sebagaimana adanya tanpa bermaksud mengambil kesimpulan secara umum.²⁸ Penelitian ini bersifat deskriptif karena dimaksudkan untuk memberikan gambaran secara jelas, rinci, dan menyeluruh mengenai hal-hal yang berhubungan dengan pokok permasalahan dalam masalah ini. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang bertujuan untuk menjelaskan masalah-masalah aktual, yakni masalah yang sedang terjadi atau masalah yang muncul pada saat sekarang oleh sebab itu masalah yang layak diteliti dengan metode deskriptif adalah masalah yang relevan, baik masalah yang mengandung aspek yang banyak, maupun masalah yang mengandung satu aspek saja yang merupakan kasus tunggal.²⁹

I. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian dengan metode yuridis sosiologis. Teknik pendekatan yuridis sosiologis dimanfaatkan untuk menganalisis dan memberikan jawaban

²⁷ Ibid.

²⁸ Hadari Nawawi. 2015. *Metode Penelitian Bidang Sosial*. Universitas Gajah Mada Press. Yogyakarta. Hlm.63.

²⁹ Wina Sanjaya. 2013. *Penelitian Pendidikan*. Prenadamedia Grup. Jakarta. Hlm.60

tentang masalah hukum sesuai dengan target yang dituju.³⁰

Selanjutnya menurut Amiruddin dijelaskan bahwa “penelitian yuridis sosiologis adalah penelitian hukum yang menggunakan data sekunder sebagai data awalnya, yang kemudian dilanjutkan dengan data primer atau data lapangan, Meneliti efektivitas suatu Undang-Undang dan penelitian yang ingin mencari hubungan (korelasi) antara berbagai gejala atau variabel sebagai alat pengumpul datanya terdiri dari studi dokumen, pengamatan (observasi)³¹

Kemudian Soerjono Soekanto juga memberikan pendapatnya mengenai penelitian yuridis sosiologis, yaitu “suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan nyata masyarakat atau lingkungan masyarakat dengan maksud dan tujuan untuk menemukan fakta (*fact-finding*), yang kemudian menuju pada identifikasi (*problem-identification*) dan pada akhirnya menuju kepada penyelesaian masalah (*problem-solution*)”.³²

J. Jenis dan Sumber Data

Sumber dan jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder, yaitu:

1. Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari subjek penelitian, seperti wawancara kepada pihak terkait seperti Notaris/PPAT, kantor ATR/BPN, Serta Badan Pengelolaan Keuangan, Pendapatan dan Aset Daerah (BPKPAD) dalam hal ini peneliti memperoleh data atau informasi

³⁰ Burhan Ashshofa , 2007, *Metode Penelitian*. Media Press, Semarang, h.46

³¹ Amiruddin dan Asikin Zainal, H, 2012. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada Jakarta, h. 37.

³² Soerjono Soekanto, Ibid., h. 10

langsung dengan menggunakan instrumen-instrumen yang telah ditetapkan. Pengumpulan data primer merupakan bagian internal dari proses penelitian dan yang seringkali diperlukan untuk tujuan pengambilan keputusan. Data primer dianggap lebih akurat, karena data ini disajikan secara terperinci

2. Data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk skripsi/jurnal dan peraturan perundang-undangan, berikut dibagi menjadi beberapa bahan hukum seperti :

a. Bahan hukum Primer :

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945,
- 2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria,
- 3) Undang-Undang No 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris,
- 4) Undang-Undang No 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris,
- 5) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- 6) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.
- 7) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

8) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 51/PMK.07/2016 Tentang Penyelesaian Pengembalian Atas Kelebihan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dan Penyelesaian Permohonan Pelayanan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan.

b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan data primer, yang dapat membantu menganalisis bahan-bahan hukum primer, yaitu:

- 1) Referensi dan buku yang berkaitan dengan masalah yang diteliti;
- 2) Hasil karya ilmiah para sarjana hukum;
- 3) Hasil-hasil penelitian hukum.

c. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk dan informasi terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yaitu

- 1) Kamus hukum;
- 2) Ensiklopedia;
- 3) Media cetak dan elektronik

K. Metode Pengumpulan Data

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan alat pengumpulan data yaitu: studi kepustakaan atau studi dokumen (*documentary study*) untuk mengumpulkan data sekunder yang terkait dengan permasalahan yang diajukan, dengan cara mempelajari buku-buku, jurnal hukum, hasil-hasil), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris dan peraturan-peraturan yang

berkaitan dengan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam kaitannya dengan restitusi pajak jika terdapat wanprestasi yang mengakibatkan batalnya akta jual beli. Cara pengumpulan data akan dilakukan melalui studi kepustakaan yang dilakukan dengan mengumpulkan bahan tentang suatu masalah dari berbagai sumber, baik dari buku, majalah, internet, peraturan perundang-undangan maupun peraturan pemerintah, dengan memahami isi kandungan serta mempelajarinya dan mengutip, serta dituangkan dalam analisis suatu permasalahan tersebut.³³

L. Metode Analisa Data

Metode analisis data yang akan dipergunakan metode analisis deskriptif kualitatif, yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus.³⁴ Selanjutnya untuk mengambil kesimpulan, penulis menggunakan metode deduktif. Metode deduktif adalah suatu metode menarik kesimpulan dari yang bersifat umum menuju penulisan yang bersifat khusus.

M. Sistematika Penulisan

Sistematika yang digunakan dalam penyusunan tesis ini adalah sebagai berikut :

³³ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Cetakan. III, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004), hlm. 81.

³⁴ Tohirin, 2012, *Metode penelitian Kualitatif dalam Pendidikan dan imbingan Konseling*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 3

Bab I Pendahuluan

Pada bab ini pembahasan yang dilakukan, meliputi Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Metode Penelitian, serta Sistematika Penulisan.

Bab II Kajian Pustaka

Pada bab ini akan diuraikan tentang Tinjauan Tentang Restitusi Pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB), Tinjauan Umum tentang Notaris/PPAT, Tinjauan Umum tentang PPAT, Tinjauan Umum tentang Wanprestasi, Tinjauan Umum tentang Akta Jual Beli Tanah. Tinjauan umum tentang batalnya akta jual beli tanah.

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini berisikan Hasil Penelitian dan Pembahasan yang menjawab permasalahan Tesis ini yang terdiri dari bagaimana restitusi pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) jika terjadi wanprestasi pada jual beli tanah sehingga berpengaruh terhadap akta jual beli tanah yang di buat oleh notaris/PPAT.

Bab IV Penutup

Berisi Simpulan hasil penelitian dan saran-saran yang diperlukan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Mengenai Pajak

1. Pengertian Pajak

Menurut Prof. Dr. Rochmat Soemitro SH, Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.³⁵

Pajak didefinisikan sebagai iuran tidak mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan digunakan untuk membayar pengeluaran-pengeluaran umum. Dari definisi tersebut, dapat diuraikan beberapa unsur pajak, antara lain:

- a. Pajak merupakan iuran dari rakyat kepada negara. Yang berhak memungut pajak adalah negara, baik melalui pemerintah pusat maupun pemerintah daerah. Iuran yang dibayarkan berupa uang, bukan barang.
- b. Pajak dipungut berdasarkan Undang-Undang. Sifat pemungutan pajak adalah dipaksakan berdasarkan kewenangan yang diatur oleh Undang-Undang beserta aturan pelaksanaannya.

³⁵ Fitri Yani Jalil, Iqlima Azhar, Mohammad Annas, Abdul Galib, Rasyid Tarmizi, Juita Tanjung, Tuti Meutia, Anna Valensia Christianty de Fretes, Sutarni, Ahmad Solihin, Septantri Shinta Wulandari, Asnidar, Meliana, 2024, *Dasar – dasar Perpajakan*, Penerbit Sada Kurnia Pustaka, Banten, 2023. Hal : 2

- c. Tidak ada kontraprestasi secara langsung oleh pemerintah dalam pembayaran pajak.
- d. Digunakan untuk membiayai pengeluaran negara.

Dari penjelasan tersebut, tampak bahwa pajak memiliki peranan penting dalam penerimaan negara. Sesungguhnya, fungsi pajak sebagai sumber penerimaan negara (fungsi budgetair) bukan merupakan satu-satunya fungsi dari pajak. Masih ada satu lagi fungsi dari pajak yang tidak kalah penting yaitu fungsi budgetair, yaitu fungsi mengatur (regulerend). Dalam hal ini, pajak berfungsi sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan negara di bidang sosial dan ekonomi.³⁶

Menurut Prof. Dr. P.J.A. Adriani, pajak adalah iuran kepada Negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan perundang-undangan dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk dan gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan tugas Negara untuk menyelenggarakan pemerintahan³⁷

Dari pembahasan pengertian pajak, maka unsur-unsur dari definisi pajak meliputi sebagai berikut:

- a. Pajak adalah suatu iuran atau kewajiban menyerahkan sebagian kekayaan (pendapatan) kepada Negara.
- b. Penyerahan itu bersifat wajib. Lalu bagaimana jika tidak dilakukan?

³⁶ Prof. Supramono, SE., MBA., DBA, Theresia Woro Damayanti SE, 2010, *Perpajakan Indonesia - Mekanisme dan Perhitungan*, Penerbit Andi, Yogyakarta, hal. 2

³⁷ Bustamar Ayza, *Hukum Pajak Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2017, hal. 2

Utang itu dapat dipaksakan dengan kekerasan seperti surat paksa dan sita.

- c. Perpindahan/penyerahan itu berdasarkan undang-undang/ peraturan/ norma yang dibuat oleh pemerintah yang berlaku umum. Jika tidak, maka dapat dianggap sebagai perampasan hak.
- d. Tidak ada kontraprestasi langsung dari pemerintah (pemungut iuran) bisa dilihat dari indikasi: pembangunan infrastruktur, sarana kesehatan, dan fasilitas masyarakat.
- e. Iuran dari pihak yang dipungut (rakyat, badan usaha baik swasta maupun pemerintah) digunakan oleh pemungut (pemerintah) untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum (yang seharusnya) berguna bagi rakyat.³⁸

Dari definisi di atas dapat disimpulkan bahwa pajak harus berdasarkan Undang-Undang, yang disusun dan dibahas bersama antara pemerintah dan DPR, sehingga pajak merupakan ketentuan yang didasari atas kehendak rakyat, bukan kehendak dari penguasa semata. Pembayar pajak tidak akan mendapat imbalan langsung. Manfaat dari pajak akan dirasakan oleh seluruh masyarakat, baik yang membayar pajak maupun yang tidak membayar pajak.³⁹

2. Fungsi Pajak

Umumnya fungsi pajak ada 3 (tiga), yaitu fungsi budgetair, fungsi regulierend, dan fungsi sosial. Fungsi budgetair dari pajak adalah

³⁸ Ibid hal : 3

³⁹ Ibid hal : 4

memasukkan uang ke kas negara sebanyak-banyaknya untuk keperluan belanja negara. Dalam hal ini pajak lebih difungsikan sebagai alat untuk menarik dana dari masyarakat untuk dimasukkan ke kas negara. Di Indonesia, dana yang berasal dari pajak dianggap sebagai primadona, karena lebih dari setengah anggaran pemerintah diperoleh dari pajak.⁴⁰

Selain itu, pajak sebagai regulasi dapat diartikan sebagai alat penggerak masyarakat dalam sarana perekonomian untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat. Oleh karena itu, fungsi mengatur ini menggunakan pajak untuk mendorong dan mengendalikan kegiatan masyarakat agar sejalan dengan rencana dan keinginan pemerintah. Pelaksanaan fungsi ini bisa bersifat positif dan bersifat negatif. Pelaksanaan fungsi pajak yang bersifat positif maksudnya jika suatu kegiatan yang dilakukan oleh masyarakat itu oleh pemerintah dipandang sebagai sesuatu yang positif.⁴¹

Oleh karena itu, kegiatan tersebut akan didukung oleh pemerintah dengan cara memberikan dorongan berupa insentif pajak (tax incentive) yang dilakukan dengan cara pemberian fasilitas perpajakan. Sementara itu, pelaksanaan fungsi mengatur yang bersifat negatif dimaksudkan untuk mencegah atau menghalangi perkembangan atau menjuruskan kehidupan masyarakat ke arah tujuan tertentu. Hal itu dapat dilakukan dengan membuat peraturan di bidang perpajakan yang menghambat dan memberatkan masyarakat untuk melakukan suatu kegiatan yang ingin

⁴⁰ Fitri Yani Jalil, Iqlima Azhar, Mohammad Annas, Abdul Galib, Rasyid Tarmizi, Juita Tanjung, Tuti Meutia, Anna Valensia Christianty de Fretes, Sutarni, Ahmad Solihin, Septantri Shinta Wulandari, Asnidar, Meliana, *Op cit hal* : 4

⁴¹ Ibid hal : 4

diberantas oleh pemerintah. Tindakan pemerintah yang demikian ini dapat dinamakan *dis incentive tax*.⁴²

Sebagai fungsi sosial, besarnya pungutan pajak harus disesuaikan dengan kekuatan seseorang untuk dapat mencapai pemuas kebutuhan setinggi-tingginya setelah dikurangi (dengan yang mutlak) untuk kebutuhan primer. Fungsi sosial ini bagian dari fungsi mengatur, maksudnya fungsi ini juga mengatur masalah-masalah yang ada hubungannya dengan kebijaksanaan perpajakan kepada masyarakat. Fungsi sosial pajak harus memberikan pembebasan dari pajak atas penghasilan untuk minimum kehidupan, dan memperhatikan faktor-faktor perorangan dari keadaan-keadaan yang berpengaruh terhadap besar kecilnya kebutuhan-kebutuhan, seperti susunan dan keadaan keluarga, keadaan kesehatan, dan lain-lain. Selain itu, cara pengenaan tarif pajak harus disesuaikan dengan kekuatan masyarakat wajib pajak.⁴³

3. Asas pemungutan pajak

Pemungutan pajak Pemerintah harus sesuai dengan asas-asas Pemungutan Pajak sebagaimana pendapat Adam Smith melalui bukunya berjudul *The Wealth of Nation*. Asas-asas pemungutan pajak yang dimaksud adalah asas equality (keadilan), certainty (kepastian hukum), convenience to payment (kesenangan), dan efficiency (efisiensi).⁴⁴

Asas pemungutan pajak adalah prinsip-prinsip yang digunakan

⁴² Ibid hal : 4

⁴³ Ibid hal : 4

⁴⁴ Rudy Gunawan Bastari, Albert Lodewyk Sentosa Siahaan, Retno Sari Dewi, dkk, Hukum Pajak Indonesia, Sada Kurnia Pustaka, Banten, hal : 26

oleh pemerintah dalam menentukan objek pajak, tarif pajak, waktu pemungutan pajak, dan cara-cara pemungutan pajak. Asas pemungutan pajak ini bertujuan untuk mencapai keadilan, efisiensi, dan efektivitas dalam sistem perpajakan.

Berikut adalah asas-asas pemungutan pajak yang umum diterapkan:⁴⁵

a. Asas Keadilan atau Equity

Asas ini mengharuskan pemerintah untuk menetapkan tarif pajak yang adil bagi semua warga negara, baik secara vertikal maupun horizontal. Asas keadilan juga menekankan bahwa objek pajak harus sesuai dengan kemampuan ekonomi dan kemampuan membayar wajib pajak. Salah satu kriteria dalam merancang sistem perpajakan adalah perlu diterapkan prinsip keadilan. Keadilan pajak (*tax equity*) berarti bahwa wajib pajak menyumbang *fair share* (bagian yang wajar) atas *cost of goverment* (biaya pemerintah).⁴⁶

Penerapan asas keadilan dalam pemungutan pajak bertujuan untuk memastikan bahwa wajib pajak membayar pajak sesuai dengan kemampuan ekonomi dan kemampuan membayar yang dimilikinya. Berikut ini beberapa contoh penerapan asas keadilan dalam pemungutan pajak:⁴⁷

⁴⁵ Ibid hal : 26

⁴⁶ Ibid hal : 26

⁴⁷ Ibid hal : 27

1) Pajak Progresif

Pajak progresif adalah pajak yang tarifnya semakin tinggi seiring dengan meningkatnya penghasilan wajib pajak. Pajak ini diterapkan untuk memastikan bahwa orang yang memiliki penghasilan lebih tinggi membayar lebih banyak pajak daripada orang yang memiliki penghasilan lebih rendah. Dengan begitu, orang yang lebih mampu akan menanggung pajak yang lebih besar, sedangkan orang yang kurang mampu hanya membayar pajak yang lebih kecil.

2) Pajak Proporsional

Pajak proporsional adalah pajak yang tarifnya sama untuk semua wajib pajak, tanpa memperhitungkan kemampuan ekonomi dan kemampuan membayar. Pajak ini diterapkan untuk memastikan bahwa wajib pajak membayar pajak secara adil, terlepas dari penghasilan atau kekayaan yang dimilikinya.

3) Pajak Regresif

Pajak regresif adalah pajak yang tarifnya semakin rendah seiring dengan meningkatnya penghasilan wajib pajak. Pajak ini diterapkan untuk memastikan bahwa wajib pajak yang kurang mampu membayar pajak yang lebih kecil, sehingga tidak memberatkan kehidupan mereka.

4) Pajak Proporsional dengan Batasan

Pajak proporsional dengan batasan adalah pajak

proporsional yang dikenakan dengan adanya batasan tertentu, misalnya dengan memberikan potongan pajak bagi wajib pajak yang memiliki tanggungan keluarga atau membayar biaya pendidikan anak. Pajak ini diterapkan untuk memastikan bahwa wajib pajak yang memiliki beban keuangan lebih besar, seperti yang memiliki tanggungan keluarga atau anak-anak yang masih bersekolah, tidak terlalu dibebankan oleh pajak.

b. Asas Kepastian (*Certainty*)

Asas ini menjamin bahwa pajak harus dapat diprediksi dan dipahami dengan jelas oleh wajib pajak. Pemerintah harus memberikan informasi yang jelas dan akurat tentang jenis pajak, besaran tarif, dan cara pemungutan pajak. Pajak yang dipungut dilakukan sesuai dengan kebijakan yang telah ditetapkan sehingga sifatnya pasti dan jelas.⁴⁸

Berikut adalah beberapa contoh penerapan asas kepastian dalam pemungutan pajak:⁴⁹

1) Keterbukaan Peraturan Pajak

Pemerintah harus memberikan akses yang mudah bagi wajib pajak untuk memperoleh informasi terkait peraturan perpajakan. Hal ini dapat dilakukan melalui publikasi peraturan, pedoman, kebijakan, dan informasi terkait lainnya. Dengan adanya keterbukaan ini, wajib pajak dapat memahami persyaratan

⁴⁸ Ibid hal : 28

⁴⁹ Ibid hal : 28

perpajakan dan mengetahui dengan jelas kewajiban serta hak mereka sebagai wajib pajak.

