

MENYELAMI IMPLIKASI HUKUM DAN ASPEK PAJAK DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH

Jayanti Minarosa Pardede¹, Aartje Tehupeiory², Diana Ria Winanti Napitupulu³

¹Mahasiswa Program Studi Hukum Program Magister Program Pascasarjana Universitas Kristen
Indonesia

^{2,3c}Dosen Program Studi Hukum Program Magister Program Pascasarjana Universitas Kristen
Indonesia

Email: jayantipardede@yahoo.com

ABSTRAK

Kata kunci:

Pajak, Jual Beli, Tanah,
Hak

Pengalihan hak atas tanah melalui PPJB dikenai beberapa pajak seperti Pajak Penghasilan, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, Biaya Akta Jual Beli dan Proses Balik Nama, Biaya Zona Nilai Tanah, dan Biaya Administrasi Pengelolaan oleh PT. X. Penelitian ini bertujuan menjawab dua permasalahan utama terkait kepastian hukum PPJB yang disusun secara informal dan prosedur perpajakan pada peralihan hak atas tanah melalui PPJB informal sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 34 Tahun 2016. Penelitian ini bersifat hukum yuridis normatif dan menghasilkan deduksi konkret. Hasilnya antara lain: 1) PPJB informal mengacu pada Pasal 1338 KUHPdata dan berdasarkan beberapa peraturan, termasuk UU No. 1 Tahun 2011, SEMA No. 4 Tahun 2016, dan Permen PUPR No. 11/PRT/M/2019; 2) Pengalihan hak atas tanah terjadi setelah penyerahan, sesuai Pasal 1459 KUHPdata; 3) Terdapat kebingungan terkait aturan pengalihan hak atas tanah dalam PPJB; dan 4) PPJB sebelum Akta Jual Beli dapat dilakukan melalui kesepakatan.

ABSTRACT

Keywords:

Tax, Sale and Purchase,
Land, Rights

The transfer of land rights through PPJB is subject to several taxes such as Income Tax, Acquisition Duty for Land and/or Buildings, Deed of Sale and Name Change Process Fees, Land Value Zone Fees, and Administrative Management Fees by PT. X. This research aims to address two main issues related to the legal certainty of informal PPJB and tax procedures for the transfer of land rights through informal PPJB in accordance with Government Regulation No. 34 of 2016. This research is of a normative juridical nature and yields concrete deductions. The results include: 1) Informal PPJB refers to Article 1338 of the Civil Code and is based on several regulations, including Law No. 1 of 2011, Supreme Court Regulation No. 4 of 2016, and Ministry of Public Works and Public Housing Regulation No. 11/PRT/M/2019; 2) The transfer of land rights occurs after the handover, in line with Article 1459 of the Civil Code; 3) There is confusion regarding the regulations concerning the transfer of land rights in PPJB; and 4) PPJB before the Deed of Sale can be carried out through agreement..

PENDAHULUAN

Dalam teori dan alamiahnya, manusia tumbuh seiring dengan peradaban, yang berarti jumlah manusia di bumi akan meningkat. Pertumbuhan ini mengakibatkan kebutuhan akan tanah

sebagai tempat tinggal dan investasi. Tanah dan bangunan merupakan kebutuhan dasar sebagai sumber kehidupan dan penghasilan. Bahkan, dianggap bahwa manusia tak bisa hidup tanpa tanah dan bangunan. Di sini, kita hanya fokus pada aspek hukum dari tanah, bukan semua aspeknya. Tanah adalah bagian penting bagi kepentingan manusia dan memiliki keterikatan yang kuat dalam pikiran manusia. Pengalihan hak atas tanah bisa terjadi lewat penjualan, hadiah, pertukaran, masuk ke dalam perusahaan, atau tindakan hukum lainnya. Objek yang dijual dapat dipindahkan jika hak atas tanah itu dialihkan kepada pihak lain melalui tindakan hukum yang disengaja untuk memberikan hak atas objek tersebut kepada pihak lain. Artinya, pengalihan hak atas tanah adalah tindakan disengaja diatur melalui tindakan hukum antara pemilik lama dengan pihak baru yang akan menerima hak tersebut.

