

KETIDAKPATUHAN IMPLEMENTASI PERATURAN PENGENAAN PAJAK ATAS TRANSAKSI TUKAR MENUKAR TANAH DAN BANGUNAN

Indri Septiani, Benny Djaja

Fakultas Hukum, Magister Kenotariatan, Universitas Tarumanagara Jakarta Barat
indriseptiani244@gmail.com, bennyd@fh.untar.ac.id

Abstrak

Pada umumnya di kalangan masyarakat beralih kepemilikan hak atas tanah dan bangunan dilakukan dengan cara jual beli, namun merujuk pada Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan peralihan hak atas tanah dapat juga dilakukan dengan cara tukar menukar dan dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Transaksi tukar menukar sangat jarang dilakukan oleh masyarakat Indonesia karena tidak banyak yang mengetahui prosedur tata cara pelaksanaannya sampai dengan pengenaan pajak atas transaksi tukar menukar. Jika pengenaan pajak transaksi jual beli pada penjual dikenakan pajak penghasilan dan pembeli dikenakan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB), sedangkan dalam transaksi tukar menukar masing-masing para pihak dikenakan pajak penghasilan (PPh) dan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB). Tata cara perpajakan serta besarnya pengenaan pajak penghasilan di atur dalam pasal 4 ayat 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2008 Tentang Perubahan Keempat Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan serta pelaporan dan besarnya pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Pemerintah Pusat dan Pemerintah daerah. Meskipun tata cara pelaporan dan besarnya pajak di atur oleh Undang-Undang dan peraturan lainnya, masih terdapat kekeliruan atau kesalahan perhitungan pajak yang mengakibatkan kerugian terhadap pemasukan Pajak Negara dikarenakan transaksi tukar menukar hak atas tanah dan bangunan sangat jarang terjadi di masyarakat Indonesia.

Pendahuluan

Dalam keberlangsungan hidup di bumi, tanah mempunyai peranan yang sangat penting bagi manusia, hewan dan juga tumbuh-tumbuhan, dikarenakan kemanfaatan tanah dijadikan tempat bercocok tanam agar dapat menghasilkan tanaman yang menjadi sumber makanan bagi makhluk hidup serta manusia bisa membangun rumah di atas tanah sebagai tempat tinggal. Semakin banyak jumlah pertumbuhan manusia dalam memenuhi kebutuhan hidup, maka tanah akan sangat diperlukan sebagai lahan untuk membangun perumahan sebagai tempat tinggalnya (Putri Satrianingsih 2019).

Tanah juga dapat dinilai sebagai suatu harta yang memiliki sifat permanen sebagai aset bagi kehidupan di masa yang mendatang (Putri and Ana Silviana 2016). Tanah berdasarkan penjelasan tersebut sesuai dengan ketentuan pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat” (Indonesia, Undang-Undang Dasar Tahun 1945 dan Amandemen, pasal 33).

Penjelasan dalam pasal tersebut adalah negara mengupayakan

kesejahteraan bagi rakyatnya dengan cara mendayagunakan bumi, air serta kekayaan yang ada di dalam bumi terutama tanah yang merupakan sumber kesuburan dan kemakmuran (Putri and Ana Silviana 2016), oleh karena itu, sudah semestinya pemanfaatan fungsi bumi dan air, dan kekayaan yang terkandung di dalamnya ditunjukkan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia.

Peralihan kepemilikan hak atas tanah merupakan perbuatan hukum dengan maksud mengalihkan kepemilikan tanahnya kepada subjek hukum lainnya (Masud, Sutarni, and Hidayat 2022). Dalam hukum agraria peralihan hak atas tanah dan bangunan dapat terjadi karena hak atas tanah tersebut beralih kepada subjek hukum lainnya (Supriadi 2008). Pada pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan bahwa hak milik dapat beralih kepada pihak lain. Beralih artinya berpindahnya kepemilikan hak atas tanah dan bangunan kepada orang lain disebabkan adanya perbuatan hukum, perbuatan hukum yang dimaksud ialah perbuatan yang menimbulkan akibat hukum seperti melakukan jual beli, hibah dan tukar menukar (Urip Santoso, 2015).

Pada umumnya di kalangan masyarakat peralihan kepemilikan hak atas tanah dan bangunan dilakukan dengan cara jual beli, namun merujuk pada Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria menyebutkan peralihan hak atas tanah dapat juga dilakukan dengan cara tukar menukar dan dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang. Transaksi tukar menukar sangat jarang dilakukan oleh masyarakat Indonesia karena tidak banyak yang

mengetahui prosedur tata cara pelaksanaannya sampai dengan pengenaan pajak atas transaksi tukar menukar, namun demi memenuhi kebutuhan dan keinginan masyarakat perihal peralihan hak atas tanah dan bangunan dengan cara transaksi tukar menukar, negara hadir untuk mengatur pelaksanaannya sampai dengan tata cara pelaporan pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan dengan mengeluarkan aturan-aturan dan pemerintah menunjuk pejabat seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah, Direktur Jenderal Pajak, Dinas Pemerintah daerah untuk mendukung pelaksanaan peralihan hak atas tanah dan bangunan tersebut.

Penjelasan mengenai tukar menukar telah diatur pada Pasal 1541 KUHPerdata bahwasannya tukar menukar adalah (Saptono Raharjo, 2021):

“Suatu persetujuan, dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbal balik sebagai suatu ganti barang lainnya”.

Dalam pasal 1542 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga menyebutkan bahwa yang dapat menjadi objek dari tukar menukar adalah semua barang, hal ini mencakup semua barang bergerak dan tidak bergerak, seperti tanah dan bangunan yang dapat menjadi objek tukar menukar termasuk dalam kategori barang yang tidak bergerak (Saptono Raharjo, 2021). Peralihan hak atas tanah melalui tukar menukar diartikan sebagai beralihnya kepemilikan suatu tanah dan bangunan kepada pihak lain dengan cara menukarkan tanah dan bangunan secara timbal balik yang dimiliki oleh masing-masing pihak.