2) Stabilitas dan konsistensi Kebijakan Pajak

Pemerintah harus menjaga stabilitas dan konsistensi kebijakan perpajakan. Perubahan yang terlalu sering atau tiba-tiba dalam kebijakan perpajakan dapat menciptakan ketidakpastian dan kesulitan bagi wajib pajak dalam merencanakan keuangan mereka. Dengan menjaga stabilitas kebijakan, wajib pajak dapat mengantisipasi dan menyesuaikan diri dengan persyaratan perpajakan yang tetap.

3) Ketentuan pajak yang jelas

Pemerintah harus merumuskan ketentuan perpajakan dengan bahasa yang jelas, tegas, dan dapat dipahami oleh wajib pajak. Hal ini membantu menghindari interpretasi ganda atau perbedaan pemahaman yang dapat menimbulkan ketidakpastian dan perselisihan antara wajib pajak dan otoritas perpajakan. Ketentuan pajak yang jelas juga memudahkan wajib pajak dalam memenuhi kewajiban perpajakannya.

Pemerintah harus menjalankan prosedur pemungutan pajak dengan transparan. Proses pemungutan, termasuk pendaftaran, pelaporan, dan pembayaran pajak, harus terbuka dan dapat dipertanggungjawabkan. Wajib pajak harus dapat mengakses informasi dan prosedur tersebut dengan mudah, serta

memiliki kemungkinan untuk memperoleh klarifikasi atau bantuan jika diperlukan.

c. Asas Kemudahan (*Convenience*)

Penerapan asas efisiensi dalam pemungutan pajak bertujuan untuk mencapai pengumpulan pajak yang optimal dengan biaya yang minimal dan dampak ekonomi yang sekecil mungkin. Sistem pemungutan ini disebut *pay as you earn*.⁵⁰

Berikut ini beberapa contoh penerapan asas efisiensi dalam pemungutan pajak:⁵¹

1) Desain Pajak yang Efisien

Pemerintah perlu merancang struktur pajak yang efisien dan tidak memberikan distorsi ekonomi yang berlebihan. Hal ini dapat dilakukan dengan mempertimbangkan efek insentif, efek pengaruh, dan efek distorsi pajak terhadap keputusan ekonomi wajib pajak. Dalam merancang pajak, penting untuk memperhatikan tarif pajak yang optimal dan alokasi sumber daya yang efisien.

2) Administrasi Pajak yang Efisien

Administrasi pajak yang efisien melibatkan pengumpulan pajak dengan biaya yang minimal dan penggunaan teknologi yang memadai. Pemerintah perlu menggunakan teknologi informasi dan sistem administrasi yang efektif untuk mengurangi biaya

⁵⁰ Ibid hal : 29

⁵¹ Ibid hal : 29

administrasi dan meningkatkan efisiensi pengumpulan pajak. Prosedur yang sederhana, jelas, dan terotomatisasi dapat membantu mengurangi beban administratif bagi wajib pajak.

3) Pengawasan dan Penegakan Hukum yang Efektif

Pengawasan dan penegakan hukum yang efektif dalam pemungutan pajak dapat mendorong kepatuhan pajak yang lebih baik dan mengurangi praktik penghindaran atau pengelakan pajak. Dalam hal ini, pemerintah perlu melakukan pengawasan yang ketat terhadap kepatuhan wajib pajak, menerapkan sanksi yang tegas terhadap pelanggaran pajak, dan memastikan adanya keadilan dalam penegak hukum perpajakan.

4) Evaluasi Kebijakan Pajak

Pemerintah perlu secara teratur melakukan evaluasi terhadap kebijakan pajak yang diterapkan untuk memastikan efisiensi dan efektivitasnya. Evaluasi ini dapat meliputi analisis dampak pajak, penilaian kinerja kebijakan perpajakan, dan pembaruan kebijakan yang diperlukan untuk meningkatkan efisiensi dan responsivitas sistem perpajakan.

Dengan penerapan asas efisiensi dalam pemungutan pajak, pemerintah dapat mengoptimalkan pendapatan pajak dengan biaya yang minimal, mendorong kepatuhan pajak, dan mengurangi distorsi ekonomi yang tidak diinginkan. Hal ini dapat memberikan manfaat yang maksimal bagi pemerintah dan

masyarakat secara keseluruhan.

d. Asas Efisiensi (*Efficiency*)

Asas efficiency yaitu pajak dikatakan efisien jika biaya kewajiban perpajakan yang dikeluarkan oleh wajib pajak relatif rendah.⁵²

Berikut adalah beberapa contoh penerapan asas efisiensi dalam pemungutan pajak.⁵³

1) Desain Pajak yang Efisien

Pemerintah perlu merancang struktur pajak yang efisien dan tidak memberikan distorsi ekonomi yang berlebihan. Hal ini dapat dilakukan dengan mempertimbangkan efek insentif, efek pengaruh, dan efek distorsi pajak terhadap keputusan ekonomi wajib pajak. Dalam merancang pajak, perlu dipertimbangkan tarif pajak yang optimal dan alokasi sumber daya yang efisien.

2) Administrasi Pajak yang Efisien

Administrasi pajak yang efisien melibatkan pengumpulan pajak dengan biaya minimal dan penggunaan teknologi yang tepat. Pemerintah perlu menggunakan teknologi informasi dan sistem administrasi yang efektif untuk mengurangi biaya administrasi dan meningkatkan efisiensi pemungutan pajak. Proses administrasi yang sederhana, jelas, dan terotomatisasi dapat membantu mengurangi beban administratif bagi wajib

⁵² Ibid hal : 31

⁵³ Ibid hal : 31

pajak.

3) Pengawasan dan Penegakan Hukum yang Efektif

Pengawasan dan penegakan hukum yang efektif dalam pemungutan pajak dapat mendorong kepatuhan wajib pajak yang lebih baik dan mengurangi praktik penghindaran atau penggelapan pajak. Pemerintah perlu melakukan pengawasan yang ketat terhadap kepatuhan wajib pajak, menerapkan sanksi yang tegas terhadap pelanggaran pajak, dan memastikan adanya keadilan dalam penegakan hukum perpajakan.

4) Evaluasi Kebijakan Pajak

Pemerintah perlu secara teratur mengevaluasi kebijakan pajak yang diterapkan untuk memastikan efisiensi dan efektivitasnya.

4. Pajak Negara dan Pajak Daerah

Pemungutan pajak berdasarkan aspek wilayah dibedakan antara pajak pusat yang dipungut oleh pemerintah pusat dan pajak daerah yang dipungut oleh pemerintah daerah di wilayahnya. Dalam bab ini menggambarkan pajak negara dan pajak daerah, jenis pajak provinsi dan pajak kabupaten/kota.⁵⁴

Pengaturan pajak berdasarkan wilayah pungutan dapat dibagi menjadi Pajak Pusat dan Pajak Daerah. Secara umum pajak daerah pun merupakan pajak negara, sehingga istilah “negara” harus dimaknai

⁵⁴ Dr. Jemmy J. Pietersz, S.H, M.H , Benjamin Carel Picauly, S.H, M.H , Dkk, 2020, Perpajakan Teori dan Praktik, Penerbit Widina, Kabupaten Bandung, hal : 23

sebagai istilah “daerah”. Adanya pembagian wilayah pungutan pajak menjadi pajak pusat dan pajak daerah berkaitan dengan aspek desentralisasi penyelenggaraan otonomi daerah dalam Negara Kesatuan Republik Indonesia.⁵⁵

Ketentuan Pasal 18 ayat (1) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyebutkan bahwa: “Negara Kesatuan Republik Indonesia dibagi atas daerah-daerah provinsi dan daerah provinsi itu dibagi atas kabupaten dan kota, yang tiap-tiap provinsi, kabupaten, dan kota itu mempunyai pemerintahan daerah, yang diatur dengan undang-undang”. Konsekuensi dari penyelenggaraan asas otonomi, maka tiap daerah provinsi, kabupaten dan kota diberikan kewenangan untuk mengatur dan mengurus rumah tangga daerah sendiri. Dalam penyelenggaraan pemerintahan daerah, tentunya provinsi, kabupaten dan kota harus memiliki keuangan daerah tersendiri. Salah satu keuangan daerah yang merupakan sumber pendapatan asli daerah atau pendapatan asli daerah adalah pajak daerah.⁵⁶

Pembiayaan pemerintah daerah dalam melaksanakan tugas pemerintahan dan pembangunan senantiasa memerlukan sumber penerimaan yang dapat diandalkan. Kebutuhan ini semakin dirasakan oleh daerah terutama sejak diberlakukannya otonomi daerah di Indonesia, yaitu mulai tanggal 1 Januari 2001. Dengan adanya otonomi daerah dipacu untuk dapat berkreasi mencari sumber penerimaan daerah yang

⁵⁵ Ibid hal : 24

⁵⁶ Ibid hal : 25

dapat mendukung pembiayaan pengeluaran daerah.⁵⁷

Berdasarkan wilayah pungutan pajak, yang termasuk dalam jenis pajak negara antara lain pajak penghasilan, pajak pertambahan nilai atas barang dan jasa serta pajak penjualan barang mewah, pajak bumi dan bangunan, bea meterai. Pajak negara ini diatur dalam undang-undang yang terpisah, antara lain:⁵⁸

- a. Undang-undang 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang 36 Tahun 2008.
- b. Undang-undang Nomor 8 Tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai Atas Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah.
- c. Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994.
- d. Undang-undang Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Meterai.
- e. Pengertian Pajak Daerah menurut Undang-undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (UU HKPD) sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka 10, bahwa “Pajak Daerah yang selanjutnya disebut pajak, adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar – besarnya

⁵⁷ Ibid hal : 25

⁵⁸ Ibid hal : 25

kemakmuran rakyat.

Perkembangan pengaturan pajak daerah di Indonesia hingga saat ini terdapat 4 (empat) undang-undang, antara lain:⁵⁹

- a. Undang-undang Nomor 11/Drt/ Tahun 1957 tentang Peraturan Umum Pajak Daerah.
- b. Undang-undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sebagaimana diubah dengan Undang-undang Nomor 34 Tahun 2000.
- c. Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- d. Undang - undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (UU HKPD).

Jenis pajak daerah dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (UU HKPD):

Pajak yang dipungut oleh pemerintah provinsi terdiri atas:⁶⁰

- a. Pajak Kendaraan Bermotor (PKB);
- b. Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor (BBNKB);
- c. Pajak Alat Berat (PAB);
- d. Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor (PBBKB);
- e. Pajak Air Permukaan (PAP);

⁵⁹ Ibid hal : 27

⁶⁰ Pasal 4 ayat 1 Undang - undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah

f. Pajak Rokok; dan

g. Opsen Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan (MLB).

Pajak yang dipungut oleh pemerintah kabupaten/kota terdiri atas:⁶¹

a. PBB-P2;

b. BPHTB;

c. Pajak Barang dan Jasa Tertentu (PBJT);

d. Pajak Reklame;

e. Pajak Air tanah (PAT);

f. Pajak MLB;

g. Pajak Sarang Burung Walet;

h. Opsen PKB; dan

i. Opsen BBNKB.

B. Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

1. Pengertian Pajak BPHTB

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 disebutkan bahwa perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.

Pengertian Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Dasar hukum BPHTB adalah Undang-Undang Nomor 21

⁶¹ Ibid hal : 28

tahun 1997 jo. Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Kemudian pajak ini masuk dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang PDRD Pasal 85 sampai dengan Pasal 93, kemudian yang terbaru yaitu Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (UU HKPD) pasal 44 sampai dengan 49.

Hak atas tanah dan atau bangunan adalah hak atas tanah, termasuk Hak Pengelolaan, termasuk bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, dan ketentuan peraturan perundang-undangan lain yang berlaku. BPHTB hanya dikenakan atas perolehan hak yang diatur dalam UUPA, Undang-Undang Rumah Susun, dan Hak Pengelolaan. Perolehan hak atas tanah lain yang berkembang di masyarakat adat tetapi tidak diakui oleh UUPA tidak boleh dikenakan BPHTB.⁶²

2. Subjek dan Objek BPHTB

Subjek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan, yang tercantum dalam ketentuan Pasal 45 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (UU HKPD) Yang

⁶² Marihot P. Siahaan, *Bea Perolehan Atas Tanah dan Bangunan, Teori dan Praktek*, Edisi Revisi, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2003, h. 41.

menjadi Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Subyek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi Wajib Pajak menurut Undang-Undang ini.

Sedangkan yang menjadi objek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sesuai dengan ketentuan Pasal 44 adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, meliputi:

- a. 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 atau hadiah.
- b. Pemindahan hak baru karena kelanjutan pelepasan hak atau di luar pelepasan hak.

Hak atas tanah adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak atas satuan rumah susun dan hak pengelolaan.

Objek pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah objek pajak yang diperoleh Kemudian dalam Pasal 44 UU HKPD ditentukan obyek pajak yang tidak dikenakan BPHTB adalah objek pajak yang diperoleh:

- a. untuk kantor Pemerintah, Pemerintahan Daerah, penyelenggara negara dan lembaga negara lainnya yang dicatat sebagai barang milik negara atau barang milik Daerah;
- b. oleh negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
- c. untuk badan atau perwakilan lembaga internasional dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan lembaga tersebut yang diatur dengan Peraturan Menteri;
- d. untuk perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
- e. oleh orang pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
- f. oleh orang pribadi atau Badan karena wakaf;
- g. oleh orang pribadi atau Badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah; dan
- h. untuk masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

3. Dasar Pengenaan BPHTB

Berdasarkan UU No. 1 Tahun 2022 Pasal 46 Ayat (1) menyatakan bahwa dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). NPOP yang menjadi dasar pengenaan BPHTB berdasarkan Pasal 46 Ayat (2) adalah sebagai berikut:

- a. harga transaksi untuk jual beli;
- b. nilai pasar untuk tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak, pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan hadiah; dan
- c. harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang untuk penunjukan pembeli dalam lelang.

Dalam hal nilai perolehan objek pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan BPHTB yang digunakan adalah NJOP yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan.

Dalam menentukan besaran BPHTB terutang, Pemerintah Daerah menetapkan nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak sebagai pengurang dasar pengenaan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1). Besarnya nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan paling sedikit sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) untuk perolehan hak pertama Wajib Pajak di wilayah Daerah tempat terutangnya BPHTB. Dalam hal perolehan hak karena hibah wasiat atau waris

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (2) huruf a angka 4 dan angka 5 yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat atau waris, termasuk suami/istri, nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan paling sedikit sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah). Atas perolehan hak karena hibah wasiat atau waris tertentu, Pemerintah Daerah dapat menetapkan nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak yang lebih tinggi daripada nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (6). Nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan ayat (6) ditetapkan dengan Perda.

4. Tarif dan Cara Perhitungan BPHTB

Sesuai dengan Pasal 46 UU HKPD yang menjadi dasar pengenaan pajak pada BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). Karena pada dasarnya ada lima belas jenis perolehan hak atas tanah dan bangunan yang menjadi objek pajak, setiap jenis peralihan hak tersebut harus ditentukan Nilai Perolehan Objek Pajaknya. UU HKPD menentukan yang menjadi NPOP sebagai dasar pengenaan pajak pada masing-masing jenis perolehan hak, adalah:

- a. Pada perolehan hak karena jual beli, yang menjadi NPOP adalah harga transaksi.
- b. Pada perolehan hak karena tukar-menukar, yang menjadi NPOP adalah

nilai pasar.

- c. Pada perolehan hak karena hibah, yang menjadi NPOP adalah nilai pasar.
- d. Pada perolehan hak karena hibah wasiat, yang menjadi NPOP adalah nilai pasar.
- e. Pada perolehan hak karena waris, yang menjadi NPOP adalah nilai pasar.
- f. Pada perolehan hak karena pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, yang menjadi NPOP adalah nilai pasar.
- g. Pada perolehan hak karena pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, yang menjadi NPOP adalah nilai pasar
- h. Pada perolehan hak karena peralihan hak sebagai pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, yang menjadi NPOP adalah nilai pasar
- i. Pada perolehan hak karena pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak, yang menjadi NPOP adalah nilai pasar
- j. Pada perolehan hak karena pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak, yang menjadi NPOP adalah nilai pasar.
- k. Pada perolehan hak karena penggabungan usaha, yang menjadi NPOP adalah nilai pasar.
- l. Pada perolehan hak karena peleburan usaha, yang menjadi NPOP adalah nilai pasar.
- m. Pada perolehan hak karena pemekaran usaha, yang menjadi NPOP

adalah nilai pasar.

- n. Pada perolehan hak karena hadiah, yang menjadi NPOP adalah nilai pasar.
- p. Pada perolehan hak karena penunjuk pembeli dalam lelang, yang menjadi NPOP adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.

Walaupun ada lima belas jenis perolehan hak yang mempunyai NPOP tersendiri, tetapi pada dasarnya hanya ada tiga jenis harga atau nilai yang menjadi NPOP, yaitu harga transaksi, nilai pasar, dan harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang, sebagaimana dijelaskan berikut ini:⁶³

- a. Harga transaksi adalah harga yang terjadi dan telah disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan (penjual dan pembeli), sebagaimana dalam penjelesan Pasal 6 ayat (6) huruf a UU BPHTB. Harga transaksi menunjukkan besarnya uang yang diserahkan oleh pembeli untuk memperoleh tanah dan bangunan yang dibelinya kepada penjual sebagai pemilik tanah dan bangunan. Pengertian yang sangat penting pada hari transaksi adalah bahwa harga transaksi merupakan harga riil objek jual beli yang disepakati oleh kedua belah pihak penjual dan pembeli, tanpa harus berpatokan pada nilai pasar objek yang diperjualbelikan. Penjual dan pembeli bebas untuk melakukan kesepakatan harga yang sesuai bagi kedua belah pihak, bisa sama, lebih rendah, atau lebih tinggi dari harga pasar objek tersebut.