Pengalihan hak melalui jual beli tanah terjadi ketika pihak yang butuh tanah memenuhi syarat sebagai pemilik tanah yang tersedia, dan pemilik tanah yang tersedia tersebut setuju untuk mentransfer haknya. Jual beli ini berkaitan dengan hak atas tanah. Meskipun istilah “jual beli” disebutkan dalam undang-undang yang terkait dengan tanah, seperti Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 dan peraturan terkait lainnya, tetapi definisi jual beli tidak secara eksplisit dijelaskan dalam peraturan tersebut. Pengertian jual beli dapat dilihat dari dasar hukum agraria nasional yang didasarkan pada hukum adat. Secara yuridis, yang diperjualbelikan adalah hak atas tanah, bukan tanah itu sendiri. Tujuan dari membeli hak atas tanah adalah agar pembeli sah secara hukum dapat menggunakan dan menguasai tanah tersebut. Dalam jual beli tanah, terdapat perjanjian atau kesepakatan, dimana menurut Pasal 1457 KUHPerdara, jual beli adalah persetujuan dimana satu pihak setuju untuk menyerahkan hak atas benda dan pihak lain membayar sesuai harga yang disepakati.

Secara umum, proses jual beli di hadapan Notaris melibatkan beberapa langkah, seperti pembayaran pajak penjual dan pembeli, pengecekan fisik sertifikat tanah, penandatanganan AJB, validasi, dan tahapan lainnya. Namun, terkadang proses AJB mengalami kendala, misalnya salah satu pihak tidak bisa hadir, status objek jual beli masih dijaminkan di bank, atau sedang dalam proses pemecahan sertifikat. Oleh karena itu, Notaris atau PPAT memberikan solusi dengan membuat Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) antara pembeli dan penjual. PPJB ini sering menimbulkan masalah, termasuk konflik antara pembeli, penjual, dan bahkan Notaris atau PPAT, karena sebenarnya PPJB ini merupakan perjanjian awal.

Ada dua jenis PPJB: yang dibuat di bawah tangan dan yang dibuat di hadapan Notaris. Pembuatan PPJB di bawah tangan umumnya dilakukan oleh developer sebagai penjual dan konsumen sebagai pembeli. PP No.12 Tahun 2021 menjelaskan sistem PPJB sebagai kesepakatan dalam pemasaran sebelum penandatanganan akta jual beli. Namun, jika terjadi pengalihan hak atas tanah, diperlukan persetujuan dari developer dengan kewajiban pembayaran biaya administrasi oleh pihak yang membeli sebelumnya serta pajak sesuai aturan PP Nomor 34 Tahun 2016. Proses pengalihan objek jual beli melalui PPJB di bawah tangan dapat terjadi, seperti pengalihan hak atas tanah pada property PT. X melalui perjanjian antara developer dan pembeli.

METODE

Penelitian ini bertujuan menjawab dua permasalahan utama terkait kepastian hukum PPJB yang disusun secara informal dan prosedur perpajakan pada peralihan hak atas tanah melalui PPJB informal sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 34 Tahun 2016.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Kepastian Hukum PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) Di Bawah Tangan dalam Peralihan Hak Properti PT. X

1. Kronologis Peralihan Hak atas Properti PT. X

Sebuah perjanjian menciptakan konsekuensi hukum bagi pelakunya. Jual beli merupakan persetujuan di mana penjual dan pembeli terikat setelah mencapai kesepakatan mengenai barang yang dijual dan harganya. Di sini, PT. X (Pihak Pertama) dan Tuan A (Pihak Kedua) sepakat untuk jual beli dalam PPJB bawah tangan pada 4 Desember 2018. Tuan A membeli tanah dan bangunan di property PT. X dengan luas 60 m² tanah dan 58 m² bangunan. Harganya Rp 751.000.000 (termasuk PPN), dibayar secara bertahap 24 kali. Namun, harga belum termasuk biaya seperti akta jual beli, balik nama sertifikat, BPHTB, biaya administrasi, dan ZNT. Dalam PPJB tersebut, diatur bahwa untuk pengalihan hak atas objek jual beli, pembeli harus membayar biaya administrasi 3% dari total harga jual dan pajak (PPN & PPh) sesuai dengan pembayaran yang telah dilakukan. PPJB juga menetapkan bahwa penerima hak atas objek jual beli harus patuh pada ketentuan penjual, termasuk aturan kawasan yang berlaku. PPJB ini telah memenuhi unsur-unsur perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara.

2. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli Di Bawah Tangan menurut UUPA

Jual beli adalah aktivitas umum dalam kehidupan, termasuk jual beli hak atas tanah dan bangunan. Di kota-kota besar, cara bertransaksi juga berkembang, salah satunya adalah pre-project selling. Ini adalah penjualan proyek atau bangunan yang akan ada di masa depan. PT. X, sebagai pengembang, melakukan pemasaran sebelum objek jual beli benar-benar ada, hanya berupa brosur atau iklan. Dalam pre-project selling, ada 2 perjanjian: Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Perjanjian Jual Beli.

PPJB dilakukan oleh Tuan A sebagai Pembeli, dengan pembayaran bertahap yang telah ditentukan oleh PT.X, pengembang properti. Sebaliknya, pengembang mengikatkan dirinya untuk menyelesaikan pembangunan sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati oleh

kedua belah pihak. Perjanjian ini terbentuk atas dasar asas kebebasan berkontrak yang dinyatakan dalam Pasal 1338 ayat (1) yang menyatakan bahwa perjanjian yang sah berlaku sebagai hukum bagi para pihak yang membuatnya.

Menurut asas kebebasan berkontrak, para pihak dapat menetapkan isi perjanjian selama itu tidak melanggar undang-undang, kebiasaan, dan norma-norma etika. Pasal 1319 KUHPerdota menegaskan bahwa semua perjanjian, apa pun namanya, tunduk pada aturan umum. Konsep utama dari kebebasan berkontrak menekankan pada kesepakatan dan maksud atau kehendak para pihak. Ini juga menunjukkan bahwa kontrak adalah hasil dari pilihan bebas. Dengan konsep ini, seseorang tidak terikat pada kontrak kecuali jika itu dilakukan secara sukarela. Prinsip ini menjadi dasar baik dalam sistem hukum sipil maupun umum bahwa mereka yang berwenang untuk membuat kontrak memiliki kebebasan untuk menentukan isi dan konsekuensi hukumnya.

Berdasarkan hukum perdata, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dilakukan oleh PT. X dengan developer X harus memenuhi syarat-syarat agar sah. Pasal 1319 menegaskan bahwa meskipun lahir dari asas kebebasan berkontrak, PPJB harus memenuhi persyaratan sahnya perjanjian sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 1320 KUHPerdota, yaitu:

- a. Ada kesepakatan antara pihak yang terlibat (*toestemming*),
- b. Para pihak yang terlibat memiliki kemampuan hukum (*bekwaamheid*),
- c. Ada objek yang jelas dalam perjanjian (*een bepaald onderwerp*),
- d. Adanya alasan yang sah untuk membuat perjanjian (*oorzaak*).

PPJB tunduk pada undang-undang terkait perumahan dan pedoman pengikatan jual beli. Meskipun tidak diatur secara khusus dalam hukum perdata, PPJB sah jika memenuhi beberapa syarat, seperti menjalankan perjanjian, tidak melanggar hukum, sesuai dengan kebiasaan yang berlaku, dan dilakukan dengan itikad baik.

Proses pembuatan PPJB melalui tiga tahap, yaitu tahap pra-kontrak dengan penawaran dan penerimaan, tahap kontrak dengan kesepakatan antara pihak yang terlibat, dan tahap pasca-kontrak, yaitu pelaksanaan perjanjian.

Perpindahan hak atas tanah lewat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) diakui hukum jika pembeli telah membayar penuh harga tanah, mengendalikan objek, dan bertindak dengan itikad baik. PPJB sering ditemukan dalam transaksi tanah atau properti. Di PPJB, pengembang berjanji untuk menjual kepada konsumen, yang juga berjanji untuk membeli tanah dan bangunan. PPJB mengatur janji-janji ini, dimana jika pembayaran lunas dan properti selesai, maka akta jual beli dibuat. PPJB mengacu pada hukum perjanjian dan terbagi menjadi PPJB lunas dan tidak lunas. PPJB lunas: harga sudah dibayar penuh, tapi akta jual beli belum dilaksanakan. PPJB tidak lunas: berdasarkan kesepakatan dengan klausula bersama. Berdasarkan asas kebebasan berkontrak, pihak dapat menentukan isi perjanjian sesuai kesepakatan. Ini memberikan keleluasaan untuk menetapkan hak dan kewajiban secara jelas. PPJB digunakan oleh PT. X dan Tuan X sebagai dasar transaksi properti. PPJB sering digunakan sebagai basis pemasaran properti yang sedang dibangun oleh pengembang. Menurut Sudikno Mertokusumo, hubungan hukum melibatkan ikatan antara individu dan masyarakat serta antar individu itu sendiri, tercermin dalam hak dan kewajiban.