Penghasilan yang diterima dari peralihan hak atas tanah dan bangunan melalui transaksi tukar menukar oleh orang pribadi atau badan hukum, dari

satu pihak kepada pihak lainnya akan dikenakan pajak penghasilan (PPh) yang bersifat final oleh Pemerintah Pusat melalui Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama setempat, hal itu, berdasarkan dalam Pasal 4 ayat 2 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah beberapa kali dirubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008. Setiap perolehan hak atas tanah dan bangunan, warga negara Indonesia juga diwajibkan membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Dalam bahasa sehari-hari yang berkembang di masyarakat istilah BPHTB dikenal sebagai bea pembeli dan PPh dikenal sebagai bea penjual, jika perolehan didapatkan berdasarkan proses jual beli, sedangkan dalam kegiatan berpindahnya hak atas tanah dan bangunan melalui proses transaksi tukar menukar masing-masing pihak (orang pribadi atau badan hukum) diwajibkan membayar Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Adapun yang melandasi filosofi utama mengenai pemungutan pajak ialah peran masyarakat dalam meningkatkan pembangunan dan kesejahteraan serta kemakmuran rakyat melalui peningkatan penerimaan negara dengan cara pemungutan pajak.

Pengenaan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atas transaksi tukar menukar, pengenaan pajaknya berdasarkan nilai perolehan objek pajak selanjutnya disebut NPOP atau nilai pasar adalah sebagai dasar pengenaan dari BPHTB, dimana nilai perolehan objek pajak (NPOP) atau nilai pasar dari tukar menukar ialah sesuai harga kesepakatan kedua belah pihak dan jika NPOP belum ada/diketahui, atau harga dari NPOP atau nilai pasar tersebut di bawah harga nilai jual objek pajak selanjutnya disebut NJOP, maka dasar pengenaan yang dipakai untuk

membayar pajak bumi dan bangunan adalah nilai jual objek pajak (NJOP).

Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sejatinya menjadi salah satu andalan dari Penerimaan Pajak Daerah. Namun masih saja terdapat kendala dalam optimalisasi pendapatan dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dikarenakan tidak sesuai data yang disajikan sebagai dasar pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan transaksi yang terjadi senyatanya di lapangan. Ada 3 faktor utama yang menyebabkan hal ini terjadi, pertama, terdapat perbedaan penafsiran atas ketentuan mengenai pemberlakuan nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak (NPOPTKP) dimana wajib pajak harus melakukan pembayaran pajak berdasarkan prinsip *selfassessment system* yang mewajibkan wajib pajak untuk menghitung, melaporkan, membayar sendiri pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang mana petugas pajak juga memiliki perhitungan tersendiri untuk memvalidasi proses penyampaian pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), hal inilah yang biasanya menyebabkan perbedaan jumlah pajak yang disetor yang mengakibatkan terjadinya kurang bayar pajak, kedua, terbatasnya kemampuan tenaga pajak, ketiga, kurangnya koordinasi dalam pelaksanaan pemungutan pajak antara wajib pajak dengan tenaga pajak terkait informasi pemahaman-pemahaman pelaporan pajak serta dapat juga dikarenakan kurangnya pemahaman wajib pajak itu sendiri (Dimas Adi, 2020).

Dalam kasus peralihan hak atas tanah dan bangunan yang telah terjadi di Masyarakat pada tahun 2023, adanya transaksi tukar menukar berupa satu unit rumah dengan Nilai Jual Objek Pajak

sebesar Rp. 8.000.000.000,-, (delapanmiliar rupiah) ditukar dengan dua unit Rumah Toko (Ruko) dengan Nilai Perolehan Objek Pajak masing-masing unit sebesar Rp. 2.000.000.000,-, (duamiliar rupiah) serta penambahan uang tunai sebesar Rp. 4.000.000.000,-, (empatmiliar rupiah), di mana pengenaan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada unit ruko (rumah toko) yang ke dua dikurangi nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak (NPOPTKP), prakter pelaporan pajak Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tersebut tidak sesuai dengan ketentuan pasal 46 ayat (5) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah yang menjelaskan bahwa pengurangan terhadap NPOPTKP diberikan untuk perolehan hak pertama pertahunnya, yang artinya pengurangan yang ditetapkan Pemerintah Daerah mengenai nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak (NPOPTKP) sebesar Rp. 80.000.000,00,-, (delapanpuluh juta rupiah), artinya pemberlakuan nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak (NPOPTKP) tersebut tidak dapat diberlakukan untuk perolehan ke dua dan seterusnya.

Oleh karena itu, penelitian ini menetapkan tujuan untuk menganalisis kepastian hukum bagi masyarakat jika terdapat kekeliruan terhadap perhitungan pajak yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Pusat serta Dinas Pemerintah Daerah. Analisis yang diuraikan dalam teks ini berangkat dari penelitian menyeluruh tentang penyelesaian permasalahan yang telah terjadi di Masyarakat yang akan memengaruhi pengurangan penerimaan Pajak terhadap Negara akibat kesalahan perhitungan pajak serta kealpaan dari Pejabat Pajak yang berwenang mengawasi pelaporan pajak.

Metode Penelitian

Metode Penelitian hukum ini dilakukan dengan maksud untuk menemukan peraturan, asas hukum, atau doktrin hukum mengenai apa yang harus selaras dengan karakteristik preskriptif sarjana hukum (Peter marzuki, 2006). Metode yang digunakan dalam penelitian ini bersifat normative empiris, yang dimaksudkan terhadap pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif kepada peristiwa hukum tertentu yang terjadi di masyarakat (*das sollen*) (Abdulkadir, 2004) dengan objek penelitian aspek pembuatan Akta Tukar Menukar yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta besarnya pengenaan pajak atas transaksi tukar menukar tanah dan bangunan (*das sein*) untuk mencari solusi guna memungkinkan penerapan norma-norma tersebut secara lebih efektif. Data yang dimaksud dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh dari penelitian pustaka dalam suatu latar penelitian kepustakaan (Sedikto mertokusumo, 1993) serta bahan non-hukum yaitu buku non-hukum, data yang diperoleh dari lapangan, dan jurnal yang relevan dengan masalah hukum yang bersangkutan.

Hasil dan Pembahasan

Peralihan Kepemilikan Properti Hak atas Tanah dan Bangunan dengan Transaksi Tukar Menukar

Peralihan hak atas tanah merupakan perbuatan hukum dengan maksud mengalihkan kepemilikan tanahnya kepada subjek hukum lainnya (Hanaya, 2009). Peralihan atas sebidang tanah tersebut dapat dilakukan secara jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak

lainnya. Peralihan hak atas tanah harus di buktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, dengan demikian ada unsur *absolute* yang harus dipenuhi dalam mengalihkan hak atas tanah, yakni adanya akta peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Istilah tukar menukar disebutkan dalam Pasal 1541 KUHPerdara yaitu suatu perjanjian, dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbang balik sebagai suatu ganti barang lainnya. Perjanjian Tukar menukar ini adalah juga suatu perjanjian konsensual, dalam arti bahwa ia sudah jadi dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai barang-barang yang menjadi obyek dari perikatannya (Subekti, 2014).