⁶³ Ibid, h. 165-167.

- b. Nilai pasar adalah harga rata-rata dari transaksi jual beli secara wajar yang terjadi di sekitar letak tanah dan atau bangunan, sebagaimana dalam penjelesan Pasal 6 ayat (2) huruf b UU BPHTB Nilai pasar mencerminkan jumlah uang yang seharusnya diterima oleh penjual sebagai pemilik tanah dan bangunan dan yang seharusnya diserahkan oleh pembeli sebagai pihak yang menerima hak atas tanah dan bangunan yang diperjualbelikan. Nilai pasar biasanya ditentukan oleh penilai independen yang terlepas dari berbagai kepentingan atas objek atau properti yang dinilai. Dengan demikian nilai yang dihasilkan oleh penilai independen akan dapat mencerminkan nilai pasar properti yang sebenarnya.
- c. Harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang adalah harga riil yang ditentukan oleh pejabat lelang atas tawaran harga tertinggi yang diajukan oleh peserta lelang.

Harga lelang umumnya berada di bawah nilai pasar dari objek yang dilelang mengingat pada lelang peserta lelang umumnya akan memberikan harga penawaran yang menurut perkiraannya berada di bawah harga pasar objek yang dilelang. Sebagai pajak yang dikenakan pada perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, BPHTB menghendaki bahwa BPHTB dihitung dari dasar pengenaan pajak yang riil (yang sebenarnya) sebagai

cerminan nilai dari properti yang dialihkan. Hal ini menghendaki bahwa harga transaksi jual beli yang dilaporkan adalah mendekati nilai pasar wajar properti tersebut. hal ini kadang sulit diterapkan mengingat besarnya harga transaksi akan mempengaruhi biaya-biaya yang berkaitan dengan transaksi tersebut, seperti biaya PPAT, Pajak Penghasilan, biaya pengurusan sertifikat, dan biaya lain yang berkaitan. Oleh karena itu pihak penjual dan pembeli memiliki kecenderungan untuk tidak mencantumkan harga transaksi yang sesungguhnya pada akta jual beli yang dibuat dengan maksud untuk mengurangi biaya yang harus ditanggung oleh penjual dan pembeli. Nilai Perolehan Objek Kena Pajak (NPOPKP) adalah besaran tertentu dari NPOP yang boleh dikenakan pajak. Pasal 47 UU HKPD menetapkan Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak diperoleh dengan cara mengurangi Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP).

Tarif BPHTB ditetapkan paling tinggi 5% (lima persen) dan untuk masingmasing daerah ditetapkan dengan peraturan daerahnya (Pasal 47 UU No. 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah Setiap daerah diberikan wewenang untuk menetapkan besarnya tarif atas pajak daerah karena jenis pajak yang dinilai berpotensi dalam menunjang penerimaan daerah berbeda antara daerah satu dengan daerah lainnya.

Besarnya BPHTB yang harus dibayar dapat dihitung dengan cara mengalikan tarif dengan dasar pengenaan BPHTB. Cara perhitungannya

adalah sebagai berikut:

BPHTB terutang = Tarif BPHTB x NPOPKP (NPOP Kena Pajak)

Keterangan:

Pajak terutang = Tarif Pajak x Basis

Pajak BPHTB terutang = Tarif Pajak x NPOPKP

BPHTB terutang = 5% x NPOPKP.

Dengan demikian yang menjadi dasar pengenaan pajak adalah nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) yang ditentukan sebesar harga transaksi. Namun apabila nilai NPOP (nilai transaksi) ternyata lebih rendah dari Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP PBB), maka yang menjadi dasar pengenaan pajak adalah nilai pada NJOP PBB. Dasar pemikiran untuk menentukan dasar pengertian pajak dibutuhkan suatu unsur sebagai penyangga manakala atas suatu transaksi jual beli harga transaksi yang disepakati penjual dan pembeli serta dituangkan dalam akta jual beli bukan merupakan harga transaksi yang sebenarnya, dan apabila nilai pasar objek perolehan hak tidak diketahui berapa besarnya. Untuk itu Undang-undang BPHTB menetapkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagai penyangga dari dua keadaan yang telah dikemukakan diatas. Hal ini dilakukan dengan cara membandingkan harga transaksi dan nilai pasar dengan NJOP tanah dan bangunan yang menjadi objek perolehan hak, dengan ketentuan mana yang nilainya paling tinggi itulah yang ditetapkan sebagai dasar pengenaan pajak. Pada lelang dipandang tidak diperlukan penyangga harga riil yang terjadi dari perolehan hak atas properti yang

dilelang, sehingga tidak perlu dilakukan perbandingan harga transaksi dalam lelang dengan NJOP.

C. Restitusi Pajak

Restitusi pajak adalah proses penarikan lebih bayar dalam laporan dengan cara menarik lebih bayar tersebut dari negara untuk dicairkan dalam bentuk uang tunai. Untuk melakukan restitusi akan dilakukan pemeriksaan terlebih dahulu oleh kantor pajak kepada wajib pajak yang mengajukan restitusi sesuai dengan klasifikasi wajib pajak tersebut.⁶⁴

Restitusi pajak adalah permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak yang dilakukan oleh wajib pajak kepada negara. Hak restitusi menjadi salah satu hak-hak dasar wajib pajak yang harus mendapatkan perlindungan. Restitusi dapat timbul apabila wajib pajak membayar pajak lebih besar dari kewajiban pajaknya, yang disebabkan baik oleh angsuran pajak yang dibayar namun ternyata jumlah pajak yang telah dibayarkan melebihi yang seharusnya terhutang. Kejadian seperti ini dapat terjadi karena adanya kesalahan yang dilakukan saat melakukan perhitungan pajak.⁶⁵

Wajib pajak telah melakukan perhitungan mengenai besar pajak yang terutang dan menginginkan perhitungan pajak yang dilakukan telah sesuai dengan yang seharusnya terutang, tidak perlu lebih dan tidak perlu kurang⁶⁶

Kelebihan pembayaran pajak dapat terjadi pada semua jenis pajak,

⁶⁴ Hamidah, S.E., M.Ak, Junaidi, S.H., M.H., C.L.A., dkk, 2023, *Perpajakan*, Cendikia Mulia Mandiri, Jakarta, hal. 206

⁶⁵ Pujiyanti, Ferra. 2015. *Rahasia Cepat Menguasai Laporan Keuangan Dalam Sekejap Otodidak Tanpa Guru dengan Akuntansi Dasar*. Jakarta: Lembar Pustaka Indonesia hal. 15

⁶⁶ Muljono, Djoko. 2009. *Tax Planning – Menyiasati Pajak dengan Bijak*. Yogyakarta: CV. Andi Offset hal:141

salah satunya terjadi pada BPHTB. Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 51/PMK.07/2016 Tentang Penyelesaian Pengembalian Atas Kelebihan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dan Penyelesaian Permohonan Pelayanan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan menjelaskan bahwa kelebihan pembayaran BPHTB disebabkan karena jumlah BPHTB yang telah dibayar lebih besar dari BPHTB yang terutang atau pembayaran atas BPHTB yang tidak seharusnya terutang.

Terjadinya kelebihan pembayaran BPHTB yang tidak seharusnya terutang biasa disebabkan karena BPHTB telah dibayarkan oleh wajib pajak sebelum akta ditandatangani, namun kemudian perolehan hak atas tanah dan atau bangunan tersebut batal. Wajib pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian atas pembayaran BPHTB secara tertulis kepada Bupati/Walikota. Permohonan disampaikan oleh wajib pajak dengan dilampiri dengan bukti pendukung yang relevan. Wajib pajak dapat mengajukan usul permohonan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB dalam hal:⁶⁷

1. Pajak yang dibayar lebih besar dari pada yang seharusnya terutang;
2. Pajak yang dibayar tidak seharusnya terutang;
3. Pajak yang terutang yang dibayarkan oleh wajib pajak sebelum akta ditandatangani, namun perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan batal;
4. Terjadi perubahan peraturan.

Pajak yang dibayar lebih besar dari pada yang seharusnya terutang ini

⁶⁷ Siahaan, Marihot Pahala. 2011. Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan sebagai Pajak Daerah. Jakarta: Sagung Seto hal : 238

bisa wajib pajak serta diterbitkannya Surat Keputusan Keberatan dan Putusan Banding yang mengakibatkan terjadi kelebihan pembayaran pajak. Dengan dilampiri bukti pendukung antara lain:⁶⁸

1. Asli Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB);
2. Fotokopi Surat Keputusan Keberatan/Putusan Banding atau Surat Keputusan Pengurangan;
3. Fotokopi Akta/Risalah Lelang/Surat Keputusan Pemberian Hak Baru/Putusan Hakim;
4. Fotokopi KTP/SIM/Paspor/Kartu Keluarga/identitas lain.

Surat permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak dapat disampaikan langsung oleh wajib pajak ataupun dikirim melalui pos tercatat. Kepada wajib pajak yang mengajukan permohonan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB diberikan tanda penerimaan surat permohonan. Tanda penerimaan surat permohonan yang diberikan oleh petugas Satuan Kerja Pemerintah Daerah (SKPD) pengelola pajak daerah yang ditunjuk untuk itu menjadi tanda bukti penerimaan surat permohonan.

Bupati/walikota dalam jangka waktu paling lama 12 bulan sejak diterimanya permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak harus memberikan keputusan. Keputusan terhadap kelebihan pembayaran BPHTB dituangkan dalam bentuk Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar (SKPDLB). SKPDLB adalah surat ketetapan pajak yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran pajak karena jumlah kredit pajak lebih besar daripada

⁶⁸ Ibid hal : 238

pajak yang terutang atau seharusnya tidak terutang.

Berdasarkan permohonan wajib pajak yang masuk ini maka pejabat berwenang akan memeriksa, meneliti dan menimbang apakah permohonan restitusi wajib pajak diterima serta dikabulkan atau tidak. Kelebihan pembayaran BPHTB dikembalikan kepada wajib pajak dalam jangka waktu dua bulan sejak:

1. Diterimanya SKPDLB hasil pemeriksaan Kepala SKPD pengelola pajak atas nama bupati/walikota; atau
2. Diterimanya permohonan pengembalian kelebihan BPHTB sehubungan dengan keputusan lain yang menyebabkan timbulnya kelebihan pembayaran BPHTB.

Untuk memperoleh pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB, wajib pajak dapat mengajukan permohonan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia yang jelas kepada bupati/walikota melalui SKPD pengelola pajak daerah. Tanda penerimaan surat permohonan yang diberikan oleh pejabat yang ditunjuk untuk itu atau tanda pengiriman surat permohonan melalui pos tercatat, menjadi tanda bukti penerimaan surat permohonan restitusi BPHTB. Kelebihan pembayaran BPHTB dikembalikan oleh Kepala SKPD pengelola pajak daerah atas nama bupati/walikota dengan menerbitkan Surat Keputusan Pengambalian Kelebihan Pembayaran BPHTB (SKPKPB), berdasarkan SKPDLB atau keputusan lain yang menyebabkan timbulnya kelebihan pembayaran BPHTB. Apabila wajib pajak mempunyai utang pajak lainnya, kelebihan pembayaran pajak akan langsung diperhitungkan untuk melunasi

terlebih dahulu utang pajak tersebut. Dengan demikian dalam hal wajib pajak mempunyai utang BPHTB dan/atau jenis pajak daerah lainnya dalam wilayah kabupaten/kota yang sama, kelebihan pembayaran BPHTB yang tercantum dalam SKPDLB diperhitungkan dengan utang BPHTB atau utang pajak daerah lainnya tersebut. Kelebihan pembayaran BPHTB dikembalikan dalam jangka waktu 2 (dua) bulan sejak:

1. Diterimanya SKPDLB hasil pemeriksaan pejabat; atau
2. Diterimanya permohonan pengembalian kelebihan BPHTB sehubungan dengan surat keputusan lain yang menyebabkan timbulnya kelebihan pembayaran BPHTB.

Jika pengembalian kelebihan pembayaran pajak dilakukan setelah lewat 2 (dua) bulan, bupati/walikota memberikan imbalan bunga sebesar 2% setiap bulan atas keterlambatan pembayaran kelebihan pembayaran pajak. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum bagi wajib pajak, yaitu apabila bupati/walikota atau pejabat yang ditunjuk ternyata lalai sehingga kelebihan pembayaran pajak baru dikembalikan setelah melewati jangka waktu yang ditentukan, wajib pajak berhak atas bunga imbalan tersebut. Pengembalian kelebihan pembayaran pajak dan pemberian imbalan bunga dijalankan menurut mekanisme APBD, dengan terlebih dahulu dianggarkan dalam Anggaran Belanja tahun berjalan melalui perubahan APBD apabila SKPDLB terbit sebelum penyusunan perubahan APBD dan dianggarkan dalam Anggaran Belanja tahun berikutnya apabila SKPDLB

terbit setelah penyusunan perubahan APBD tahun yang bersangkutan.⁶⁹ Pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB dilakukan dengan menerbitkan Surat Perintah Membayar Kelebihan BPHTB (SPMK BPHTB). SPMK BPHTB dibebankan pada mata Anggaran Belanja Tak Terduga. SPMK BPHTB dibuat dalam rangkap empat dengan peruntukan sebagai berikut:

1. Lembar ke-1 dan lembar ke-2 untuk SKPD pengelola pajak daerah;
2. Lembar ke-3 untuk wajib pajak yang bersangkutan;
3. Lembar ke-4 untuk tempat pembayaran yang ditunjuk oleh bupati/walikota.

Untuk mengembalikan kelebihan pembayaran tersebut, Kepala SKPD pengelola pajak daerah wajib menerbitkan Surat Perintah Pencairan Dana (SP2D) paling lambat 2 (dua) hari kerja sejak SPMK BPHTB dibuat. Berdasarkan SP2D tersebut, bank yang ditunjuk bupati/walikota akan mengembalikan kelebihan pembayaran pajak termasuk bunga apabila ada kepada wajib pajak atau kuasanya.

D. Wanprestasi

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.⁷⁰ Akibat yang sangat penting dari tidak dipenuhinya perikatan ialah bahwa kreditur dapat meminta ganti rugi atas ongkos, rugi dan bunga yang dideritanya.⁷¹ Untuk adanya kewajiban ganti rugi bagi debitur

⁶⁹ Ibid hal: 239

⁷⁰ Salim Hs, Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta. 2003, Hal. 98

⁷¹ Mariam Darus, Kompilasi Hukum Perikatan, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung. 2001, Hal.

maka undangundang menentukan bahwa debitur harus terlebih dahulu dinyatakan berada dalam keadaan lalai (*ingebrekestelling*).

Hal ini dapat dibaca dalam Pasal 1243 KUH Perdata yang menyatakan: “Penggantian biaya ganti rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila debitur setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya dalam tenggang waktu tertentu telah dilampauinya”. Jadi maksud berada dalam keadaan lalai ialah peringatan atau pernyataan dari kreditur tentang saat selambat-lambatnya debitur wajib memenuhi prestasi.

Apabila saat ini dilampauinya, maka debitur ingkar janji (wanprestasi).¹⁷ Wanprestasi adalah berarti ketiadaan suatu prestasi dalam hukum perjanjian, berarti suatu hal harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam Bahasa Indonesia dapat dipakai istilah pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaan janji untuk wanprestasi” Mariam Darus Badruzaman, mengatakan bahwa: “Apabila dalam suatu perikatan si debitur karena kesalahannya tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, maka dikatakan debitur itu wanprestasi”.⁷²

Dari uraian tersebut di atas, jelas kita dapat mengerti apa sebenarnya yang dimaksud dengan wanprestasi itu. Untuk menentukan apakah seorang (debitur) itu bersalah karena telah melakukan wanprestasi, perlu ditentukan dalam keadaan bagaimana seseorang itu dikatakan lalai atau alpa tidak memenuhi prestasi.

⁷² Ibid hal : 33

Sebagaimana biasanya akibat tidak dilakukannya suatu prestasi oleh salah satu pihak dalam perjanjian, maka pihak lain akan mengalami kerugian. Tentu saja hal ini sama sekali tidak diinginkan oleh pihak yang menderita kerugian, namun kalau sudah terjadi, para pihak hanya dapat berusaha supaya kerugian yang terjadi ditekan sekecil mungkin.

Jika terjadinya wanprestasi, maka pihak lain sebagai pihak yang menderita kerugian dapat memilih antar beberapa kemungkinan, yaitu:⁷³

1. Pihak yang dirugikan menuntut pelaksanaan perjanjian
2. Pihak yang dirugikan menuntut ganti rugi
3. Pihak yang dirugikan menuntut pelaksanaan perjanjian disertai ganti rugi
4. Pihak yang dirugikan menuntut pembatalan perjanjian
5. Pihak yang dirugikan menuntut pembatalan perjanjian disertai dengan ganti rugi.

Ada berbagai bentuk bagi para pihak yang tidak memenuhi prestasinya walaupun sebelumnya sudah setuju untuk dilaksanakannya. Bentuk-bentuk wanprestasi tersebut menurut Munir Fuadi adalah sebagai berikut:

1. Wanprestasi berupa tidak memenuhi prestasi
2. Wanprestasi berupa terlambat memenuhi prestasi.
3. Wanprestasi berupa tidak sempurna memenuhi prestasi.⁷⁴

Sedangkan menurut Marium Darus dalam bukunya kompilasi perikatan memberitahukan beberapa bentuk tidak dipenuhinya perikatan,

⁷³ Ibid hal : 35

⁷⁴ Munir Fuady, Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis), Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, Hal. 89.

wujud dari tidak dipenuhinya perikatan itu ada 3 (tiga) yaitu:

1. Debitur sama sekali tidak memenuhi perikatan
2. Debitur terlambat memenuhi perikatan
3. Debitur keliru atau tidak pantas memenuhi perikatan.

Pada kenyataannya sangat sulit untuk menentukan saat debitur dikatakan tidak memenuhi perikatan, karena sering kali ketika mengadakan perjanjian pihak-pihak tidak menentukan waktu untuk melaksanakan perjanjian tersebut.