Peralihan hak atas tanah melalui PPJB dibawah tangan memerlukan proses formal yaitu dengan Akta PPAT, seperti yang dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pengalihan tanah harus dilakukan dengan penyerahan yuridis, memenuhi persyaratan formal, dan melalui prosedur yang telah ditentukan. Pentingnya Akta PPAT dalam jual beli tanah diatur oleh berbagai peraturan, namun hal ini bisa menjadi rumit. Pendaftaran hak melalui jual beli dilakukan di hadapan PPAT. Pembuatan akta PPAT menyatakan sahnya jual beli tanah, menjadikan pembeli sebagai pemiliknya. Pendaftaran di Kantor Agraria bukan syarat sahnya transaksi, hanya untuk memperkuat bukti transaksi kepada pihak ketiga.

Dalam hal PPJB, perjanjian pendahuluan merupakan langkah awal sebelum PPJB. Jika PPJB telah dilakukan, itu artinya para pihak sudah terikat untuk menjalankan kesepakatan jual beli. PPJB sebagai perjanjian awal bertujuan untuk mempersiapkan perjanjian utama, yaitu Akta Jual Beli (AJB). Menurut Yusuf Sofie, PPJB antara developer dan calon pembeli menegaskan hubungan kontrak dan akan diikuti dengan AJB yang ditandatangani di hadapan PPAT untuk mentransfer kepemilikan dari developer kepada calon pembeli. PPJB adalah bukti hubungan hukum antara keduanya, dimana developer berjanji menjual tanah/bangunan, sedangkan calon

pembeli berkomitmen membayar sesuai dengan yang disepakati dalam PPJB, baik dengan uang muka maupun pembayaran lainnya. Meskipun PP No. 10 Tahun 1961 mengatur syarat bagi pejabat agraria, Mahkamah Agung menegaskan bahwa syarat ini tidak menggantikan syarat-syarat KUHPerdara atau hukum adat dalam jual beli, melainkan hanya berlaku bagi pejabat agraria.

Setelah UUPA, pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Setiap perjanjian yang menyalurkan hak atas tanah harus dituangkan dalam akta yang dibuat oleh pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1996. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menetapkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli atau transaksi lainnya hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 menjelaskan bahwa pindahnya hak atas tanah melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terjadi saat pembeli telah membayar sepenuhnya harga tanah dan mengontrol properti dengan niat yang baik. Tuan A sebagai Pembeli telah melunasi harga tanah dan bangunan senilai Rp 751.000.000 secara bertahap kepada PT. X. Setelah pembayaran lunas, Tuan A sebagai pemilik kemudian mentransfer hak atas tanahnya kepada Tuan B berdasarkan PPJB dibawah tangan.

Analisis tentang prosedur perpajakan dalam pengalihan hak atas tanah berfokus pada penerapan aturan yang mengatur pajak atas pengalihan hak tersebut, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan serta Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan beserta perubahannya.

Peraturan ini mengatur tentang kewajiban pajak yang harus dipenuhi oleh pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli hak atas tanah dan/atau bangunan. Pajak yang dikenakan adalah Pajak Penghasilan yang timbul dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Penentuan jumlah pajak yang harus dibayarkan didasarkan pada penghasilan yang diperoleh dari transaksi tersebut, yang biasanya dihitung berdasarkan perbedaan antara harga beli dan harga jual tanah

dan/atau bangunan tersebut. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 ini mengatur secara rinci ketentuan mengenai besaran tarif pajak, subjek yang terkena pajak, kriteria pembebasan pajak, serta prosedur administratif terkait pelaporan dan pembayaran pajak tersebut.