Menurut definisi yang dikemukakan oleh Salim H.S mengenai perjanjian tukar menukar adalah (Salim HS, 2019), “suatu perjanjian yang dibuat antara pihak yang satu dengan pihak lainnya, di mana pihak yang satu berkewajiban menyerahkan barang yang ditukar, begitu juga pihak lainnya berhak menerima barang yang dipertukarkan. Barang yang ditukar oleh masing-masing pihak dapat barang bergerak maupun barang tidak bergerak. Penyerahan barang bergerak cukup penyerahan nyata atau dibuktikan dengan akta notaris yang membuat akta autentik berupa perjanjian bernama, sedangkan barang tidak bergerak menggunakan penyerahan secara yuridis formal atau dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)”.

Adapun unsur-unsur yang terkandung dalam definisi di atas, meliputi (Salim HS, 2019): a) Adanya persetujuan, b) Adanya subjek hukum, yang dimaksud subjek hukum ialah pihak pertama dan pihak kedua, c)

Adanya objek, objek yang dimaksud ialah berupa barang bergerak atau barang tidak bergerak, d) Adanya hak dan kewajiban yang timbal balik. Artinya para pihak saling memberikan barang yang menjadi objek tukar menukar.

Terdapat perbedaan antara barang tidak bergerak dan barang bergerak, Menurut Ny. Frieda Husni Hasbullah, S.H., M.H., mengatakan bahwa untuk kebendaan tidak bergerak dapat dibagi dalam tiga golongan (Frieda Husni, 2005): a) benda tidak bergerak karena sifatnya (Pasal 506 KUHPerdara) misalnya tanah dan segala sesuatu yang melekat atau didirikan di atasnya, atau pohon-pohon dan tanaman-tanaman yang akarnya menancap dalam tanah atau buah-buahan di pohon yang belum dipetik, demikian juga barang-barang tambang, b) benda tidak bergerak karena peruntukannya atau tujuan pemakaiannya (Pasal 507 KUHPerdara) misalnya pabrik dan barang-barang yang dihasilkannya, penggilingan-penggilingan, dan sebagainya. Juga perumahan beserta benda-benda yang dilekatkan pada papan atau dinding seperti cermin, lukisan, perhiasan, dan lain-lain; kemudian yang berkaitan dengan kepemilikan tanah seperti sertipikat hak atas tanah dan bangunan, madu di pohon dan ikan dalam kolam, dan sebagainya, c) benda tidak bergerak karena ketentuan undang-undang misalnya, hak pakai hasil, dan hak pakai atas kebendaan tidak bergerak, hak pengabdian tanah, hak numpang karang, hak usaha, dan lain-lain (Pasal 508 KUHPerdara).

Sedangkan menurut Frieda Husni Hasbullah menerangkan bahwa untuk kebendaan bergerak dapat dibagi dalam dua golongan (Frieda Husni, 2005): a) Benda bergerak karena sifatnya yaitu benda-benda yang dapat berpindah atau dapat dipindahkan misalnya ayam, kambing, buku, pensil, meja, kursi, dan

lain-lain (Pasal 509 KUHPerdara), termasuk juga sebagai benda bergerak ialah kapal-kapal, perahu-perahu, gilingan-gilingan dan tempat-tempat pemandian yang dipasang di perahu dan sebagainya (Pasal 510 KUHPerdara), b) Benda bergerak karena ketentuan undang-undang (Pasal 511 KUHPerdara) misalnya: 1) Hak pakai hasil dan hak pakai atas benda-benda bergerak, 2) Hak atas bunga-bunga yang diperjanjikan, 3) Penagihan-penagihan atau piutang-piutang, 4) Saham-saham atau andil-andil dalam persekutuan dagang, dan lain-lain.

Istilah Tanah dalam bahasa Belanda disebut dengan *aarde* atau *grondgebied*, yaitu mempunyai kedudukan yang sangat penting di dalam pembangunan nasional seperti perumahan, perkantoran, pusat perbelanjaan. Dalam Hukum Tanah kata sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pada Pasal 4 dinyatakan bahwa :

“atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Berdasarkan hak menguasai oleh negara sebagaimana penjelasan di atas dan penggunaan terhadap tanah sangat penting bagi manusia, maka penguasaan hak atas tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang mana sudah ditentukan mengenai macam-macam hak atas tanah, dapat diberikan serta dimiliki oleh orang-orang, baik kepunyaan sendiri maupun

bersama-sama dengan orang-orang serta badan-badan hukum di Indonesia.

Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) disebutkan dalam pada pasal 16 ayat (1) dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, sebagai berikut: 1) Hak Milik, definisi hak milik dalam bahasa Belanda disebut dengan *eigendomsrecht* merupakan hak untuk memiliki tanah (Salim HS, 2019), sedangkan dalam KUHPerdara, Hak Milik ialah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan tidak mengganggu hak orang lain, 2) Hak Guna Usaha, dalam bahasa Belanda disebut dengan *teelt rechten*, yang berkaitan dengan hak-hak atas tanah yang dipergunakan untuk usaha perorangan ataupun badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (Salim HS, 2019), sedangkan pengertian dalam KUHPerdara pada Pasal 720 hak guna usaha ialah suatu hak kebendaan untuk menikmati sepenuhnya akan kegunaan suatu barang tak bergerak milik orang lain, dengan kewajiban untuk membayar upeti tahunan kepada si pemilik sebagai pengakuan akan kepemilikannya, baik berupa uang, hasil atau pendapatan, Pengertian lain dalam Pasal 28 Undang-Undang Pokok Agraria hak guna usaha didefinisikan sebagai hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, yang digunakan untuk usaha pertanian, perikanan atau peternakan. Hak yang diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan

teknik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman. Mengenai peralihannya, hak ini dapat beralih dan dapat dialihkan. 3) Hak Guna Bangunan dalam bahasa Belanda disebut dengan *bouwrechten*, definisi Hak Guna Bangunan (HGB) dalam Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 35 adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun, 4) Hak Pakai bahasa Belanda disebut dengan *gebruiksrechten* serta penjelasan Hak pakai diatur dalam Pasal 41 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan ketentuan-ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Pasal 39 sampai Pasal 58) (Salim HS, 2019).