Bahkan didalam perjanjian/perikatan di mana waktu untuk melaksanakan prestasi itupun ditentukan, ingkar janji tidak terjadi dengan sendirinya. Yang mudah untuk menentukan saat debitur tidak memenuhi perikatan ialah pada perikatan untuk tidak berbuat sesuatu. Apabila orang itu melakukan perbuatan yang dilarang tersebut maka ia tidak memenuhi perikatan.

Di Pengadilan, kreditur harus sebisa mungkin membuktikan bahwa lawannya (debitur) tersebut telah melakukan wanprestasi, bukan keadaan memaksa (*overmacht*). Begitu pula dengan debitur, debitur harus meyakinkan hakim jika kesalahan bukan terletak padanya dengan pembelaan seperti keadaan memaksa, menyatakan bahwa kreditur telah melepaskan haknya, dan kelalaian kreditur. Terhadap kelalaian atau kealpaan si berutang (si berutang atau debitur sebagai pihak yang wajib melakukan sesuatu), diancamkan beberapa sanksi atau hukuman. Hukuman atau akibat-akibat yang diterima

oleh debitur yang lalai ada empat macam, yaitu:⁷⁵

1. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti-rugi.
2. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian.
3. Peralihan risiko.
4. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan didepan hakim

Penetapan suatu pihak melakukan wanprestasi adalah dalam perjanjian, yang bertujuan untuk tidak melakukan suatu perbuatan. Mengenai perjanjian untuk menyerahkan suatu barang atau untuk melakukan suatu perbuatan, jika dalam perjanjian tidak ditetapkan batas waktunya tetapi si berutang akan dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditetapkan, pelaksanaan prestasi itu harus lebih dahulu ditagih. Kepada debitur itu harus diperingatkan bahwa kreditur menghendaki pelaksanaan perjanjian. Kalau prestasi dapat seketika dilakukan, misalnya dalam jual beli suatu barang tertentu yang sudah di tangan si penjual, maka prestasi tadi tentunya juga dapat dituntut seketika.

Apabila prestasi tidak seketika dapat dilakukan maka si berutang perlu diberikan waktu yang pantas. Misalnya dalam jual beli barang yang belum berada di tangan si penjual, pembayaran kembali uang pinjaman, dan lain sebagainya.⁷⁶

Ada empat akibat adanya wanprestasi, sebagaimana dikemukakan

⁷⁵ M.Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Sinar Grafika 2008), hlm. Hal : 56

⁷⁶ M.A. Moegni Djojodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2006), hlm. 11.

sebagai berikut:⁷⁷

1. Perikatan tetap ada

Kreditor masih berhak menuntut debitur untuk memenuhi prestasi meskipun terjadi keterlambatan dalam pelaksanaannya. Selain itu, kreditor berhak atas ganti rugi akibat keterlambatan dalam pelaksanaan prestasi, karena kreditor berhak mendapat keuntungan jika debitur memenuhi prestasi tepat pada waktunya.

2. Debitur diwajibkan membayar ganti rugi pada kreditor (Pasal 1243 KUHPerdata).

3. Risiko kerugian akan beralih kepada debitur jika halangan terjadi setelah debitur melakukan wanprestasi, kecuali jika ada kesalahan besar atau kesengajaan dari kreditor. Oleh karena itu, debitur tidak dapat mengacu pada keadaan memaksa.

4. Jika perikatan timbul dari perjanjian timbal balik, kreditor bebas untuk tidak melaksanakan kewajibannya melakukan kontra prestasi atas dasar Pasal 1266 KUHPerdata

E. Akta Jual Beli

R. Soebekti memberikan pengertian mengenai akta, menurutnya akta adalah suatu rangkaian kata yang sengaja ditulis untuk dijadikan sebagai bukti tentang suatu kejadian dan ditandatangani. Pengertian lain dikemukakan oleh Mr. A. Pitlo, pendapatnya mengenai akta yaitu surat yang ditandatangani, digunakan sebagai bukti dan digunakan untuk keperluan tujuan surat dibuat.

⁷⁷ Osgar S Matompo and Nafri Harun, Pengantar Hukum Perdata (Malang: Setara Press, 2017), 124-125.

Sudikno Mertokusumo juga mengemukakan bahwa akta merupakan surat yang ditandatangani yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari suatu hak atau kesepakatan yang dicapai sejak awal. Berdasarkan pendapat dari beberapa ahli dapat ditarik kesimpulan bahwa akta merupakan suatu surat yang dibuat dan ditandatangani oleh kedua belah pihak berfungsi sebagai alat pembuktian di muka hakim jika di kemudian isi dari surat yang dibuat oleh para pihak tersebut diperkarakan dalam hukum acara perdata dan/atau hukum acara pidana⁷⁸

Akta terbagi atas dua jenis, sebagaimana pasal 1867 KUHPer yang menyatakan bahwa bukti tertulis dilakukan dengan tulisan autentik maupun dengan tulisan dibawah tangan. Secara hukum positif, yang dimaksud dengan akta autentik adalah akta yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang dan dibuat di hadapan pejabat umum yang berkuasa di tempat dimana akta tersebut dibuat sebagaimana tertuang dalam Pasal 1868 KUHPerdata. Berdasarkan ketentuan Pasal 1868 KUHPer tersebut, terdapat beberapa unsur yang harus dipenuhi dalam pembuatan akta autentik, yaitu:⁷⁹

1. Akta autentik harus dibuat sesuai bentuk yang telah ditentukan peraturan perundnag-undangan.
2. Akta autentik harus dibuat di hadapan atau oleh pejabat publik.
3. Pejabat publik yang melakukan pembuatan akta berhak membuat akta berdasarkan wilayah kerjanya.

⁷⁸ Laurensius Arliman S, Notaris dan Penegakan Hukum oleh Hakim, (Yogyakarta: Deepublish, 2015), hlm. 26.

⁷⁹ Utomo, Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, hlm. 164.

Unsur tersebut harus dipenuhi secara kumulatif artinya harus dipenuhi secara keseluruhan sebelum perjanjian direalisasikan dalam bentuk akta autentik. Apabila salah satu unsur dalam ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara tidak terpenuhi, maka menurut Pasal 1869 KUHPer akta tersebut tidak dapat lagi berlaku sebagai akta autentik dan hanya berkekuatan sebagai tulisan dibawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak.⁸⁰

Arti penting dalam membuat akta secara autentik bahwa akta autentik adalah bukti yang sempurna. Hal tersebut berarti selama tidak ada bukti lain yang menyangkal keaslian atau kebenaran akta autentik, hakim atau pengadilan akan menganggap bahwa akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT adalah benar. Hal tersebut dikarenakan akta autentik memiliki arti sebagai berikut:⁸¹

1. Tercantum tanggal, jam/waktu, tempat yang jelas di akta autentik sebagaimana yang ditulis dalam perjanjian.
2. Bukti bahwa segala yang tercantum di dalamnya adalah atas keinginan oleh para pihak yang bersangkutan dan telah mendapat penilaian hukum dari Notaris/PPAT.
3. Secara resmi setiap pembuatan akta dicatat di buku besar yang khusus disediakan sehingga dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.
4. Kecil kemungkinan para pihak atau pihak ketiga untuk mengubah isi akta t secara sepihak atau sendiri-sendiri karena Notaris/PPAT hanya

⁸⁰ Ibid.

⁸¹ Yunirman Rijan dan Ira Koesoemawati, Cara Mudah Membuat Perjanjian Kontrak, (Depok: Raih Asa Sukses, 2009), hlm. 15.

menerbitkan dua akta. Satu akta yang dibuat dalam bentuk minuta disimpan oleh Notaris/PPAT dan salinannya diberikan kepada para pihak.

Suatu akta jika telah memenuhi syarat formil dan syarat materiil, maka dapat dikatakan sah sebagai akta autentik. Syarat formil dan materiil yang dimaksud adalah sebagai berikut:⁸²

1. Syarat formil

- a. Pembuatan akta harus dilakukan di hadapan seorang pejabat umum. Agar semua akta memiliki otentisitas, maka akta tersebut harus dibuat di hadapan pejabat publik yang berwenang. Pejabat publik disini merupakan orang-orang yang telah ditunjuk oleh Undang-Undang yang memiliki kewenangan untuk membuat akta, seperti Notaris/PPAT.
- b. Pembuatan akta harus dalam bentuk yang telah ditetapkan oleh UndangUndang. Agar syarat sebagai akta autentik terpenuhi, maka akta harus dibuat dalam bentuk yang telah ditetapkan oleh undang-undang. Tindakan-tindakan oleh Undang-Undang adalah hal wajib harus disebutkan dalam akta.
- c. Pejabat publik atau di hadapan siapa pembuatan akta dilakukan, harus memiliki wewenang untuk membuat akta. Akta harus dibuat oleh PPAT yang memiliki kewenangan untuk membuat akta tersebut,

⁸² Alvin Kusuma Putra, “Keabsahan Akta Jual Beli Tanah yang Memiliki Nomor Akta dengan Penambahan Huruf di Belakangnya (kasus: Akta Jual Beli PPAT X di Tangerang dan PPAT Y di Bogor),” (Tesis Magister Universitas Indonesia, Depok, 2014), hlm. 36.

dimana kewenangan PPAT mencakup atau sesuai dengan letak dimana tanah dan atau rumah tersebut berada, sehingga otentisitas akta tersebut dapat dipertanggungjawabkan.

- d. Dihadiri oleh kedua belah pihak, kehadiran kedua belah pihak menunjukkan bahwa keduanya telah mencapai kesepakatan tentang hal-hal yang ingin dituangkan ke dalam akta autentik yang dibuat PPAT bersangkutan.
- e. Kehadiran dua orang saksi, kehadiran kedua saksi bertujuan untuk menyaksikan bahwa akta yang dibuat oleh PPAT sesuai dengan pernyataan dalam akta. Apabila dua saksi tidak hadir dalam pembuatan akta, maka akta tersebut menjadi tidak sah.
- f. Penghadap membacakan akta di hadapan pejabat. Pembacaan kepada para penghadap bertujuan untuk memastikan bahwa konten yang akan dimuat dalam akta telah dimengerti dan sesuai keinginan para pihak.
- g. Penandatanganan akta. Suatu akta harus ditandatangani oleh para pihak, PPAT, dan juga saksi-saksi. Hal ini dilakukan sebagai bentuk persetujuan atas isi akta yang telah dibuat oleh PPAT. Jika satu pihak tidak membubuhkan tanda tangan pada akta, maka akta tersebut dan segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh kedua belah pihak dianggap tidak pernah ada.

2. Syarat materiil

Syarat materiil berhubungan dengan isi akta. Isi akta adalah kesepakatan antara pihak-pihak yang menghadap di hadapan PPAT.

Seorang PPAT tidak boleh membuat akta yang berbeda dengan kesepakatan yang sudah terbentuk antara kedua belah pihak. Sehingga PPAT hanya menuangkan kesepakatan tersebut di dalam akta, tetapi isi dari akta tersebut tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang berlaku. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1337 KUHPerdara, mengenai sebab-sebab yang dilarang dalam membuat suatu perjanjian.⁸³

Disebutkan pada Pasal 1874 KUHPerdara mengenai akta dibawah tangan yang menetapkan bahwa tulisan dibawah tangan dianggap sebagai akta-akta yang ditandatangani dibawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain yang dibuat tanpa perantara seorang pegawai umum. Hal tersebut berarti bahwa tulisan yang berisi mengenai ketentuan yang telah disepakati para pihak yang dibuat tanpa di hadapan pejabat publik yang berwenang dikatakan sebagai akta dibawah tangan. Akta dibawah tangan hanya mengikat pihak-pihak yang menandatangani.

Jual beli tanah pada dasarnya adalah perjanjian, dimana perjanjian itu sendiri harus memenuhi persyaratan sahnya perjanjian sesuai yang tertuang pada ketentuan 1320 KUHPerdara. Dalam pasal 1320 KUHPerdara dijelaskan bahwa perjanjian harus memenuhi empat syarat sebagai berikut:⁸⁴

- a. Mereka sepakat mengikatkan diri, artinya antara kedua belah pihak yang membuat perjanjian telah mencapai kesepakatan atas hal yang

⁸³ Ibid hlm. 37

⁸⁴ Yunirman Rijan dan Ira Koesoemawati, *Opcit*, hlm. 10-11.

diperjanjikan. Kata sepakat dimaksudkan bahwa kehendak dari para pihak yang mengadakan suatu perjanjian harus bersesuaian yakni sepakat, setuju, dan sepaham dalam hal-hal pokok yang diperjanjikan dalam perjanjian. Jadi apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu harus dikehendaki pula oleh pihak lainnya. Kata sepakat merupakan syarat dari perjanjian yang harus diberikan secara bebas. Bahwa pada dasarnya kesepakatan bebas dianggap terjadi pada saat perjanjian dibuat oleh para pihak kecuali dapat dibuktikan bahwa kesepakatan tersebut karena adanya kekhilafan, paksaan maupun penipuan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1321 KUHPerdara.⁸⁵

- b. Kecakapan untuk membuat perikatan, artinya menurut hukum para pihak yang bersepakat dalam perjanjian melakukan tindakan hukum telah cakap, cakap berarti sudah dewasa dan tidak dalam pengawasan.

Jual beli menurut hukum tanah Nasional adalah perbuatan hukum pemindahan hak yang mempunyai tiga sifat, yaitu :

- a. Bersifat terang, maksudnya perbuatan hukum tersebut dilakukan dihadapan PPAT sehingga bukan perbuatan hukum yang gelap atau yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi.
- b. Bersifat tunai, maksudnya bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain yang disertai dengan pembayarannya.
- c. Bersifat riil, maksudnya bahwa akta jual beli tersebut telah

⁸⁵ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, Hapusnya Perikatan. Ed. 1. Cet 1. (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 9

ditandatangani oleh para pihak yang menunjukkan secara nyata atau riil telah dilakukannya perbuatan hukum jual beli. Akta tersebut membuktikan, bahwa benar telah dilakukannya perbuatan hukum pemindahan hak.⁸⁶

Jual beli adalah perjanjian dimana satu pihak mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, sementara pihak lain membayar harga yang disepakati. Sekalipun objek tidak diserahkan dan harga tidak dibayarkan sesuai dengan ketentuan Pasal 1457-1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (yang selanjutnya disebut KUHPerdata), setelah disepakati objek dan harganya, maka pembeli dan penjual dianggap telah melakukan transaksi.

Akta jual beli dalam bahasa inggris, disebut dengan deed of sale and purchase, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *akte van verkoop en ankoop* merupakan akta atau bukti tertulis yang memuat klausula yang berkaitan dengan jual beli, Ada dua suku kata yang terkandung dalam akta jual beli, yang meliputi : Akta dan Jual beli. Secara konseptual, akta merupakan bukti tertulis, sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 1868 KUHPerdata tentang akta autentik yang diakui sebagai pembuktian yang sempurna. Menurut Sudikno Mertokusumo, akta jual beli adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan, yang

⁸⁶ Erwinsyah Sulistiarto, Pembatalan Akta Jual beli yang dibuat dihadapan PPAT Oleh putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (Analisa Putusan republic Indonesia nomor 2806 K/Pdt/2002), Tesis Universitas Indonesia, Depok, 2008, hlm. 21

dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.⁸⁷

Sebagai akta autentik, akta PPAT sebagai alat bukti bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dapat terdegrasi kekuatan pembuktian menjadi seperti akta di bawah tangan.⁸⁸

Menurut M. Yahya Harahap, akta merupakan pembuktian tulisan yang memiliki fungsi sebagai formalitas causa (fungsi formil) dan probationis causa (alat bukti).⁸⁹



⁸⁷ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2010, hlm. 142.

⁸⁸ Yazid Fandyasa, Pembatalan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) dalam Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 87/Pdt.G/2014/PN.Kpn), *Jurnal Officium Notarium*, Vol. 1 No. 1, April 2021, hlm. 105

⁸⁹ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hlm. 563.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Akibat hukum terhadap akta jual beli karena adanya wanprestasi dari pihak pembeli.

1. Akibat Hukum

Akibat hukum merupakan konsekuensi yuridis yang ditimbulkan oleh suatu peristiwa hukum atau perbuatan hukum yang diakui oleh sistem hukum. Suatu peristiwa baru dapat dikatakan menimbulkan akibat hukum apabila memenuhi unsur-unsur hukum yang berlaku serta diakui dalam norma hukum positif. Menurut Subekti, akibat hukum adalah "akibat yang ditimbulkan oleh hukum terhadap suatu perbuatan hukum atau peristiwa", di mana akibat tersebut dapat berupa timbulnya hak, kewajiban, ataupun hapusnya suatu hubungan hukum antara para pihak yang berkepentingan.⁹⁰

Hukum pada dasarnya hadir untuk mengatur tata tertib dalam kehidupan bermasyarakat. Setiap individu yang hidup di dalam suatu masyarakat hukum akan senantiasa berhadapan dengan hak dan kewajiban. Hak memberikan wewenang kepada seseorang untuk memperoleh atau melakukan sesuatu, sedangkan kewajiban memberikan beban atau keharusan untuk memenuhi sesuatu yang ditentukan oleh hukum. Dari interaksi hak dan kewajiban itulah kemudian timbul akibat hukum, baik berupa perlindungan, tanggung jawab, maupun sanksi.⁹¹

⁹⁰ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT Intermasa, Jakarta, 2005, hlm. 10

⁹¹ Ibid, hlm. 15

Dalam perspektif ilmu hukum, akibat hukum pada umumnya berkaitan erat dengan hubungan hukum yang lahir antara subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku. Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa akibat hukum merupakan konsekuensi yang diberikan oleh hukum terhadap suatu peristiwa hukum, baik yang disengaja melalui perbuatan hukum (misalnya perjanjian) maupun yang terjadi secara alami (misalnya kelahiran atau kematian).⁹² Dengan demikian, dapat dipahami bahwa akibat hukum timbul sebagai realisasi dari asas kepastian hukum dan bertujuan untuk menjamin keteraturan dalam hubungan hukum antar subjek hukum.