Dalam konteks peralihan hak atas tanah, penerapan peraturan ini memastikan bahwa pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli hak atas tanah atau bangunan memahami dan mematuhi kewajiban perpajakan yang berlaku. Hal ini meliputi pemenuhan persyaratan pelaporan pajak serta pembayaran pajak yang sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Analisis terhadap prosedur perpajakan ini penting untuk memastikan kepatuhan terhadap ketentuan hukum dan untuk memahami dampak pajak yang timbul dari transaksi pengalihan hak atas tanah atau bangunan, sehingga pihak-pihak yang terlibat dapat mengantisipasi kewajiban pajaknya dan memastikan kepatuhan secara hukum dalam proses tersebut.

KESIMPULAN

Hasil dari penelitian yang penulis lakukan ada beberapa poin. Pertama, PPJB memiliki dasar hukum dari beberapa peraturan seperti Pasal 1338 KUHPerdeata, UU No. 1 Tahun 2011, SEMA No. 4 Tahun 2016, dan Permen PUPR No. 11/PRT/M/2019. Kedua, meski PPJB sah secara hukum, penyerahan hak atas tanah baru terjadi saat objeknya sudah diserahkan dengan jelas, seperti Pasal 1459 KUHPerdeata. Ketiga, aturan PPJB masih membingungkan, terutama soal pembayaran dan pengusaian objek jual beli. Keempat, PPJB sebelum AJB bisa dilakukan, tapi harus ada kesepakatan antarpihak, termasuk biaya administrasi dan pajak. Dan terakhir, pajak yang terkait dengan PPJB meliputi PPh, BPHTB, Biaya Akta Jual Beli, ZNT, dan Biaya Administrasi.

Hasil-hasil ini membawa penulis kepada sebuah penilaian bahwa PPJB sebaiknya dilakukan melalui notaris untuk kepastian hukum yang lebih kuat dan masyarakat sendiri perlu memperhatikan isi PPJB, termasuk menambahkan klausul penting demi perlindungan hukum bagi semua pihak terkait.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Hakim Siagian, *Hukum Perjanjian*, edisi II (Medan, Penerbit UMSU Press, 2014).
- Ahmad Musadad, S.H.I., M.S.I., *Hukum Perikatan Pendekatan Hukum Positif dan Hukum Islam*, Cetakan 1 (Malang, Penerbit CV. Literasi Nusantara Abadu, 2021).
- Boedi Harsono. 2003. *Hukum Agraria Indonesia: Sekarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid II*, Djambatan, Jakarta.

- Budiono Kusumohamidjojo, 2015, *Perbandingan Hukum Kontrak (Comparative Contract Law)*, Bandung;Mandar Maju.
- Djoko Soepadmo, 1995, *Tehnik Pembuatan Akta Seri B-4 Bagian Pertama*, Surabaya: Bina Ilmu.
- Dyara Radhite Oryza Fea,SH.,M.Kn., *Panduan Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya*,Yogyakarta,Legality,2018.
- Efendi Perangin,*Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*,Jakarta, Rajawali,1989.
- Herlien Budiono, 2010, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung,Citra Aditya Bakti.
- Ida Bagus Ascharya, 2016, “*Guide to Invest in Property*”, PT. Elex Media Komputindo, Jakarta, Niniek Suparni, “*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*”, Rineka Cipta, Jakarta, 2013.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Maria S. W. Sumardjono (Selanjutnya disebut Maria S.W. Sumarjono IV), “*Aspek Teoretis Peralihan Hak Atas Tanah Menurut UUPA*”, *Majalah Mimbar Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, No.18/X/93, Yogyakarta,1993.
- Nur Syarifah dan Reghi Perdana, *Modul Belajar Hukum Perjanjian*, Universitas Terbuka.
- R.Soeroso, *Perjanjian Di Bawah Tangan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2011.
- Undang-Undang Dasar 1945.
- Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2008 Tentang Perubahan Keempat Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak PenghasilanPeraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria Dan Hak-hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010.
- Urip Santoso,2009, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Yanuar Arifin.*Panduan Lengkap Mengurus Dokumen Properti (Tanah dan Rumah)*.cetakan 1 Jogjakarta,Penerbit Diva Press,2013



This work is licensed under a
Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License