Tinjauan Umum tentang Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam bahasa Belanda disebut dengan *land titles register*, Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting di dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, karena Pejabat Pembuat Akta Tanah ini diberi kewenangan oleh negara untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta-akta lainnya di negara Indonesia maupun di luar negeri (Salim HS, 2019).

Berdasarkan Pasal 1 PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menyebutkan sebagai berikut: a) Pejabat

Pembuat Akta Tanah, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, b) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), c) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.

Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam bahasa Belanda disebut dengan *autoriteit* atau *gezag* yang artinya kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat akta autentik yang berkaitan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun (Salim HS, 2019), tugas dan tugas pokok serta kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yaitu: “Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang

diakibatkan oleh perbuatan hukum itu”, Adapun perbuatan hukum yang dimaksud adalah salah satunya adalah transaksi tukar menukar.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membuat akta tukar menukar harus berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 tahun 2012 Republik Indonesia tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Akta tukar menukar dalam Bahasa Belanda disebut dengan *akte uitwisseling* yang mana akta tersebut mempunyai kedudukan sangat penting dalam proses penyerahan hak atas tanah atau bangunan dari pihak pertama kepada pihak kedua, begitu juga pihak kedua menyerahkan tanah atau bangunannya kepada pihak pertama, ada dua suku kata yang tercantum dalam akta tukar menukar yaitu: 1) akta, 2) tukar menukar. Hal-hal yang harus diperhatikan dalam pembuatan akta tukar menukar selain sesuai ketentuan dengan aturan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 tahun 2012 harus memperhatikan bagian Komparisi dan Substansi dalam akta tukar menukar (Salim HS, 2019).

Komparisi akta tukar menukar dalam bahasa Belanda disebut dengan *comparitie akte van uitwisseling*, yaitu bagian dari akta tukar menukar yang memuat identitas para pihak, yaitu pihak pertama dan pihak kedua. Identitas tersebut meliputi, nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal dan nomor kartu tanda penduduk. Selanjutnya setelah menguraikan identitas para

pihak, dalam akta tukar menukar menguraikan kedudukan para pihak, apakah bertindak untuk diri sendiri atau mewakili badan usaha, badan hukum, atau orang lain, contoh dalam kasus ini para pihak bertindak untuk dan atas nama diri sendiri (Salim HS, 2019).

Selanjutnya yang harus diperhatikan dalam akta tukar menukar adalah substansi akta. Substansi akta tukar menukar dalam Bahasa Belanda disebut dengan *de substantie akte van wisselen*, yaitu memuat hal-hal yang berhubungan dengan keinginan para pihak pertama dan pihak kedua untuk menukar hak atas tanah yang dimiliki oleh masing-masing pihak. Dalam akta tukar menukar yang tercantum dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 tahun 2012, ialah empat macam hak atas tanah, meliputi: 1) hak milik, 2) hak guna usaha, 3) hak guna bangunan dan 4) hak pakai (Salim HS, 2019).

Konsep Hukum Pungutan Pajak atas Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang Berlaku di Indonesia

Peralihan hak atas tanah dan bangunan menimbulkan adanya hak dan kewajiban membayar pajak penghasilan (PPh) dan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) bagi setiap orang pribadi atau badan hukum yang mengalihkan ataupun yang menerima peralihan hak melalui jual beli, tukar menukar, pelepasan hak, hibah, hibah wasiat, lelang, waris dan cara lain yang disepakati oleh para pihak (Nurul Hidayah, 2021).

Dasar hukum pemungutan pajak di Indonesia adalah ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 23 huruf A amandemen ketiga yang berbunyi “pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan undang-undang”. Pada pasal tersebut

merupakan dasar hukum pajak yang kemudian dijadikan landasan oleh Pemerintah dalam memungut pajak terhadap rakyat namun segala pajak untuk keperluan negara harus berdasarkan undang-undang. Dalam amandemen tersebut memberikan dampak positif agar tidak ada kesewenangan dalam pembebanan pungutan yang bersifat memaksa kepada warga negara, dan apabila pasal tersebut dikaitkan dengan Asas Legalitas yang meletakkan kewenangan pada negara dalam memungut pajak apabila negara membutuhkannya, akan tetapi dengan syarat harus berdasarkan undang-undang serta tidak ada pajak tanpa persetujuan rakyat melalui wakilnya di dalam Dewan Perwakilan Rakyat dengan Pemerintah yang diatur dalam undang-undang (Miftahul Jannah, 2017).

Pengertian pajak berdasarkan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 Tentang Perubahan Ketiga atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan menjelaskan bahwa “pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Menurut P.J.A. Andriani guru besar hukum pajak Universitas Amsterdam sebagaimana disitir oleh Santoso Brotodihardjo memberikan batasan-batasan mengenai pengertian pajak sebagai berikut: “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 yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum yang

berhubungan dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan”.

Terdapat perbedaan dalam beberapa hal mengenai pajak dan pungutan resmi, pajak dipungut berdasarkan undang-undang dan pajak mengandung unsur paksaan serta pajak merupakan iuran yang imbalannya tidak didapatkan secara langsung dan dipergunakan untuk keperluan bagi kemakmuran rakyat Indonesia seperti pajak penghasilan (PPh) perolehan hak atas tanah dan bangunan serta bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) tergolong dalam Pajak Daerah dan pungutannya ditanggung oleh pihak pembeli atau yang memperoleh hak atas tanah tersebut, sedangkan pungutan resmi pungutannya berdasarkan peraturan pemerintahan atau dinas tertentu, pungutan resmi tidak mengandung unsur paksaan serta pungutan resmi merupakan iuran yang imbalannya dapat langsung dirasakan seperti retribusi daerah meliputi retribusi pelayanan persampahan dan kebersihan, retribusi penggantian biaya penggantian biaya cetak kartu tanda penduduk atau akta catatan sipil, atau retribusi yang berkaitan dengan perizinan seperti izin mendirikan bangunan.