Akibat hukum dapat bersifat positif maupun negatif. Akibat hukum yang bersifat positif berarti melahirkan suatu hak dan kewajiban baru, misalnya dalam perjanjian jual beli, penjual berkewajiban menyerahkan barang dan pembeli berkewajiban membayar harga. Sedangkan akibat hukum yang bersifat negatif berarti menghapuskan suatu hubungan hukum atau menimbulkan sanksi hukum, seperti dalam kasus wanprestasi yang berakibat pada pembatalan perjanjian atau ganti rugi. Oleh karena itu, keberadaan akibat hukum berfungsi tidak hanya memberikan kepastian hukum, tetapi juga memberikan perlindungan hukum bagi para pihak dalam suatu hubungan hukum.

Akibat hukum adalah segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan subjek hukum terhadap objek hukum

⁹² Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 2009, hlm. 73

atau akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu oleh yang bersangkutan telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum.⁹³

Selain itu, akibat hukum juga memiliki hubungan erat dengan norma hukum yang mengatur tindakan manusia dalam lalu lintas hukum. Suatu perbuatan hukum yang dilakukan secara sah menurut hukum akan menimbulkan akibat hukum yang sah pula, sebaliknya perbuatan hukum yang cacat hukum akan menimbulkan akibat hukum berupa batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Menurut Abdulkadir Muhammad, akibat hukum muncul sebagai bentuk implementasi norma hukum dalam kenyataan hidup bermasyarakat karena hukum tidak hanya mengatur, tetapi juga memberikan konsekuensi terhadap pelanggaran atau pemenuhan norma hukum.⁹⁴

Lebih lanjut, setiap akibat hukum yang timbul harus dikaitkan dengan asas kepastian hukum dan asas keadilan, hukum bekerja melalui perangkat sanksi yang melekat pada setiap aturan untuk memastikan bahwa akibat hukum berjalan sesuai tujuan hukum itu sendiri.

Akibat hukum juga menjadi dasar operasional dalam proses penegakan hukum, baik melalui jalur litigasi maupun non-litigasi. Ketika terjadi sengketa akibat hubungan hukum tertentu, hakim akan mendasarkan putusannya pada akibat hukum yang telah ditentukan dalam

⁹³ Liani Sari, Lysa Angrayni, Kasman Bakry, Qadriani Arifuddin, Khairina Khairina, Kadir Katjong, Mia Amalia, Buku Ajar Pengantar Ilmu Hukum, Jambi, 2024, hlm.12

⁹⁴ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hlm. 56.

peraturan perundang-undangan maupun berdasarkan asas-asas umum hukum perdata seperti *pacta sunt servanda*, itikad baik, dan keadilan kontraktual.

Akibat hukum adalah akibat yang diberikan oleh hukum atas suatu peristiwa hukum atau perbuatan dari subjek hukum.⁹⁵ Menurut Jazim Hamidi kata dampak hukum / akibat hukum mengandung maksud dampak atau akibat hukum secara langsung, kuat, atau eksplisit. Dalam kepustakaan ilmu hukum dikenal tiga jenis akibat hukum, yaitu sebagai berikut:⁹⁶

- a. Akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu hubungan hukum tertentu;
- b. Akibat hukum berupa sanksi, yang tidak dikehendaki oleh subjek hukum (perbuatan melawan hukum). Akibat hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu keadaan hukum tertentu dan akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu hubungan hukum tertentu.

Sebagaimana dikemukakan oleh Subekti, “hak dan kewajiban merupakan dua sisi dari mata uang yang sama, di mana hak seseorang adalah kewajiban bagi orang lain, dan sebaliknya.”⁹⁷

Berbicara tentang akibat hukum dimulai dengan adanya hubungan

⁹⁵ Marwan Mas, Pengantar Ilmu Hukum, Ghalia Indonesia, Bogor, 2003, hlm.39.

⁹⁶ Jazim Hamidi, Revolusi Hukum Indonesia: Makna, Kedudukan, dan Implikasi Hukum Naskah Proklamasi 17 Agustus 1945 dalam Sistem Ketatanegaraan RI, Konstitusi Press & Citra Media, Yogyakarta, 2006, hlm. 200.

⁹⁷ Ibid

hukum, peristiwa hukum, dan objek hukum. menurut Soedjono Dirdjosisworo, akibat hukum timbul karena adanya hubungan hukum dimana di dalam hubungan hukum ada hak dan kewajiban.⁹⁸

Akibat hukum yang lahir dari hak dan kewajiban antara lain:

- a. Tanggung Jawab Hukum (Liability) – pihak yang mempunyai kewajiban bertanggung jawab jika tidak memenuhi kewajibannya.
- b. Sanksi Hukum – berupa ganti rugi (wanprestasi), denda, atau hukuman pidana.
- c. Perlindungan Hukum – bagi pemegang hak, misalnya perlindungan hak milik oleh KUHPerdara Pasal 570.
- d. Hubungan Hukum Baru – hak dan kewajiban dapat melahirkan hubungan hukum baru, seperti perjanjian kerja, perjanjian jual beli, dan lain-lain.⁹⁹

Istilah "akibat hukum" mengacu pada setiap tindakan yang diambil untuk menanggapi suatu akibat yang telah disetujui oleh hukum dan telah disepakati oleh pelaku serta pengatur hukum. Tindakan yang digunakan adalah tindakan hukum, atau tindakan yang digunakan untuk mengatasi situasi yang sejalan dengan hukum. Dapat juga berarti akibat hukum adalah segala akibat yang tersebut dalam berbagai perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek hukum terhadap obyek hukum atau akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu oleh hukum yang ditentukan

⁹⁸ Soedjono Dirdjosisworo, Pengantar Ilmu Hukum, Rajawali, Jakarta, 2013, hlm. 56.

⁹⁹ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 7

ataupun dianggap sebagai akibat hukum.¹⁰⁰

Dalam konteks perikatan, akibat hukum timbul karena adanya suatu perjanjian atau ketentuan undang-undang. Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) menyatakan bahwa “tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan maupun karena undang-undang.” Artinya, peristiwa hukum yang menimbulkan perikatan antara para pihak dapat terjadi karena kesepakatan sukarela (misalnya perjanjian jual beli) maupun karena ketentuan hukum (misalnya kewajiban membayar ganti rugi karena perbuatan melawan hukum). Di sini tampak bahwa akibat hukum dalam hukum perdata bukan hanya muncul dari perbuatan yang sah secara hukum, tetapi juga dapat timbul dari pelanggaran hukum.¹⁰¹

Selain itu, akibat hukum dalam hukum perdata juga berkaitan erat dengan prinsip keadilan kontraktual dan perlindungan hukum. KUH Perdata memberikan batasan bahwa setiap perikatan harus dilaksanakan dengan itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata. Dengan demikian, apabila suatu pihak melakukan pelanggaran terhadap suatu perjanjian, maka akan timbul akibat hukum berupa wanprestasi yang memungkinkan pemberian sanksi berupa pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian, atau pemberian ganti rugi sesuai Pasal 1243 KUH Perdata.¹⁰²

¹⁰⁰ R. Soeroso, Pengantar Ilmu Hukum, Jakarta, Sinar Grafika, 2013, hlm. 295.

¹⁰¹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1233

¹⁰² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1243

Dalam praktik hukum keperdataan, perjanjian seringkali dibuktikan melalui suatu akta. Akta sebagai alat bukti dalam hukum perdata dibagi menjadi dua, yaitu akta di bawah tangan dan akta autentik. Menurut Pasal 1868 KUH Perdata, akta autentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu. Akta autentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna mengenai isi dan kebenaran apa yang dimuat di dalamnya selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya.¹⁰³ Oleh karena itu, akibat hukum dari akta autentik sangat kuat karena memiliki kekuatan mengikat dan menjadi dasar timbulnya hubungan hukum yang sah antara para pihak.

Namun, akta autentik sebagai alat bukti juga memiliki akibat hukum tertentu apabila ternyata mengandung cacat hukum atau dibuat berdasarkan perjanjian yang tidak sah. Dalam hal suatu akta autentik lahir dari perjanjian yang melanggar syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, maka akta tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum, tergantung pada jenis cacat hukum yang terjadi.¹⁰⁴

Hal ini selaras dengan pendapat R. Subekti yang menyatakan bahwa suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektif batal demi hukum, sedangkan yang tidak memenuhi syarat subjektif dapat dimintakan pembatalan. Konsekuensinya, apabila akta autentik batal atau dibatalkan, maka seluruh akibat hukum yang timbul darinya menjadi hapus, termasuk

¹⁰³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1868

¹⁰⁴ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320

hak dan kewajiban para pihak yang tercantum di dalamnya.¹⁰⁵

Akta autentik sebagai alat bukti tertulis juga menimbulkan akibat hukum tertentu dalam proses pembuktian di muka pengadilan. Menurut Yahya Harahap, akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian sempurna (*volledig bewijs*) dalam arti bahwa keterangan yang tertulis di dalamnya dianggap benar sampai ada bukti lain yang melemahkan atau membatalkannya.¹⁰⁶

Di sisi lain, akibat hukum juga muncul apabila akta autentik dinyatakan cacat hukum. Cacat hukum dalam akta autentik dapat terjadi karena beberapa alasan, seperti tidak dipenuhinya syarat sah perjanjian, adanya pemalsuan data, penipuan, penyalahgunaan keadaan, atau ketidakwenangan pejabat pembuat akta. Menurut pendapat Sjaifurrachman, terdapat beberapa akibat yang timbul apabila akta autentik cacat hukum, yaitu:¹⁰⁷

- a. akta turun derajat menjadi akta di bawah tangan,
- b. akta dapat dibatalkan melalui putusan pengadilan, atau
- c. akta batal demi hukum apabila bertentangan dengan ketentuan undang-undang.

Di samping itu, akibat hukum dalam perjanjian dan akta autentik juga tidak dapat dilepaskan dari asas *pacta sunt servanda*, yakni bahwa setiap perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya

¹⁰⁵ R. Subekti, 2004, *Hukum Perikatan*, Intermasa, Jakarta, hlm. 42

¹⁰⁶ M. Yahya Harahap, *Op.cit*, hlm. 591.

¹⁰⁷ Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, 2011, hlm. 122

sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata. Asas ini menegaskan bahwa para pihak wajib menaati seluruh isi perjanjian yang telah disepakati dan tidak dapat menarik kembali kesepakatan secara sepihak tanpa alasan yang dibenarkan hukum.¹⁰⁸

Pelanggaran terhadap ketentuan ini menimbulkan akibat hukum berupa wanprestasi, yang konsekuensinya dapat berupa:¹⁰⁹

- a. pemenuhan perjanjian,
- b. ganti rugi,
- c. pembatalan perjanjian, atau
- d. peralihan risiko kepada pihak yang wanprestasi

Dengan demikian, akibat hukum dalam perjanjian mengandung aspek normatif yang sangat kuat karena mengikat secara hukum para pihak.

2. Kedudukan Akta

Pembuatan suatu akta, yang mana akta itu berisi perjanjian antara para pihak, maka harus diketahui syarat sahnya suatu perjanjian sesuai dengan yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdata, ada empat syarat sah perjanjian yang terdiri dari syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat subjektif yaitu sepakat mereka yang mengikat dirinya dan cakap untuk membuat suatu perjanjian sedangkan syarat objektif yaitu mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal.

¹⁰⁸ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1338 ayat (1)

¹⁰⁹ R. Subekti, *Opcit*, , hlm. 45.

Syarat objektif jika tidak terpenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum, yang artinya sejak semula perjanjian itu dianggap tidak pernah dilahirkan dan tidak pernah ada suatu perikatan. Karena itu tidak ada dasar untuk saling menuntut di depan hakim (*null and void*). Lain halnya jika syarat subjektif tidak terpenuhi, jika syarat subjektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan dengan cara dimintakan oleh salah satu pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut. Menurut Subekti, pihak yang dapat meminta pembatalan itu adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan kesepakatan secara tidak bebas. Perjanjian yang demikian dinamakan voidable / vernietigbaar.¹¹⁰

Hukum perikatan yang lahir karena perjanjian, bahwa undang-undang hanya mungkin dan boleh diubah atau diganti atau dinyatakan tidak berlaku hanya oleh mereka yang membuatnya, maksudnya kesepakatan kedua belah pihak yang dituangkan dalam suatu akta autentik mengikat kedua belah pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang.

Setiap melawan hukum perbuatan akan menimbulkan akibat hukum bagi sipelaku. Wanprestasi adalah ungkapan yang digunakan untuk menjelaskan suatu ketentuan hukum yang mengatur suatu kealpaan yang antara lain memuat ingkar janji atau cidera janji. Prof Subekti menjelaskan bahwa karena wanprestasi memiliki beberapa kelemahan yang sangat penting, maka harus dibicarakan lebih mendalam dengan yang si pengutang sebelum dilanjutkan apakah itu wanprestasi atau tidak, dan jika

¹¹⁰ Subekti, Hukum Perjanjian, PT Intermasa, Jakarta, 2018, hlm. 20

debitur berkeberatan, hal itu harus diperiksa di muka hakim.¹¹¹

Penetapan debitur diselesaikan dalam KUHPerdara pasal 1238 yang berbunyi sebagai berikut: "Si berutang adalah lalai, bila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan."

Apabila seorang debitur telah diperjanjikan secara tegas tetapi masih kurang dari prestasi yang dipersyaratkan, maka dapat dikatakan bahwa debitur tersebut adalah seorang wanprestasi. Atas wanprestasi yang telah dilakukan, terhadap sanksi-sanksi dapat dilihat seperti yang dijelaskan dalam pasal 1243 KUHPerdara.

Bentuk sanksi sebagai akibat dari wanprestasi hukum. Bentuk awal sanksi adalah ganti rugi. Ganti rugi mengandung tiga unsur yang berbeda, yaitu biaya, rugi, dan bunga. Setiap pengeluaran atau ongkos yang telah diberikan merupakan biaya terbesar bagi perusahaan. Rugi adalah kerugian karena kerusakan barang dengan cerukan kreditur akibat cerukan debitur. Sebaliknya, bunga adalah kerugian yang disebabkan oleh kegagalan menerima keuntungan yang telah diprediksi atau dipukul oleh kreditur. Selain ganti rugi, wanprestasi bisa menghambat berlangsungnya perjanjian.

Kemudian pasal 1248 KUHPerdara Juga mengatakan hal senada mengenai tipu daya, yaitu "Bahkan jika hal tidak dipenuhinya perikatan itu

¹¹¹ Dsalimunthe Dermina. Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perspektif Kitab Undangundang Hukum Perdata (Bw). Jurnal Al-Maqasid. Volume 3. Issue 1 (Januari) 2017

disebabkan tipu daya si berutang, penggantian biaya, rugi dan bunga sekedar mengenai kerugian yang dideritanya oleh si berpiutang dan keuntungan yang terhilang baginya, hanyalah terdiri atas apa yang merupakan akibat langsung dari tak dipenuhinya perikat.

Tiap-tiap syarat sah perjanjian memiliki konsekuensi hukumnya masing-masing apabila tidak terpenuhi. Syarat pertama dan kedua dikenal dengan syarat subyektif, yang apabila syarat ini tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan (*cancelling*) dengan meminta pembatalan atas perjanjian tersebut ke Pengadilan.¹¹²

Sedangkan, syarat ketiga dan keempat dikenal dengan syarat obyektif, yang apabila tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum (*null and void*), yang artinya perjanjian dianggap tidak pernah ada atau tidak pernah lahir.¹¹³

Kedudukan akta autentik mempunyai nilai pembuktian yang sempurna di dalam hukum perdata.¹¹⁴ Sehingga dalam pembuatan suatu akta, seorang PPAT harus memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam undang-undang. Dalam hal salah satu syarat tidak terpenuhi, sehingga terdapat kecacatan dalam akta yang dibuatnya dapat mengakibatkan akta tersebut kehilangan autentikasinya yang menyebabkan akta tersebut menjadi akta dibawah tangan.¹¹⁵

¹¹² R. Subekti, Opcit, hlm. 17.

¹¹³ Ibid

¹¹⁴ Hatta Isnaini Wahyu Utomo, Memahami Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, cet. 1, (Jakarta: Kencana, 2020), hlm. 166.

¹¹⁵ Kitab Undang-undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek], Ps.1869.

PPAT bertanggung jawab pada tiap-tiap akta yang dibuatnya dan terhadap perbuatan PPAT baik secara sengaja atau karena kelalaiannya yang menyebabkan akta yang dibuatnya mengandung cacat hukum, maka dapat diminta pertanggungjawabannya, baik secara administratif perdata maupun pidana dengan melihat nilai kesalahan yang dilakukannya.

Apabila dari akta jual beli telah terbit sertifikat, maka sertifikat tersebut akan bermasalah. Munculnya sertifikat bermasalah menunjukkan adanya kelemahan struktural dan atau kelemahan substansi yang disebabkan oleh berbagai faktor, dan dapat diidentifikasi sebagai berasal dari; pertama, faktor manusianya; kedua, faktor sistem pendaftaran tanah; ketiga, faktor lingkungan strategis.¹¹⁶

Wanprestasi merupakan salah satu alasan yang dapat digunakan untuk membatalkan perjanjian. Hal ini diatur dalam Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdara yang menyatakan bahwa dalam hal salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, maka pihak lain berhak menuntut pembatalan perjanjian melalui pengadilan. Dalam konteks jual beli tanah, apabila pembeli tidak melunasi harga tanah sebagaimana yang diperjanjikan dalam AJB, maka ia telah melakukan wanprestasi yang membuka ruang hukum bagi penjual untuk mengajukan gugatan pembatalan AJB.¹¹⁷

¹¹⁶ Azmi Fendi dan Yussy A. Mannas, Kepastian Hukum Pemegang Sertifikat Hak Milik Ditinjau dari Keberadaan Lembaga Rechtsverwerking (Studi Beberapa Sengketa Hak Milik di Kota Padang), Vol. 6 No. 2, Juli-Desember 2020, hlm. 160.

¹¹⁷ R. Setiawan, *Opcit*, hlm. 123

3. Akta Jual Beli Dapat Dibatalkan

Terkait dengan rumusan masalah diatas apakah yang terjadi jika suatu akta jual beli (AJB) yang telah dikeluarkan oleh PPAT yang terdapat adanya wanprestasi pihak pembeli akan berakibat batal (terdegradasi) menjadi akta dibawah tangan secara otomatis, atau terdapat akibat hukum yang lain. Hasil penelitian yang ingin penulis sampaikan adalah sebagai berikut, yaitu jika kedudukan AJB saat Pembeli Wanprestasi:

- a. AJB tidak otomatis batal karena wanprestasi; pembatalan memerlukan kesepakatan atau putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, kecuali ada klausula batal otomatis yang jelas (*ontbindende voorwaarde*) yang terpenuhi.¹¹⁸
- b. Objek telah beralih? Dalam hukum agraria, peralihan hak karena jual beli terjadi saat ditandatanganinya AJB dan didaftarkan di Kantor Pertanahan; tanpa pendaftaran, pengalihan belum tercermin pada buku tanah, namun perikatan jual beli antar pihak tetap mengikat.¹¹⁹
- c. Kekosongan pelunasan: Bila AJB dibuat sebelum pelunasan tanpa *escrow*, maka wanprestasi pembeli melahirkan hak tuntutan kepada penjual (pemenuhan/ganti rugi/pembatalan) dan berpotensi menimbulkan sengketa pendaftaran bila balik nama sudah terjadi.

Akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) pada prinsipnya adalah

¹¹⁸ Subekti, 2018 *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, .hal.45

¹¹⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Edisi Revisi, Jakarta: Djambatan, 2008; Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2010.

akta otentik yang dibuat oleh PPAT untuk perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah (misalnya jual beli, hibah, tukar menukar, pembagian hak bersama, pemberian hak tanggungan, dsb). Namun dalam prakteknya apakah Akta PPAT tersebut dapat dibatalkan jika sudah diterbitkan oleh PPAT. Untuk menjawab pertanyaan tersebut sebenarnya bisa dibatalkan atau dinyatakan tidak sah, tetapi tidak secara sepihak. Ada beberapa jalur:

a. Batal Demi Hukum

1) Jika syarat sahnya perjanjian (Pasal 1320 KUHPdata) tidak terpenuhi, misalnya:

- a) Para pihak tidak cakap hukum.
- b) Obyek tanah bukan milik penjual.
- c) Perjanjian dibuat karena paksaan, penipuan, atau kekhilafan.

2) Dalam kondisi ini akta bisa dianggap tidak pernah ada.

b. Dapat Dibatalkan Melalui Putusan Pengadilan

- 1) Pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk meminta pembatalan akta.
- 2) Pengadilan akan menilai apakah akta tersebut cacat hukum atau tidak.

c. Pembatalan Administratif

- 1) Jika akta PPAT sudah dipakai untuk balik nama sertifikat, maka pembatalan harus melalui putusan pengadilan terlebih dahulu.
- 2) Setelah ada putusan, baru bisa dilakukan pembatalan di Kantor Pertanahan (BPN).

d. Pencabutan/Pembatalan dengan Persetujuan Bersama

Jika akta belum dipakai untuk pendaftaran hak di BPN, para pihak bisa membuat akta pembatalan (pencabutan) di hadapan PPAT dengan syarat kedua belah pihak sepakat.

Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan akta otentik sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdara. Sebagai akta otentik, akta PPAT memiliki kekuatan pembuktian sempurna mengenai apa yang termuat di dalamnya selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya. Namun demikian, kedudukan akta tersebut tidak berarti mutlak, karena dalam praktiknya akta PPAT dapat digugat keabsahannya apabila terdapat cacat hukum, baik dari sisi syarat sah perjanjian maupun prosedur pembuatannya.¹²⁰

Dalam hukum pertanahan Indonesia, jual beli tanah harus memenuhi asas "tunai dan terang". Tunai berarti pembayaran harga tanah dilakukan lunas pada saat transaksi, sementara terang berarti dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang yaitu PPAT. Apabila AJB dibuat meskipun pembayaran belum lunas, maka akta tersebut cacat secara substansial karena bertentangan dengan asas jual beli tanah yang berlaku.

¹²⁰ Subekti, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta: PT Pradnya Paramita, 2010), hlm. 45

Dengan demikian, akta yang telah dibuat tersebut dapat dijadikan objek gugatan untuk pembatalan di pengadilan.¹²¹

Akibat hukum dari pembatalan AJB oleh pengadilan adalah keadaan dikembalikan seperti semula (*status quo ante*). Dengan kata lain, pembeli yang telah menerima hak atas tanah wajib mengembalikan tanah tersebut kepada penjual, sedangkan penjual mengembalikan uang yang telah diterima sesuai dengan jumlah yang dibayarkan. Apabila pembeli terbukti wanprestasi, maka penjual juga berhak menuntut ganti rugi sesuai dengan kerugian nyata yang diderita.¹²²

Ketika pembeli melakukan wanprestasi, pembatalan AJB melalui pengadilan menjadi jalan untuk melindungi hak penjual. Dengan putusan pembatalan tersebut, penjual memperoleh kepastian hukum atas tanahnya sehingga tidak dapat diganggu gugat oleh pihak ketiga. Hal ini sejalan dengan asas kepastian hukum yang menjadi tujuan dari setiap perjanjian yang dituangkan dalam akta otentik.¹²³

Pengadilan memegang peranan sentral dalam menyelesaikan sengketa pembatalan AJB akibat wanprestasi. Tanpa putusan pengadilan, akta PPAT tetap sah dan tidak dapat dibatalkan secara administratif. Oleh karena itu, pengadilan bertindak sebagai filter untuk memastikan keadilan serta melindungi kepentingan hukum para pihak yang bersengketa. Hal ini juga selaras dengan asas *nemo plus iuris*, bahwa seseorang tidak dapat

¹²¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 278

¹²² Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 2009), hlm. 89

¹²³ Ridwan Khairandy, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, (Yogyakarta: FH UII Press, 2013), hlm. 72

mengalihkan hak yang lebih besar daripada yang dimilikinya.¹²⁴

Pembatalan AJB oleh pengadilan memberikan kepastian hukum mengenai siapa pemilik sah atas tanah tersebut. Sertifikat yang telah beralih kepada pembeli dikoreksi dan dikembalikan kepada penjual. Hal ini sangat penting dalam rangka menghindari sengketa berlarut-larut dan mencegah munculnya pihak ketiga beritikad buruk yang memanfaatkan kelemahan administratif dalam peralihan hak.¹²⁵

PPAT memiliki kewajiban hukum untuk menolak pembuatan akta apabila syarat sah perbuatan hukum tidak terpenuhi. Apabila PPAT tetap membuat AJB meskipun pembayaran belum lunas, maka PPAT dapat dikenakan sanksi administratif oleh BPN berupa teguran, pemberhentian sementara, atau bahkan pemberhentian tetap. Hal ini menunjukkan bahwa tanggung jawab PPAT tidak hanya kepada para pihak, tetapi juga kepada negara melalui BPN sebagai pembina PPAT.¹²⁶

Peraturan Kepala BPN RI Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP 37 Tahun 1998 (tentang PPAT), Pasal 95: PPAT wajib menolak membuat akta apabila syarat-syarat perbuatan hukum yang bersangkutan tidak dipenuhi. Salah satu syaratnya adalah harga tanah sudah dilunasi.

Jenis Sanksi untuk PPAT apabila melanggar prosedur apabila dalam membuat akta jual beli (AJB) padahal pembayaran belum lunas

¹²⁴ Sudikno Mertokusumo, *Opcit*, hlm. 34

¹²⁵ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, (Yogyakarta: Kompas, 2011), hlm. 95

¹²⁶ Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah: Kedudukan dan Tugasnya*, (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 140

dapat dikenai sanksi administratif seperti diatur pada PP No. 37 Tahun 1998 jo. PP No. 24 Tahun 2016 tentang PPAT, serta Peraturan Kepala BPN RI No. 1 Tahun 2006, yaitu :

a. Teguran Tertulis

Biasanya diberikan kalau pelanggaran dianggap ringan atau masih bisa diperbaiki. Misalnya: membuat AJB tanpa memeriksa bukti pembayaran lunas.

b. Pemberhentian Sementara

Dijatuhkan kalau PPAT melakukan pelanggaran lebih berat. Selama pemberhentian, PPAT tidak boleh menjalankan tugas membuat akta.

c. Pemberhentian dengan Hormat

Jika PPAT melakukan pelanggaran berulang, meski tidak sampai merugikan banyak pihak.

d. Pemberhentian Tidak dengan Hormat

Jika terbukti melakukan pelanggaran berat, misalnya:

- 1) Sengaja membuat akta yang isinya palsu.
- 2) Membuat akta padahal syarat hukum tidak terpenuhi.
- 3) Merugikan negara/masyarakat.

Akta jual beli yang dibatalkan oleh hakim maka selanjutnya akan berpengaruh terhadap sertifikat hak atas tanah yang telah beralih nama menjadi nama pembeli. Ketentuan mengenai pembatalan akta PPAT dimuat dalam Pasal 45 ayat (1) huruf f PP Nomor 24 Tahun 1997 yaitu

Kepala Kantor menolak melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak jika perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Penjelasan Pasal 45 ayat (1) menyatakan bahwa: “Akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan sedangkan perbuatan hukum itu sudah didaftar di Kantor Pertanahan, maka pendaftaran tanah menurut pembatalan perbuatan hukum itu harus didasarkan atas alat bukti lain, misalnya putusan Pengadilan atau akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru.”

Akibat hukum yang timbul terhadap akta jual beli yang dibatalkan oleh Hakim adalah semua keadaan harus dikembalikan pada keadaan semula ketika belum terjadi perbuatan hukum dalam akta yang bersangkutan. Sehingga pihak lain dalam perjanjian yang telah terlanjur menerima prestasi dari pihak lain wajib mengembalikannya.

Akibat pembatalan perjanjian diatur dalam Pasal 1451 dan 1452 KUHPerdota. Pembatalan tersebut memberikan konsekuensi berdasarkan Pasal 1452 adalah “Pernyataan batal yang berdasarkan adanya paksaan, penyesatan atau penipuan, juga mengakibatkan barang dan orang yang bersangkutan pulih dalam keadaan seperti sebelum perikatan dibuat.” Berdasarkan ketentuan tersebut maka pihak lain dalam perjanjian yang

telah terlanjur menerima prestasi dari pihak lain wajib mengembalikannya.

Suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat sah suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara akan mempunyai akibat-akibat hukum sebagai berikut:

- a. Noneksistensi apabila tidak ada kesepakatan maka tidak timbul perjanjian.
- b. *Vernietigbaar* atau dapat dibatalkan, apabila perjanjian lahir karena adanya suatu cacat kehendak atau ketidakcakapan.
- c. *Nietig* atau batal demi hukum apabila terdapat perjanjian yang tidak memenuhi syarat objek tertentu atau tidak mempunyai kausa atau kausanya dilarang.

Secara prinsip, Notaris dan PPAT dalam melayani para pihak yang membuat akta adalah bersifat pasif. Pasif disini memiliki arti bahwa Notaris dan PPAT hanya memasukkan ke dalam akta mengenai apa saja hal yang disampaikan oleh para pihak, Notaris tidak memiliki hak untuk mengubah, mengurangi atau menambah apa yang telah disampaikan oleh para pihak yang datang menghadap kepadanya.

Terhadap akta jual beli yang dibatalkan oleh hakim maka selanjutnya akan berpengaruh terhadap sertifikat hak atas tanah yang telah beralih nama menjadi nama pembeli. Ketentuan mengenai pembatalan akta PPAT dimuat dalam Pasal 45 ayat (1) huruf f PP Nomor 24 Tahun 1997 yaitu Kepala Kantor menolak melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak jika perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta

PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Dalam Penjelasan Pasal 45 ayat (1) menyatakan bahwa: “Akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan sedangkan perbuatan hukum itu sudah didaftar di Kantor Pertanahan, maka pendaftaran tanah menurut pembatalan perbuatan hukum itu harus didasarkan atas alat bukti lain, misalnya putusan Pengadilan atau akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru.

Notaris/PPAT perlu memperhatikan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan jabatannya agar terhindar dari permasalahan dikemudian hari. PPAT harus memperhatikan pengurusan, dokumen yang terkait dengan obyek, identitas para pihak dan permohonan izin. PPAT juga perlu berhati-hati dalam kepengurusan di Kantor Pertanahan dalam hal memperjelas status obyek jual beli agar menghindari kesalahandalam Akta Jual Beli tanah yang dibuat PPAT dan menciptakan kesesuaian isi akta jual beli dengan perbuatan hukum yang terjadi. Selain itu prinsip kehati-hatian akan menjaga harkat dan martabat PPAT serta mendukung kualitas kerja dalam pembuatan akta dan pelayanan Masyarakat.

B. Syarat dan pengembalian pajak yang sudah dibayarkan (restitusi) tersebut apabila akta tersebut batal karena adanya wanprestasi.

Dalam praktik hukum kenotariatan, akta jual beli tanah merupakan salah satu instrumen penting yang memiliki akibat hukum langsung terhadap peralihan hak atas tanah. Akta ini juga menjadi dasar timbulnya kewajiban perpajakan bagi para pihak, antara lain Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta Pajak Penghasilan (PPh) atas pengalihan hak. Namun, seringkali muncul permasalahan ketika akta jual beli tersebut dinyatakan batal akibat wanprestasi dari salah satu pihak, sehingga timbul pertanyaan mengenai status pajak yang telah dibayarkan sebelumnya. Apakah pajak tersebut dapat dikembalikan (restitusi) kepada wajib pajak, dan apa syarat-syarat yang harus dipenuhi.¹²⁷

Wanprestasi terjadi apabila salah satu pihak dalam perjanjian tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana disepakati dalam perjanjian. Menurut Subekti, wanprestasi dapat berupa tidak melakukan apa yang dijanjikan, melakukan tetapi tidak sebagaimana dijanjikan, terlambat melakukan, atau melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.¹²⁸

Apabila wanprestasi mengakibatkan tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, maka akta jual beli dapat dinyatakan batal demi hukum. Dalam konteks perpajakan, batalnya akta ini berarti tidak pernah terjadi peralihan hak, sehingga pajak

¹²⁷ Mardiasmo, *Perpajakan Edisi Terbaru*, Yogyakarta: Andi, 2022, hlm. 47.

¹²⁸ Subekti, *Opcit*, hlm. 45.

yang telah dibayarkan menjadi tidak terutang.¹²⁹

Kewajiban pembayaran BPHTB diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (UU HKPD), khususnya Pasal 44–49. Pajak ini terutang pada saat perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan terjadi, yang ditandai dengan ditandatanganinya akta jual beli di hadapan PPAT.

Menurut Mardiasmo, restitusi pajak adalah “pengembalian atas kelebihan pembayaran pajak kepada wajib pajak karena pembayaran tersebut melebihi jumlah pajak yang seharusnya terutang atau dibayar.”¹³⁰ Restitusi tidak hanya terjadi karena kesalahan administratif, tetapi juga dapat timbul karena batalnya transaksi yang menjadi dasar pengenaan pajak.

Restitusi pajak merupakan mekanisme hukum yang memberikan hak kepada wajib pajak untuk memperoleh kembali pajak yang telah dibayarkan namun ternyata tidak seharusnya terutang. Restitusi mencerminkan asas keadilan dan kepastian hukum dalam sistem perpajakan, di mana negara tidak berhak mempertahankan penerimaan pajak yang tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.¹³¹

102 ¹²⁹ Mariam Darus, *KUH Perdata Buku III tentang Perikatan*, Bandung: Alumni, 2017, hlm.

¹³⁰ Resmi, Siti, *Perpajakan: Teori dan Kasus*, Jakarta: Salemba Empat, 2021, hlm.234

¹³¹ Mardiasmo opcit, hal 48

Dalam konteks hukum perpajakan Indonesia, restitusi diatur dalam berbagai peraturan mulai dari Undang-Undang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (UU KUP) hingga peraturan teknis seperti Peraturan Menteri Keuangan (PMK). Adanya pengaturan tersebut dimaksudkan untuk menjamin kepastian hukum bagi wajib pajak ketika terjadi kelebihan pembayaran atau pembayaran pajak yang tidak seharusnya terutang.

Dasar hukum restitusi diatur dalam:

1. Pasal 17B dan 17C Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2020 menjadi Undang-Undang (Perubahan atas UU KUP);
2. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 51/PMK.07/2016 Tentang Penyelesaian Pengembalian Atas Kelebihan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dan Penyelesaian Permohonan Pelayanan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan
3. Untuk pajak daerah seperti BPHTB, diatur pula dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah serta peraturan pelaksanaannya di tingkat daerah.

Dari ketentuan tersebut, restitusi pada dasarnya adalah hak hukum wajib pajak yang diakui secara nasional dan dapat dituntut melalui jalur administratif apabila terpenuhi syarat-syaratnya.

Tujuan restitusi adalah memberikan perlindungan hukum bagi wajib pajak agar tidak dirugikan akibat kesalahan penetapan atau kondisi hukum yang menyebabkan pajak tidak seharusnya terutang. Dengan demikian, mekanisme ini berfungsi sebagai bentuk koreksi dan akuntabilitas pemerintah dalam menjalankan kewenangan fiskalnya.¹³²

Sementara itu, mekanisme pengembalian kelebihan pembayaran pajak atau restitusi diatur dalam Pasal 17B Undang-Undang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (UU KUP) serta Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 51/PMK.07/2016 tentang Penyelesaian Pengembalian Atas Kelebihan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dan Penyelesaian Permohonan Pelayanan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan. Pengaturan serupa juga diadopsi dalam kebijakan daerah melalui Peraturan Daerah tentang BPHTB dan Peraturan Kepala Daerah. Restitusi dimaksudkan untuk mengembalikan hak wajib pajak apabila telah terjadi pembayaran pajak yang seharusnya tidak terutang atau dibayarkan melebihi ketentuan.¹³³

Untuk dapat mengajukan restitusi atas pajak yang telah dibayarkan akibat akta yang batal, wajib pajak harus memenuhi syarat formil dan materil.

Syarat formil meliputi pengajuan permohonan tertulis kepada Kepala Daerah (untuk BPHTB) atau Direktorat Jenderal Pajak (untuk

¹³² Ibid, hal 50

¹³³ Resmi, Siti, *Op.Cit.*, hlm. 231

PPh), dilengkapi dengan dokumen pendukung seperti:¹³⁴

1. Salinan akta jual beli yang dinyatakan batal atau dibatalkan dengan putusan pengadilan;
2. Bukti pembayaran pajak (SSPD BPHTB atau SSP PPh);
3. Surat keterangan dari PPAT atau notaris yang menyatakan bahwa peralihan hak tidak pernah terjadi.