Dalam pelaksanaan pungutan pajak harus memperhatikan asas-asas yang mendasari pemungutan pajak di Indonesia sebagai berikut (Putu Ayu, 2022): 1) Asas Finansial, pada asas ini, pemungutan pajak disesuaikan dengan pendapatan, omzet ataupun penghasilan yang didapat oleh wajib pajak, karenanya pemungutan pajak dari masing-masing wajib pajak berbeda, 2) Asas Ekonomis, pada asas ini, setiap nilai pajak yang dipungut dari wajib pajak secara keseluruhan harus memberikan dampak nyata untuk kemakmuran dan kesejahteraan rakyat serta kepentingan umum. Pemungutan pajak untuk mencegah adanya

kemerosotan perekonomian rakyat, 3) Asas Yuridis, pada asas ini, pemungutan pajak haruslah diatur secara sah secara legalitas dan berdasarkan ketentuan hukum. Di Indonesia dalam hal pemungutan pajak telah diatur dalam Pasal 23 huruf A Undang-Undang Dasar 1945 dan peraturan perundang-undangan yang lainnya, 4) Asas Umum, pada asas ini, pemungutan pajak harus didasarkan dengan keadilan umum bukan individu artinya, pemungutan sekaligus penggunaan dari keseluruhan pajak harus dilakukan dari dan untuk rakyat Indonesia, 5) Asas Kebangsaan, pada asas ini, perlu dipahami bahwa setiap orang yang lahir di Indonesia serta tinggal di Indonesia atau menjadi warga negara Indonesia diwajibkan membayar pajak sesuai dengan aturan yang berlaku, 6) Asas Sumber, pada asas ini menjelaskan bagaimana pemungutan pajak hanya dikenakan pada wajib pajak yang sumber penghasilannya berasal dari Indonesia atau yang sesuai dengan tempat tinggalnya, 7) Asas Wilayah, pada asas wilayah, pemungutan pajak diklasifikasikan berdasarkan keberadaan dari wajib pajak, apabila wajib pajak tinggal di luar negeri maka pemerintah Indonesia tidak bisa melakukan pemungutan kepadanya.

Sedangkan sistem pelaksanaan pemungutan pajak di Indonesia meliputi: 1) *SelfAssessment System*, yaitu suatu sistem pemungutan pajak yang memberikan wewenang kepada wajib pajak untuk secara aktif seperti menghitung, membayar serta melaporkan ke Kantor Pelayanan Pajak (KPP) secara mandiri. Fungsi dari pemungut pajak hanyalah mengawasi memeriksa hingga melakukan penyidikan pajak. Sistem pemungutan pajak ini biasanya diterapkan untuk Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Penambahan Nilai (PPn) serta pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

(BPHTB). hal itu diatur dalam Pasal 4 ayat 1 dan 2 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 dan Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 34 Tahun 2022 Tentang Tatacara Pembayaran, Pelaporan, Pelayanan, dan Pengawasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Secara Elektronik, 2) *Official Assessment System*, yaitu suatu sistem yang menitikberatkan kepada petugas institusi pemungut pajak untuk menentukan besar kecilnya pajak yang harus dibayarkan oleh wajib pajak. Wajib pajak bersifat pasif karena sepebuhnya akan dibantu oleh fiscus yang ditunjuk untuk pengelolaan pajak. *Official Assessment System* biasanya diterapkan pada pajak daerah seperti Pajak Bumi dan Bangunan dan jenis pajak daerah lainnya, 3) *With Holding System*, yaitu suatu sistem pemungutan pajak yang memberikan wewenang kepada pihak ketiga (bukan wajib pajak ataupun pemungut pajak) untuk menentukan besar kecilnya penyetoran pajak terutang oleh wajib pajak. Contoh para pihak ketiga dalam sistem pemugutan pajak ini adalah konsultan pajak, konsultan publik, wajib pungut atau wajib potong, notaris, pejabat pembuat akta tanah (PPAT) serta para bendahara atau divisi perpajakan yang memotong penghasilan karyawan untuk membayar pajak.

Pajak Penghasilan (PPh) merupakan pemotongan atas penghasilan yang dibayarkan sehubungan dengan keuntungan karena pengalihan harta berupa hibah, bantuan, atau sumbangan, kecuali yang diberikan kepada keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat dan badan keagamaan, badan pendidikan, badan sosial termasuk yayasan, koperasi, atau orang pribadi yang menjalankan usaha

mikro dan kecil, yang ketentuannya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Menteri Keuangan, sepanjang tidak ada hubungan dengan usaha, pekerjaan, kepemilikan, atau penguasaan di antara pihak-pihak yang bersangkutan.

Ringkasnya, yang dimaksud pada Pasal 4 adalah pajak penghasilan atas jenis penghasilan tertentu yang bersifat final dan tidak bisa dikreditkan dengan pajak penghasilan terutang. Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 Tentang Perubahan keempat atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan menjelaskan bahwa yang menjadi objek pajak adalah penghasilan, yaitu setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima atau diperoleh oleh wajib pajak yang dapat dipakai untuk konsumsi atau untuk menambah kekayaan wajib pajak yang bersangkutan dalam bentuk apapun termasuk penghasilan tambahan uang dari transaksi tukar menukar hak atas tanah dan bangunan.

Besarnya Pajak Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan sebagaimana dimaksud adalah sebesar: 1) 2,5% (dua koma lima persen)

dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan selain pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan berupa Rumah Sederhana atau Rumah Susun Sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan, 2) 1% (satu persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan berupa Rumah Sederhana dan Rumah Susun Sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan, 3) 0% (nol persen) atas pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan kepada pemerintah, badan usaha milik negara yang mendapat penugasan khusus dari Pemerintah, atau badan usaha milik daerah yang mendapat penugasan khusus dari kepala daerah, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang yang mengatur mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Perhitungan pajak penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan bangunan melalui transaksi tukar menukar di dalam kasus ini adalah:

Tabel 1

	Objek Tanah dan Bangunan	Nilai Jual Objek Pajak	Surat Setor Pajak Penghasilan (SSP)
Pihak Pertama	Rumah Perolehan	Rp. 8.000.000.000,-	2.5 % x Rp. 8.000.000.000,-
	Penghasilan dari transaksi tukar menukar	Rp. 4.000.000.000,-	2.5 % x Rp. 4.000.000.000,-
Pihak Kedua	Ruko 1	Rp. 2.000.000.000,-	2.5 % x Rp. 2.000.000.000,-
	Ruko 2	Rp. 2.000.000.000,-	2.5 % x Rp. 2.000.000.000,-

Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan, sedangkan yang dimaksud pada perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan bangunan oleh orang pribadi

atau badan hukum melalui transaksi jual beli, tukar menukar, waris, hibah dan transaksi peralihan lainnya (Atep Adaya, 2003). Seperti yang telah dijelaskan di atas bahwasannya pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan termasuk kategori Pajak Daerah yang bersifat memaksa yang besarnya pajak

ditentukan oleh Dinas Pemerintah Daerah berdasarkan ketentuan undang-undang, peruntukan pajaknya dipergunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah, salah satu jenis pajak pusat yang dialihkan menjadi pajak daerah adalah bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Kebijakan pengalihan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan menjadi Pajak Daerah dilakukan melalui suatu proses pembahasan rancangan undang-undang yang cukup panjang antara Pemerintah dan Dewan Perwakilan Rakyat. Dengan mempertimbangkan berbagai faktor strategis serta kondisi daerah yang berbeda-beda, Pemerintah dan Dewan Perwakilan Rakyat akhirnya menyepakati pengalihan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan menjadi Pajak Daerah dengan beberapa kondisi, antara lain: 1) pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) dapat dilakukan oleh daerah secara optimal, 2) pelayanan kepada masyarakat tidak mengalami penurunan.

Kebijakan pengalihan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) sebagai pajak daerah didasarkan pada pemikiran bahwa bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) dianggap memenuhi kriteria sebagai pajak daerah yang baik, dapat meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD), meningkatkan akuntabilitas daerah (*local accountability*), serta berdasarkan praktik internasional (*internationally good practice*). Subjek pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan, sedangkan yang menjadi objek pajak adalah perolehan

hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut meliputi: 1) 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 dan hadiah, 2) Pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak, dan diluar pelepasan hak.

Pada pasal 47 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah menyebutkan pengenaan tarif bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) ditetapkan paling besar lima persen (5%), dalam hal terutang bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) dalam transaksi tukar menukar dapat terjadi ketika pada saat tanggal dibuatnya dan ditandatanganinya akta tersebut (Tania Mayshara, 2022). Penentuan tarif juga ditetapkan dengan peraturan daerah. Jadi besaran pokok Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif.

Pengenaan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) atas transaksi tukar menukar, pengenaan pajaknya berdasarkan nilai perolehan objek pajak selanjutnya disebut nilai perolehan objek pajak (NPOP) atau nilai pasar adalah sebagai dasar pengenaan dari bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, dimana nilai perolehan objek pajak (NPOP) atau nilai pasar dari tukar menukar ialah sesuai harga kesepakatan kedua belah pihak dan jika nilai perolehan objek pajak belum ada/diketahui, atau harga dari nilai perolehan objek pajak atau nilai pasar

tersebut di bawah harga nilai jual objek pajak (NJOP), maka dasar pengenaan yang dipakai untuk membayar pajak bumi dan bangunan adalah nilai jual objek pajak (NJOP).

Berdasarkan pasal 46 ayat 5 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah menjelaskan bahwa Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan paling rendah Rp. 80.000.000,00 (delapanpuluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak, untuk perolehan hak pertama wajib pajak di wilayah daerah tempat terutangnya bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB), kecuali dalam hal perolehan

hak karena waris, atau hibah wasiat 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, termasuk suami/istri, ditetapkan paling rendah Rp 300.000.000,00 (tigaratus juta rupiah). Setiap daerah dapat menetapkan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) yang berbeda sepanjang tidak lebih rendah dari jumlah tersebut di atas.

Perhitungan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) karena pengalihan hak atas tanah dan bangunan melalui transaksi tukar menukar di dalam kasus ini adalah:

Tabel 2

	Objek Tanah dan Bangunan	Nilai Jual Objek Pajak	Surat Setor Pajak BPHTB
Pihak Pertama	Rumah	Rp. 8.000.000.000,-	5 % x Rp. 8.000.000.000,-
Pihak Kedua	Ruko 1	Rp. 2.000.000.000,-	5 % x (Rp. 2.000.000.000,- - 80 juta (NPOPTKP))
	Ruko 2	Rp. 2.000.000.000,-	5 % x (Rp. 2.000.000.000,- - 80 juta (NPOPTKP))

Adapun dalam kasus pada permasalahan ini unit ruko yang kedua mendapatkan pengurangan nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak (NPOPTKP) yang mana hal tersebut tidak sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Antara Pemerintah Pusat dengan Pemerintah Daerah pasal 46 ayat (5) yang menjelaskan bahwa nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak (NPOPTKP) ditetapkan paling rendah/sedikit Rp. 80.000.000,00 (delapanpuluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak, untuk perolehan hak pertama wajib pajak di wilayah daerah tempat terutangnya bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang artinya,

pemberlakuan pengurangan yang ditetapkan Dinas Pendapatan Daerah mengenai nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak (NPOPTKP) sebesar Rp. 80.000.000,00-, (delapanpuluh juta rupiah) tidak dapat diberlakukan untuk perolehan hak ke dua dan seterusnya, semestinya pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) yang kedua tidak mendapatkan pengurangan objek pajak tidak kena pajak (NPOPTKP).

Pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) dilakukan berdasarkan *self-assessment system*, yakni wajib pajak menghitung, membayar, dan melaporkan sendiri jumlah bea perolehan hak atas tanah dan

bangunan (BPHTB) yang terutang (Putu Ayu, 2022). Dalam sistem seperti ini, pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) yang dilakukan oleh wajib pajak perlu divalidasi oleh petugas pajak untuk mengetahui kebenaran pembayaran yang telah dilakukan dibuktikan dengan mengisi Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD). Salah satu elemen yang perlu divalidasi adalah kebenaran dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yaitu nilai perolehan objek pajak (NPOP) yakni nilai pasar terhadap objek transaksi tukar menukar. Maka jika validasi pajak disetujui oleh petugas pajak dan lolos dalam tahap penyampaian pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB), maka wajib pajak akan mendapatkan bukti Surat Setor Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSB).