Sementara syarat materil meliputi pembuktian bahwa transaksi jual beli tidak pernah memiliki akibat hukum peralihan hak dan bahwa pihak pembeli atau penjual tidak memperoleh manfaat ekonomi dari transaksi tersebut.¹³⁵

Prosedur restitusi pajak dimulai dengan pengajuan surat permohonan kepada instansi pajak yang berwenang. Untuk BPHTB, permohonan diajukan kepada Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) kabupaten/kota setempat, sedangkan untuk PPh final diajukan kepada Kantor Pelayanan Pajak (KPP) sesuai domisili wajib pajak.

Pejabat pajak kemudian melakukan pemeriksaan atas kebenaran permohonan. Bila terbukti bahwa akta jual beli batal karena wanprestasi dan pajak tersebut tidak seharusnya terutang, maka diterbitkan Surat Keputusan Pengembalian Kelebihan Pembayaran Pajak (SKPKPP).¹³⁶ Pengembalian dilakukan paling lambat dalam waktu 12 (dua belas) bulan sejak diterimanya permohonan lengkap, sesuai Pasal 17C UU KUP.¹³⁷

¹³⁴ Direktorat Jenderal Pajak, *Petunjuk Pelaksanaan Restitusi Pajak*, Jakarta, 2020, hlm. 33

¹³⁵ Waluyo, *Perpajakan Indonesia*, Jakarta: Salemba Empat, 2020, hlm. 272.

¹³⁶ Direktorat Jenderal Pajak, *Pedoman Restitusi Pajak*, 2021, hlm. 56.

¹³⁷ Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Perppu Nomor 1 Tahun 2020

Secara konseptual, restitusi atas akta jual beli yang batal karena wanprestasi mencerminkan prinsip keadilan fiskal (fiscal fairness). Dalam konteks ini, pajak tidak boleh dipungut atas objek yang secara hukum tidak pernah terjadi.¹³⁸

Namun, karena BPHTB merupakan pajak daerah, implementasi restitusi sangat bergantung pada kebijakan pemerintah daerah masing-masing. Beberapa daerah telah mengatur mekanisme ini dalam peraturan teknis, sedangkan di daerah lain, wajib pajak harus menempuh proses administratif panjang bahkan melalui jalur hukum.¹³⁹

Dengan demikian, keberadaan putusan pengadilan yang menyatakan akta jual beli batal menjadi syarat penting agar permohonan restitusi dapat diterima. Tanpa putusan tersebut, aparat pajak tidak memiliki dasar hukum kuat untuk melakukan pengembalian.¹⁴⁰

Secara umum, restitusi pajak atas transaksi yang dibatalkan dapat diajukan karena termasuk kategori Pengembalian Kelebihan Pembayaran Pajak yang Seharusnya Tidak Terutang. Situasi pembatalan akta karena wanprestasi (ingkar janji) memang kompleks, terutama terkait pengembalian pajak yang sudah dibayarkan (restitusi). Namun, proses dan syaratnya sangat bergantung pada jenis pajak apa yang telah dibayarkan (misalnya: Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan/BPHTB, Pajak

menjadi Undang-Undang (Perubahan UU KUP).

¹³⁸ R. Santoso Brotodiharjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Bandung: Refika Aditama, 2019, hlm. 88

¹³⁹ H. Zainal Muttaqin, *Hukum Pajak Daerah*, Yogyakarta: Deepublish, 2021, hlm. 119

¹⁴⁰ Siahaan, Marihot P., *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan: Teori dan Praktik*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2020, hlm. 154.

Penghasilan/PPH atas pengalihan hak, atau PPN), dan bagaimana pembatalan akta tersebut secara hukum diputuskan.

Pajak yang umumnya timbul dari pembuatan akta notaris (seperti jual beli tanah/bangunan) dan berpotensi untuk direstitusi jika akta dibatalkan adalah:

- a. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB): Ini adalah pajak daerah. Pengembaliannya diatur oleh peraturan daerah masing-masing, meskipun secara umum termasuk dalam "pembayaran pajak atas transaksi yang dibatalkan."
- b. Pajak Penghasilan (PPH) atas Pengalihan Hak: Ini adalah pajak pusat. Restitusinya mengikuti mekanisme pengembalian kelebihan pembayaran pajak.

Dalam penelitian ini penulis hanya akan membahas tentang restitusi pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) saja. Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik

Indonesia Nomor 51/PMK.07/2016 Tentang Penyelesaian Pengembalian Atas Kelebihan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dan Penyelesaian Permohonan Pelayanan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan menjelaskan bahwa kelebihan pembayaran BPHTB disebabkan karena jumlah BPHTB yang telah dibayar lebih besar dari BPHTB yang terutang atau pembayaran atas BPHTB yang tidak seharusnya terutang. Terjadinya kelebihan pembayaran BPHTB yang tidak seharusnya terutang biasa disebabkan karena BPHTB

telah dibayarkan oleh wajib pajak sebelum akta ditandatangani, namun kemudian perolehan hak atas tanah dan atau bangunan tersebut batal.

Dalam konteks akta jual beli yang batal karena wanprestasi, pembayaran BPHTB dianggap tidak terutang karena peralihan hak tidak pernah terjadi secara hukum.¹⁴¹

Untuk dapat mengajukan permohonan restitusi, wajib pajak harus memenuhi beberapa syarat pokok.

1. Pertama, wajib pajak harus membuat permohonan tertulis kepada kepala daerah atau pejabat yang ditunjuk melalui Badan Pendapatan Daerah (Bapenda/Dispenda).¹⁴²
2. Kedua, permohonan harus dilengkapi dengan bukti pembayaran BPHTB berupa Surat Setoran BPHTB (SSB/SSPD) asli.¹⁴³
3. Ketiga, wajib pajak harus melampirkan dokumen pembatalan akta, baik berupa putusan pengadilan maupun akta pembatalan yang dibuat notaris/PPAT, untuk membuktikan bahwa peralihan hak atas tanah/bangunan tidak pernah sah secara hukum.¹⁴⁴

Selain itu, wajib pajak wajib melampirkan dokumen identitas seperti KTP, NPWP, serta bukti kepemilikan tanah atau bangunan.¹⁴⁵

Permohonan juga harus diajukan dalam jangka waktu lima tahun sejak

¹⁴¹ Mardiasmo, *Op.cit.* hlm. 214.

¹⁴² Waluyo, *Op.cit.* hlm. 192.

¹⁴³ Gunadi, *Hukum Pajak: Teori dan Kasus* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013), hlm.

¹⁴⁴ Subekti, *Op.cit.* hlm. 45

¹⁴⁵ Safri Nurmantu, *Pengantar Perpajakan* (Jakarta: Granit, 2012), hlm. 144.

tanggal pembayaran BPHTB.¹⁴⁶ Apabila syarat ini tidak dipenuhi, maka hak restitusi gugur karena telah melampaui batas waktu.

Apabila terjadi wanprestasi jual beli tanah, seseorang yang merasa dirugikan memiliki hak untuk mengajukan tuntutan pemenuhan perjanjian sesuai kesepakatan, mengajukan gugatan ganti rugi kepada orang yang melakukan pelanggaran kontrak dan membatalkan kontrak jual beli tanah jika dianggap tidak dapat dipenuhi. Salah satu contoh kasus sengketa yang sampai ke tingkat Mahkamah Agung adalah Putusan Nomor 3459 K/Pdt/2020. Kasus ini melibatkan pelanggaran kontrak yang terjadi dalam transaksi bisnis yang mengakibatkan kerugian bagi salah satu pihak.

Syarat Restitusi BPHTB Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian apabila:

1. Terjadi kelebihan bayar BPHTB, misalnya:
 - a) NJOP atau nilai transaksi yang dijadikan dasar perhitungan terlalu tinggi.
 - b) Transaksi batal / dibatalkan (misalnya jual beli tanah tidak jadi dilaksanakan).
 - c) Pembayaran ganda.
 - d) Putusan pengadilan/putusan sengketa menyatakan tidak terutang BPHTB.
2. Permohonan diajukan secara tertulis kepada Kepala Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) atau instansi pemungut BPHTB setempat.

¹⁴⁶ Santoso Brotodihardjo, Pengantar Ilmu Hukum Pajak (Bandung: Refika Aditama, 2010), hlm. 97.

3. Dokumen yang harus dilampirkan umumnya:
 - a) Fotokopi SPPT BPHTB / Surat Setoran BPHTB (SSB) yang sudah dibayar.
 - b) Fotokopi identitas wajib pajak (KTP, NPWP).
 - c) Fotokopi akta PPAT / dokumen perolehan hak.
 - d) Surat pernyataan atau dokumen pembatalan transaksi (misalnya pembatalan AJB di notaris).
 - e) Bukti pendukung lain sesuai ketentuan daerah.
4. Batas waktu pengajuan: maksimal 3 tahun sejak tanggal pembayaran BPHTB.
5. Proses pemeriksaan: pejabat Bapenda akan meneliti, jika benar ada kelebihan bayar maka diterbitkan SKPDLB (Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar).
6. Pengembalian dana: dilakukan paling lama 2 bulan sejak SKPDLB diterbitkan, bila lewat batas waktu, pemerintah daerah wajib memberikan imbalan bunga 2% per bulan sesuai ketentuan UU KUP.

Setelah semua syarat telah dijelaskan diatas, kami akan menjelaskan mengenai contoh kasus dan perhitungan BPHTB yang dapat di restitusi sehingga dalam penelitian thesis ini dapat menjadi pedoman.

BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan): pajak daerah atas perolehan hak atas tanah/bangunan; tarif ditetapkan paling tinggi 5% dan dasar/aturan teknis diatur oleh Peraturan Daerah sesuai UU No.1/2022 (HKPD).

Prosedur pengembalian (restitusi) pajak: mekanisme pengembalian pajak (BPHTB bila terbukti tidak terutang/lebih bayar karena pembatalan transaksi) diatur melalui Peraturan Menteri Keuangan (PMK) dan pedoman/publikasi Direktorat Jenderal Pajak / Kementerian Keuangan permohonan restitusi diajukan ke instansi berwenang dengan dokumen pendukung (SSP, akta pembatalan, perhitungan pajak yang seharusnya).

Pembayaran BPHTB oleh pembeli seperti $BPHTB = \text{tarif (maks 5\%)} \times (NPOP - NPOPTKP)$, dimana NPOP biasanya nilai transaksi (atau NJOP jika ditetapkan) dan NPOPTKP ditetapkan Perda setempat. Setelah bukti setoran ditunjukkan, PPAT dapat menerbitkan akta pemindahan hak.

Data contoh perhitungan dan restitusi BPHTB

1. Harga jual/Transaksi (NPOP): Rp 1.000.000.000
2. NPOPTKP (misal Perda setempat =) Rp 250.000.000
(contoh nilai NPOPTKP—perhatikan ini berbeda antar daerah; DKI Jakarta contoh Rp250 juta di beberapa publikasi daerah).¹⁴⁷
3. Tarif BPHTB (Perda setempat pada banyak daerah: 5% maksimum)

¹⁴⁷ bapenda.jakarta.go.id

4. Tarif PPh Final (umum untuk pengalihan hak selain kategori khusus): 2,5% dari jumlah bruto nilai pengalihan (mengacu PP No.34/2016).

a. Perhitungan BPHTB (yang dibayar pembeli)

$$1) \text{ Dasar pengenaan (NPOP - NPOPTKP) = } \\ \text{Rp1.000.000.000} - \text{Rp250.000.000} = \text{Rp750.000.000}$$

$$2) \text{ BPHTB} = 5\% \times \text{Rp750.000.000} = \text{Rp37.500.000.}$$

$$3) \text{ Pembeli membayar BPHTB} = \text{Rp37.500.000 (plus biaya administrasi lain).}$$

Transaksi tadi (Rp1.000.000.000) dibatalkan, dan akta pembatalan resmi dibuat sehingga, tidak terjadi peralihan hak. BPHTB yang telah dibayar sebelumnya = Rp37.500.000. Jika dinyatakan tidak terutang karena peralihan hak tidak jadi/terbatal, pembeli/wajib pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian ke Pemda (BPHTB adalah pajak daerah) dengan melampirkan akta pembatalan dan bukti pembayaran. Prosedur teknis pengembalian diatur oleh PMK dan/atau peraturan daerah terkait penyelesaian pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB. Jumlah yang dapat dikembalikan (teoritis) = Rp37.500.000 (dikurangi bila ada alasan administratif, atau bila ditemukan unsur lain; tetapi pada prinsipnya jumlah yang dibayarkan untuk BPHTB dapat dimohonkan dikembalikan bila memang tidak terutang).

Siapkan dokumen pendukung: akta pembatalan yang ditandatangani (atau putusan pengadilan jika pembatalan karena gugatan), SSP/SSB asli yang membuktikan pembayaran PPh dan BPHTB, perhitungan pajak asli, bukti pemulangan uang (jika ada), surat kuasa bila diwakilkan, KTP/NPWP pihak terkait. Ajukan permohonan restitusi BPHTB ke instansi daerah (Bapenda / Dinas Pendapatan daerah setempat) mengikuti prosedur & formulir Perda/PMK terkait (lihat PMK tentang penyelesaian pengembalian BPHTB).

NPOPTKP berbeda-beda: selalu cek Perda setempat untuk mengetahui NPOPTKP yang berlaku di wilayah transaksi (contoh angka yang saya gunakan Rp250 juta hanya sebagai ilustrasi — beberapa daerah menetapkan Rp80 juta, s/d Rp90 juta, dsb. (sesuai UU HKPD NPOTPTKP Paling sedikit Rp80 juta), Pembatalan harus didukung bukti kuat (akta pembatalan/putusan/persetujuan para pihak). Tanpa akta/putusan yang sah, permohonan restitusi sulit dikabulkan. Ada juga putusan MA/MK yang memengaruhi tafsiran pemungutan BPHTB dalam beberapa kondisi (kasus yurisprudensi terkait objek). PPAT harus meneliti & tidak menerbitkan akta akhir tanpa bukti pembayaran pajak sesuai ketentuan; PPAT juga sering membantu menyiapkan SSP/SSB dan berkoordinasi dengan kantor pertanahan. Jika PPAT membuat akta padahal pajak belum dibayar, ada risiko administratif/hukum.

Sejak transaksi terjadi, pemindahan hak tanah tersebut berpindah dari penjual ke pembeli. Dalam hukum harus mengikuti beberapa prinsip:¹⁴⁸

1. Prinsip tunai, adalah pemberian hak dan pembayaran harga tanah dilakukan bersamaan. Prinsip ini juga berarti pembayaran harus dibayar dengan nominal kesepakatan AJB. Namun, tidak harus berarti pembayaran langsung penuh, melainkan bisa dilakukan secara bertahap, selama sesuai dengan kesepakatan awal.
2. Prinsip terang, transaksi wajib dilaksanakan dengan terbuka juga transparan. Prinsip ini terpenuhi jika transaksi dilaksanakan di depan (PPAT), berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 mengenai Registrasi Tanah dan PP No 18 Tahun 2021 perihal Hak Pengolahan, Kepemilikan Tanah, Unit Rumah Susun, serta Registrasi Tanah. Fungsi dari transaksi di hadapan PPAT adalah:
 - a. Memastikan keaslian status, pemilik, juga kebenaran transaksi dengan ketentuan hukum serta memenuhi prinsip keterbukaan.
 - b. Melibatkan perwakilan masyarakat desa sebagai bentuk prinsip publisitas, dengan minimal dua saksi.

¹⁴⁸ Eli Wuria Dewi, *Mudahnya Mengurus Sertifikat Tanah dan Segala Perizinannya*, BukuPintar, Yogyakarta, 2014.

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

Kamal Alfarra, SH., M.Kn.

DAERAH KERJA KOTA ADMINISTRASI JAKARTA
PUSAT SK. KEPALA BADAN PERTANAHAN
NASIONAL REPUBLIK INDONESIA

Nomor : 72/KEP-60.9/VIII/2025

Tanggal 19 Agustus 2025

Jalan Teluk Betung Raya Nomor 10, Tanah Abang, Jakarta
Pusat Telp. (021) 31901515 Fax. (021) 31904255

AKTA JUAL BELI

Nomor: 71/2025

Lembar Pertama

Pada hari ini, Rabu tanggal 22 (duapuluh dua) bulan Mei tahun 2025 (dua ribu dua puluh lima).-----

Hadir dihadapan Saya **KAMAL ALFARRA, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan**, yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tanggal 15 Agustus 2025 Nomor 72/KEP-60.9/V/2025, diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kabupaten Batang, dan berkantor di Jalan Yos Sudarso Raya Nomor 11, Kasepuhan, Kabupaten Batang dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang Saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini:-----

I.-Tuan ASEP BAMBANG, lahir di Jakarta pada tanggal

27 Maret 1980, Warga Negara Indonesia, wiraswasta, bertempat tinggal di Batang, Jalan Batu Raja Nomor 1, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 001, Kelurahan

pesalakan, Kecamatan Batang Batang, Kabupaten Batang, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor Induk Kependudukan 332522038000035.-----

-menurut keterangannya untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini telah mendapat persetujuan dari isterinya yaitu **Nyonya EMALIA BANGKA**, lahir di Pekalongan pada tanggal 14 Februari 1985, Warga Negara Indonesia, Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal bersama suaminya tersebut diatas, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor Induk Kependudukan 3258468653468750.-----

“Selaku Penjual “, untuk selanjutnya disebut-----

-----**PIHAK PERTAMA**-----

II.-Tuan ABDUL SIDUL, Sarjana Teknik lahir di Batang pada tanggal 19 Agustus 1976, Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Batang, Jalan Keselamatan Nomor 7, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 007, Kelurahan Klidanglor, Kecamatan Batang, Kabupaten Pekalongan, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor Induk Kependudukan 3271063004760001, untuk sementara berada di Kabupaten Batang-----

“Selaku Pembeli”, untuk selanjutnya disebut:-----

-----**PIHAK KEDUA**-----

-Para penghadap dikenal oleh Saya.-----

-Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama : -----

- Hak Milik: Nomor 1212/Kauman, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 21 Mei 2015 Nomor 00041/Tanah Abang/2015 seluas 150 m2 (serratus Enam puluh meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 01.01.02.03.04567 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan

Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP):
31.71.030.007.016-4281.0.-----

- Terletak di :-----

- Provinsi : Jawa Tengah-----

- Kabupaten : Batang-----

- Kecamatan : Batang-----

- Kelurahan : Klidanglor-----

- Jalan : RE. Martadinata-----

-Jual beli ini meliputi pula : -----

Bangunan rumah tinggal berikut segala turutan-turutannya setempat dikenal sebagai Jalan Batu Raja Nomor 7, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 007, yang didirikan berdasarkan Surat Izin Mendirikan Bangunan tertanggal 3 Agustus 2015, Nomor 8678/IMB/2015 yang dikeluarkan oleh Kepala Suku Dinas Perizinan Bangunan Kabupaten Batang, Jawa Tengah atas nama Kepala Dinas Pengawasan Dan Penertiban Bangunan Provinsi Daerah Jawa Tengah-----

Selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut "Obyek Jual Beli".-----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa:---

- a. Jual beli ini dilakukan dengan harga **Rp. 1.000.000.000,-**
(Satu milyar rupiah).-----
- b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi)-----
- c. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut :-----

-----Pasal 1-----

Mulai hari ini obyek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas obyek jual beli tersebut diatas menjadi hak/beban Pihak Kedua.-----

-----Pasal 2-----

Pihak Pertama menjamin, bahwa obyek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak- terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban- -----

-----Pasal 3-----

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataannya tanggal hari ini.-----

-----Pasal 4-----

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi obyek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan.-----

-----Pasal 5-----

1. Masing-masing pihak menjamin mengenai kebenaran identitas masing-masing pihak yang diberikan dalam akta ini sesuai tanda pengenal yang disampaikan pada saya, Pejabat dan masing- masing pihak bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut.-----
2. Para pihak telah mengetahui letak dan kondisi Objek Jual Beli-----
3. Pihak Pertama juga menjamin bahwa surat tanda bukti

hak/sertipikat adalah satu-satunya yang sah/tidak pernah dipalsukan dan tidak pernah dibuat duplikatnya atau salinannya oleh instansi yang berwenang atas permintaannya.-----

-----Pasal 6-----

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Batang, di Batang.-----

-----Pasal 7-----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh Pihak Kedua.-----

Akhirnya hadir juga dihadapan Saya, dengan dihadiri oleh saksi- saksi yang sama dan disebutkan pada akhir akta ini.-----

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan:----

1. Tuan SLAMET SLUMUN, lahir di Cilacap pada tanggal 15 Juli 1985, Warga Negara Indonesia, Karyawan, bertempat tinggal di Kabupaten Batang, Jalan kenangan, Rukun Tetangga 006, Rukun Warga 010, Kelurahan Baka, Kecamatan Kauman, Batang, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor Induk Kependudukan 312515654354371.-----
2. Nyonya WADIDAW ESTRI, lahir di Jakarta pada tanggal 18 Maret 1974, Warga Negara Indonesia, Karyawan, bertempat tinggal di Kabupaten Batang, Jalan Melet Nomor 5, Rukun Tetangga 010, Rukun Warga 125, Kelurahan Karangasem Utara, Kecamatan Batang, Kabupaten Batang, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor Induk Kependudukan 315246547585475.-----

-Keduanya pegawai Saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah----

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan Saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor Saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Selatan untuk keperluan pendaftaran- peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini-
-Diberikan Salinan yang sama Bunyinya.-----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

ASEP BAMBANG

ABDUL SIDUL

Persetujuan isterinya

EMALIA BANGKA

Saksi

Saksi

SLAMET SLUMUN

WADIDAW ESTRI

Pejabat Pembuat Akta Tanah

KAMAL ALFARRA, SH., M.Kn.

BAB IV

PENUTUP

A. SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka dapat diambil beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Akibat terhadap para pihak dan akta jual beli, batalnya Akta Jual Beli (AJB) karena wanprestasi menyebabkan perjanjian jual beli tanah dan bangunan dianggap tidak pernah ada (*void ab initio*) dengan dibuktikan adanya putusan pengadilan. Dengan demikian, tidak terjadi peralihan hak atas tanah dan bangunan dari penjual kepada pembeli. Segala hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian tersebut menjadi hapus, dan para pihak wajib dikembalikan pada keadaan semula, AJB yang batal menjadikan akta tersebut kehilangan kekuatan pembuktian dan daya eksekutorialnya. Akta tidak lagi memiliki nilai hukum sebagai dasar peralihan hak.
2. Syarat pengembalian (restitusi pajak) syarat Formil, yaitu persyaratan administratif yang harus dipenuhi oleh wajib pajak agar permohonan restitusi dapat diterima dan diproses oleh pemerintah daerah. Persyaratan tersebut meliputi: Pengajuan surat permohonan resmi restitusi yang ditujukan kepada Kepala Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) atau pejabat yang berwenang; Melampirkan bukti pembayaran BPHTB (Surat Setoran Pajak Daerah/SSPD); Menyertakan fotokopi AJB yang telah dibatalkan, serta surat pembatalan dari PPAT atau putusan pengadilan yang menyatakan perjanjian batal karena wanprestasi; Menyertakan fotokopi identitas wajib pajak (KTP dan NPWP) serta dokumen lain yang relevan; Permohonan diajukan dalam jangka waktu tertentu sejak tanggal batalnya akta.

Syarat Materil, yaitu pembuktian substansial bahwa tidak terjadi peralihan hak atas tanah dan bangunan yang menjadi objek pajak. Dalam hal ini, wajib pajak harus dapat membuktikan bahwa, terjadi wanprestasi oleh salah satu pihak dalam perjanjian jual beli, yang mengakibatkan batalnya akta secara hukum, Tidak terjadi peralihan hak secara nyata, baik secara fisik maupun yuridis, pembatalan dilakukan secara sah menurut hukum, baik melalui kesepakatan para pihak maupun putusan pengadilan, tidak ada niat penghindaran pajak dalam pengajuan restitusi tersebut.

B. SARAN

1. Bagi Pemerintah Daerah, disarankan untuk menyusun pedoman teknis yang lebih jelas dan seragam mengenai tata cara restitusi BPHTB atas akta jual beli yang batal karena wanprestasi. Hal ini penting guna menghindari perbedaan penafsiran antar daerah serta memastikan pelayanan perpajakan yang adil dan transparan bagi masyarakat.
2. Bagi Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), diharapkan agar lebih berhati-hati dalam memproses dan menandatangani akta jual beli. PPAT sebaiknya memastikan bahwa seluruh kewajiban para pihak telah terpenuhi sebelum akta dibuat, guna mencegah timbulnya sengketa wanprestasi yang dapat berujung pada pembatalan akta dan pengajuan restitusi pajak.
3. Bagi Wajib Pajak dan Masyarakat, penting untuk memahami bahwa pembayaran BPHTB tidak serta merta menjamin peralihan hak atas tanah apabila perjanjian dasar jual beli tidak dilaksanakan. Oleh karena itu, wajib pajak perlu memastikan seluruh syarat peralihan hak terpenuhi secara hukum sebelum melakukan pembayaran pajak, serta mengetahui haknya untuk mengajukan restitusi apabila transaksi dibatalkan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdul Ghofur Anshori, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta.
- Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Cetakan. III, (Bandung: Citra Aditya Bakti
- Abdulkadir Muhammad, 2010 *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti.
- Ahmadi Miru, 2007 , *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: Rajawali Pers
- Amiruddin dan Asikin Zainal, H, 2012. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada Jakarta.
- Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria*, Ed. Cet. 10, Jakarta
- Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Edisi Revisi, Jakarta: Djambatan; Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana,
- Burhan Ashshofa , 2007, *Metode Penelitian*. Media Press, Semarang,
- Bustamar Ayza, 2017 *Hukum Pajak Indonesia*, Kencana, Jakarta.
- Cst Kansil, at al, 2009, *Kamus Istilah Hukum*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Eli Wuria Dewi, 2014 *Mudahnya Mengurus Sertifikat Tanah dan Segala Perizinannya*, BukuPintar, Yogyakarta.
- Febriyanto, *Inside Tax Magazine*. 2009 (Jakarta: Tiga serangkai)
- Fitri Yani Jalil, Iqlima Azhar, Mohammad Annas, Abdul Galib, Rasyid Tarmizi, Juita Tanjung, Tuti Meutia, Anna Valensia Christianty de Fretes, Sutarni, Ahmad Solihin, Septantri Shinta Wulandari, Asnidar, Meliana, 2024, *Dasar – dasar Perpajakan*, Penerbit Sada Kurnia Pustaka, Banten.
- Gunadi, 2013, *Hukum Pajak: Teori dan Kasus* (Jakarta: Raja Grafindo Persada)
- H. Zainal Muttaqin, 2021 *Hukum Pajak Daerah*, Yogyakarta: Deepublish)
- Hadari Nawawi. 2015. *Metode Penelitian Bidang Sosial*. Universitas Gajah Mada Press. Yogyakarta
- Hamidah, S.E., M.Ak, Junaidi, S.H., M.H., C.L.A., dkk, 2023, *Perpajakan*, Cendikia Mulia Mandiri, Jakarta, hal. 206
- Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, 2009, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia)
- Hatta Isnaini Wahyu Utomo, 2020, *Memahami Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah*, cet. 1, (Jakarta: Kencana)
- J. Kartini Soedjendro, 2001 *Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah yang Berpotensi Konflik*, (Yogyakarta: Penerbit Kanisius)
- Jazim Hamidi, 2006, *Revolusi Hukum Indonesia: Makna,*

- Kedudukan, dan Implikasi Hukum Naskah Proklamasi 17 Agustus 1945 dalam Sistem Ketatanegaraan RI, Konstitusi Press & Citra Media, Yogyakarta)
- Jemmy J. Pietersz dan Benjamin Carel Picauly, Dkk, 2020, Perpajakan Teori dan Praktik, Penerbit Widina, Kabupaten Bandung.
- Jimly Asshiddiqie, 2006, Teori Hans Kelsen Tentang Hukum (Jakarta: Sekretariat Jenderal Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia)
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2003, Hapusnya Perikatan. Ed. 1. Cet 1. (Jakarta: Raja Grafindo Persada)
- Komaruddin dan Yooke Tjumparmah, 2000, Kamus Istilah Karya, Jakarta, Bumi Askara)
- Laurensius Arliman S, 2015, Notaris dan Penegakan Hukum oleh Hakim, (Yogyakarta: Deepublish)
- Liani Sari, Lysa Angrayni, Kasman Bakry, Qadriani Arifuddin, Khairina Khairina, Kadir Katjong, Mia Amalia, 2024 Buku Ajar Pengantar Ilmu Hukum, Jambi)
- M. Yahya Harahap, 2014, Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika, Jakarta)
- M.A. Moegni Djojodirjo, 2006, Perbuatan Melawan Hukum, (Jakarta: Pradnya Paramita)
- M. Yahya Harahap, 2008, Segi-segi Hukum Perjanjian, (Jakarta: Sinar Grafika)
- Mardiasmo, 2022 Perpajakan Edisi Terbaru, Yogyakarta: Andi)
- Maria S.W. 2011, Sumardjono, Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi, (Yogyakarta: Kompas)
- Mariam Darus, 2001 Kompilasi Hukum Perikatan, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Mariam Darus, 2017 KUH Perdata Buku III tentang Perikatan, Bandung: Alumni)
- Marihot P. Siahaan, 2003, Bea Perolehan Atas Tanah dan Bangunan, Teori dan Praktek, Edisi Revisi, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta)
- Marwan Mas, 2003 Pengantar Ilmu Hukum, Ghalia Indonesia, Bogor, 2003,
- Muljono, Djoko. 2009. Tax Palnning – Menyiasati Pajak dengan Bijak. Yogyakarta: CV. Andi Offset.
- Munir Fuady, 2001 Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis), Citra Aditya Bakti, Bandung)
- Osgar S Matompo and Nafri Harun, 2017, Pengantar Hukum Perdata (Malang: Setara Press,)
- Pujiyanti, Ferra. 2015. Rahasia Cepat Menguasai Laporan Keuangan Dalam Sekejap Otodidak Tanpa Guru dengan Akuntansi Dasar. Jakarta: Lembar Pustaka Indonesia.
- R. Santoso Brotodiharjo, 2019, Pengantar Ilmu Hukum Pajak, Bandung: Refika Aditama.

R. Setiawan, 2011, Pokok-Pokok Hukum Perikatan, (Bandung: Binacipta)

R. Soeroso, 2013, Pengantar Ilmu Hukum, Jakarta, Sinar Grafika.

R. Subekti, 2002 Hukum Perjanjian, PT Intermasa, Jakarta

R. Subekti, 2004, Hukum Perjanjian, cet. 20, (Jakarta: Intermasa)

R. Subekti, 2005, Pokok-Pokok Hukum Perdata, PT Intermasa, Jakarta

R. Subekti, 2007, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Jakarta: PT. Arga Printing.

R. Subekti, 2010 Hukum Pembuktian, Jakarta: PT Pradnya Paramita.

Sudikno Mertokusumo, 2010 Hukum Acara Perdata Indonesia, (Yogyakarta: Liberty)

Resmi, Siti, 2021, Perpajakan: Teori dan Kasus, Jakarta: Salemba Empat.

Ridwan Khairandy, 2013 Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial, (Yogyakarta: FH UII Press)

Ronny Hanintjio Sumitro. 2000. Metode Penelitian Hukum. Ghalia Indonesia. Jakarta.

Rudy Gunawan Bastari, Albert Lodewyk Sentosa Siahaan, Retno Sari Dewi, dkk, 2015, Hukum Pajak Indonesia, Sada Kurnia Pustaka, Banten. Jakarta

Rusdi Malik, 2000, Penemu Agama Dalam Hukum di Indonesia, (Jakarta: Universitas Trisakti)

Safri Nurmantu, 2012, Pengantar Perpajakan (Jakarta: Granit)

Salim HS, 2008, Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW), Jakarta: Pamungkas.

Salim Hs, Hukum Kontrak, 2003, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta.

Samsaimun, 2018, pengantar peraturan jabatan pembuat akta tanah (PPAT), Mataram, Pustaka reka cipta.

Santoso Brotodihardjo, 2010, Pengantar Ilmu Hukum Pajak (Bandung: Refika Aditama.

Satjipto Rahardjo, 2006, Hukum Dalam Jagat Ketertiban, UKI Press, Jakarta.

Satjipto Rahardjo, 2000, Ilmu Hukum (Bandung: PT Citra Aditya Bakti)

Siahaan, Marihot P., 2020, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan: Teori dan Praktik, Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Siahaan, Marihot Pahala. 2011. Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan sebagai Pajak Daerah. Jakarta: Sagung Seto.

Sjaifurrachman, 2011, Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta, Mandar Maju, Bandung.

Soedjono Dirdjosisworo, 2013, Pengantar Ilmu Hukum, Rajawali, Jakarta.

- Soerjono Soekanto, 2007, Pengantar Penelitian Hukum, UII Press, Jakarta.
- Supramono dan , Theresia Woro Damayanti, 2010, Perpajakan Indonesia - Mekanisme dan Perhitungan, Penerbit Andi, Yogyakarta.
- Sudikno Mertokusumo, Penemuan Hukum, Liberty, Yogyakarta.
- Suharnoko, 2012 Hukum Perjanjian Teori dan Analisis Kasus, (Prenadamedia Group, Jakarta)
- Tohirin, 2012, Metode penelitian Kualitatif dalam Pendidikan dan imbingan Konseling, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Urip Santoso, 2012 Pejabat Pembuat Akta Tanah: Kedudukan dan Tugasnya, (Jakarta: Kencana)
- Utomo, 2020 Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah,
- Waluyo, Perpajakan Indonesia, 2020 Jakarta: Salemba Empat.
- Wina Sanjaya. 2013. Penelitian Pendidikan. Prenadamedia Grup. Jakarta.
- Yahman, Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan, (Prenadamedia Group, Jakarta)
- Yahya Harahap, 2009, Segi-Segi Hukum Perjanjian, (Bandung: Alumni)
- Yunirman Rijan dan Ira Koesoemawati, 2009, Cara Mudah Membuat Perjanjian Kontrak, (Depok: Raih Asa Sukses, 2009)

B. Jurnal dan Penelitian

- Alvin Kusuma Putra, “Keabsahan Akta Jual Beli Tanah yang Memiliki Nomor Akta dengan Penambahan Huruf di Belakangnya (kasus: Akta Jual Beli PPAT X di Tangerang dan PPAT Y di Bogor),” (Tesis Magister Universitas Indonesia, Depok, 2014), hlm. 36.
- Azmi Fendi dan Yussy A. Mannas, Kepastian Hukum Pemegang Sertifikat Hak Milik Ditinjau dari Keberadaan Lembaga Rechtsverwerking (Studi Beberapa Sengketa Hak Milik di Kota Padang), Vol. 6 No. 2, Juli-Desember 2020, hlm. 160.
- Dsalimunthe Dermina. Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perspektif Kitab Undangundang Hukum Perdata (Bw). Jurnal Al-Maqasid. Volume 3. Issue 1 (Januari) 2017
- Erwinsyah Sulistiarto, Pembatalan Akta Jual beli yang dibuat dihadapan PPAT Oleh putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (Analisa Putusan republic Indonesia nomor 2806 K/Pdt/2002), Tesis Universitas Indonesia, Depok, 2008, hlm. 21
- Yazid Fandyasa, Pembatalan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) dalam Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 87/Pdt.G/2014/PN.Kpn), Jurnal Officium

Notarium, Vol. 1 No. 1, April 2021, hlm. 105

Ridho Novia Aulia, 2021, Implementasi Enotary Dalam Pelaksanaan Jabatan Notaris Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta.

C. Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945,
Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria,
Undang-Undang No 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris,
Undang-Undang No 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris,
Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 30/PMK. 03/2005 Kelebihan pembayaran BPHTB terjadi apabila Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang dibayar ternyata lebih besar dari yang seharusnya terutang atau Dilakukan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang tidak seharusnya terutang.

D. Internet

<http://hukumonline.com>

<https://www.pajak.go.id/id>

<https://www.gramedia.com>