Seperti halnya dalam kasus ini Pihak Kedua dalam menyampaikan Surat Pemberitahuan Pajak Daerah kepada Dinas Pendapatan Daerah melalui sistem e-BPHTB terjadi kesalahan hitung atau bayar dikarenakan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) pada unit ruko ke dua dikurangi nilai Perolehan objek pajak tidak kena pajak (NPOPTKP) yang seharusnya pemberlakuan pengurangan nilai Perolehan objek pajak tidak kena pajak (NPOPTKP) hanya berlaku untuk satu unit ruko saja sebagai perolehan hak pertama wajib pajak, namun kesalahan tersebut justru lolos dalam penyampaian validasi Surat Pemberitahuan Pajak Daerah, yang artinya petugas pajak Dinas Pendapatan Daerahlah yang menyetujui penyampaian dan validasi pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) tersebut. Namun kesalahan dalam validasi penyampaian Surat Pemberitahuan Pajak Daerah tersebut sanksi administratifnya

dibebankan oleh wajib pajak dan tidak ada sanksi yang mengatur kesalahan validasi yang dilakukan atau yang telah disetujui oleh petugas pajak Dinas Pendapatan Daerah yang tugasnya mengawasi penyampaian pajak daerah.

Kurangnya ketelitian pengawasan validasi penyampaian Surat Pemberitahuan Pajak Daerah tersebut memberikan beban serta kerugian mendatang terhadap wajib pajak yang mengira sudah terselesaikannya kewajiban membayar serta menyampaikan Surat Pemberitahuan Pajak Daerah dalam hal ini pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) pada transaksi tukar menukar yang memang sangat jarang terjadi dalam satu transaksi yang dipertukarkan adalah 2 objek hak atas tanah, hal tersebut menimbulkan kekeliruan terhadap pemberlakuan nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak (NPOPTKP), apakah pemberlakuan nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak (NPOPTKP) untuk perolehan hak pertama bagi wajib pajak dan tidak ada pengurangan nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak (NPOPTKP) untuk hak perolehan kedua yang dimaksud, dikategorikan dalam satu transaksi tukar menukar dengan dua objek hak atas tanah yang dipertukarkan atau pemberlakuan tersebut diterapkan untuk transaksi tukar menukar yang ke dua. Kurangnya kejelasan terhadap Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah pada pasal 46 ayat (5) mengenai nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak (NPOPTKP) menimbulkan multitafsir terhadap pelaksanaan pelaporan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) yang mana objek yang dipertukarkan ialah satu hak atas tanah dengan dua objek hak atas tanah.

Jika terdapat kurang bayar atau terdapat kesalahan hitung setelah wajib pajak menyampaikan Surat Pemberitahuan Pajak Daerah pada tahun pajak 2023 seperti dalam kasus ini pada saat validasi pajak, dalam jangka waktu lima tahun ditemukan hasil pemeriksaan Surat Setor Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSB) yang disampaikan tidak benar atas pajak yang terutang kurang bayar tersebut maka Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (KPPBB) dapat menerbitkan Surat Ketetapan Bea Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar (SKBKB) serta ditambah dengan sanksi administratif berupa bunga sebesar 2% sebulan dihitung dari pajak yang kurang bayar atau terlambat dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan dihitung sejak saat terutangnya pajak sampai dengan diterbitkannya Surat Ketetapan Bea Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar (SKBKB) yang telah ditentukan dalam Pasal 2 Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor 1 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Penerbitan Surat Tagihan STB, SKBKB, SKBKBT dan Surat Keputusan Pembetulan.

Dalam hal terdapat kesalahan atau kekeliruan, wajib pajak dapat melakukan permohonan pembetulan Surat Tagihan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) kepada Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (KPPBB) yang dalam penerbitannya terdapat kekeliruan dalam penerapan peraturan perundang-undangan perpajakan, sama halnya seperti kekeliruan dalam pemberlakuan ketentuan nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak (NPOPTKP). Surat Keputusan Pembetulan sebagaimana dimaksud di atas dapat berupa menambah, emngurangkan, atau menghapus jumlah pajak terutang dalam surat keketapan pajak atau STB.

Dalam hal ini wajib pajak dapat melakukan pembetulan terhadap kekeliruan terkait nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak (NPOPTKP) yang dimaksud Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor 1 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Penerbitan Surat Tagihan STB, SKBKB, SKBKBT dan Surat Keputusan Pembetulan pasal 4 huruf c untuk unit ruko yang kedua dengan nilai perolehan objek pajak sebesar Rp. 2.000.000.000,-, (duamiliar rupiah) dengan perhitungan pajak terutang adalah sebagai berikut:

Nilai Perolehan Objek Pajak	Rp.
2.000.000.000,-	
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak	-
(-)	
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak	Rp.
2.000.000.000,-	
Pajak yang terutang = 5% x Rp. 2.000.000.000,-	Rp. 100.000.000,-
Pajak yang kurang dibayar	Rp. 100.000.000,-

Jika wajib pajak menyampaikan Surat Setor Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada bulan Januari 2023 dan baru melakukan pembetulan pada bulan Juni 2023, maka diberlakukan sanksi administratif berupa bunga 2% dari bulan Januari 2023 sampai bulam Juni 2023 dengan perhitungan sebagai berikut:

6 x 2% x Rp. 100.000.000,-	Rp. 12.000.000,-
----------------------------	------------------

Jadi, jumlah pajak yang harus dibayarkan sebesar

Rp. 12.000.000,- + Rp. 100.000.000,-	=	Rp. 112.000.000,-
--------------------------------------	---	-------------------

Proses Balik Nama Hak Milik atas Tanah dan Bangunan yang dikeluarkan oleh Badan Pertahanan Nasional di Indonesia

Proses permohonan balik nama hak milik atas tanah dan bangunan

diajukan kepada Badan Pertanahan Nasional dengan memenuhi persyaratan-persyaratan yang diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional, terdapat perbedaan persyaratan permohonan balik nama untuk hak atas tanah milik perorangan dengan milik badan hukum, diantaranya: 1) hak milik perorangan harus memenuhi persyaratan meliputi: a) Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas materai, b) Surat kuasa apabila dikuasakan permohonannya oleh pihak lainnya, c) Fotokopi identitas kartu tanda penduduk dan kartu keluarga pemohon atau kuasa hukum yang telah dicocokkan dengan asliya oleh petugas loket, d) Sertifikat Asli hak atas tanah seperti hak milik atau hak guna bangunan, e) Akta tukar menukar dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), f) Asli surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah atau rumah yang jika dibeli dari pemerintah, g) Fotokopi bukti surat pemberitahuan pajak tertuang (SPPT) dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) serta Bukti Bayar Uang Pemasukan pada saat pendaftaran hak, h) Melampirkan Bukti Surat Setoran Pajak (SSP) atau Pajak Penghasilan (PPh) dan Surat Setor Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), i) surat pernyataan tanah tidak sengketa, j) surat pernyataan tanah dikuasai secara fisik. 2) sedangkan persyaratan permohonan balik nama untuk hak atas tanah milik badan hukum sama dengan permohonan balik nama untuk hak milik perorangan, yang membedakan ialah melampirkan akta pendirian yang dibuat oleh Notaris, Surat keputusan (SK) penunjukan Badan Hukum yang dapat memperoleh hak milik dari kepala Badan Pertanahan Nasional serta Surat izin untuk memperoleh hak dari kepala Badan Pertanahan Nasional.

Penyelesaian proses balik nama membutuhkan waktu 5 hari kerja atau

lebih berdasarkan jumlah pendaftaran hak yang masuk ke Kantor Badan Pertanahan Nasional.

Kesimpulan

Peralihan kepemilikan hak atas tanah melalui transaksi tukar menukar tanah dan bangunan dibuktikan dengan adanya Akta Tukar Menukar yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebelum penandatanganan akta tukar menukar tersebut para pihak atau wajib pajak diwajibkan menyampaikan Pajak Penghasilan dan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap objek yang dipertukarkan, bukti setor pajak penghasilan dibuktikan dengan surat setor pajak penghasilan sedangkan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dibuktikan dengan surat setor Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Jika pembuktian surat setor Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terdapat kurang bayar atau terdapat kesalahan hitung setelah wajib pajak menyampaikan Surat Pemberitahuan Pajak Daerah pada tahun pajak 2023 berupa pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) pada unit ruko ke dua dikurangi nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak (NPOPTKP) dan lolos tahap pada saat validasi pajak, yang sebenarnya perolehan kedua tidak mendapatkan pengurangan nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak (NPOPTKP) sebagaimana diatur dalam pasal 46 ayat (5) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dengan Pemerintah Daerah. Dalam hal pembetulan adanya kesalahan atau kekeliruan perhitungan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan wajib pajak dapat melakukan pembetulan secara tertulis berbahasa Indonesia sebelum Dinas Pendapatan Daerah melakukan pemeriksaan setelah

lima tahun penyampaian surat pemberitahuan pajak daerah tersebut, sehingga menghindari pemberitahuan Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar yang dikeluarkan oleh Kepala Daerah untuk menghindari pemberian sanksi administratif yang telah ditentukan dalam Pasal 97 ayat (2) berupa bunga sebesar 2% sebulan dihitung dari pajak yang kurang bayar atau terlambat dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan dihitung sejak saat terutangnya pajak. Untuk memastikan pemungutan pajak yang optimal serta meminimalisir pengurangan pendapatan pajak negara, jalan ke depan menyerukan sosialisasi publik yang lebih luas dan terarah mengenai tata cara penyampaian pajak penghasilan (PPh) dan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) atas transaksi tukar menukar.

Referensi

- Atep Adya Barata, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Menghitung Objek dan Cara Pengajuan Keberatan Pajak*, (Jakarta: PT Elex Media Komputindo, 2003), Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung, Citra Aditya Bakti, 2004)
- Dhimas Adi M, Penyelesaian Sengketa Pajak Daerah Atas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Sidoarjo, *e-journal unair.ac.id*, Volume 3, Nomor 3, 2020
- Frieda Husni Hasbullah, 2005, Hukum Kebendaan Perdata: Hak-Hak Yang Memberi Kenikmatan. *Ind-Hil-Company*
- Gia Felicia Putri et al., Penyelesaian Sengketa Tukar Menukar Tanah dalam Pembangunan Prasarana Pendidikan (Studi Kasus di SDN 3 Pakintelan, Gunung Pati, Semarang), *Diponegoro Law Journal*, Volume 5, Nomor 3, 2016
- Hanaya, M.P.S.D. dan Sarjana, Akibat Hukum Wanprestasi dalam Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian Tukar Menukar, *kertha semaya: journal ilmu hukum*, volume 7, nomor 2.
- Kementerian Keuangan Republik Indonesia, *Tinjauan Pelaksanaan Pengalihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menjadi Pajak Daerah*, Jakarta: Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan, 2011.
- Miftahul Jannah, *Sumber Hukum Pajak (Pasal 23A Undang-Undang Dasar 1945)*, tahun 2017, <https://miftahsworld.blogspot.com/2017/02/sumber-hukum-pajak-pasal-23-undang.html>, dikases, pada 16/05/2023.
- Nurul Hidayah at all, Pemungutan Pajak Bea perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Terhadap Transaksi Jual Beli Tanah Dan/Atau Bangunan, *Notary Law Research*, Volume 02, Nomor 02, Tahun 2021.
- Nyoman Yuda Astana et aal, Analisis Keberhasilan Pengembangan Proyek Properti Komersial Bangunan Campuran, Volume 7, Nomor 1, *Jurnal Spektran*, 2019.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana, 2006)
- Putu Ayu Fitriani, Asas dan Tiga Sistem Pemungutan Pajak Indonesia, *Direktorat Jenderal Pajak*, Maret 2022, <https://pajak.go.id/id/artikel/asas-dan-tiga-sistem-pemungutan-pajak-indonesia>.
- Putri Satrianingsih, Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian Jula Beli di Bawah Tangan, *Kaertha*

- Semaya*, Volume 7, Nomor 6, Tahun 2019
- R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014)
- Liberty, 1993)
- Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, edisi 1, cetakan ke 3, (Depok: Rajawali Pers, 2019)
- Santoso Brotodihardjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, (Jakarta: Eresco, 1978)
- Saptono Raharjo, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Beserta penjelasannya*, Cetakan Kelima, (Jakarta: Bhuana Ilmu Populer, 2021)
- Siti Kurnia Rahayu dan Dadan Kusumawardana, *Pajak Penghasilan di Indonesia*, (Bandung: Rekayasa Sains, 2020)
- Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum, Sebuah Pengantar* (Yogyakarta: Liberty, 1993).
- Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008)
- Tania Mayshara Limbong, *Tanggung Jawab PPAT atas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Pada Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kota Medan*, *Jurnal Ilmiah Penelitian Law-Jurnal*, Volume III, Nomor 1, Tahun 2022
- Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Cetakan ke 1, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015)
- Indonesia, Undang-Undang Dasar Tahun 1945 dan Amandemen, pasal 33 huruf A
- Indonesia, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2008 Tentang Perubahan Keempat Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan
- Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Indonesia, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dengan Pemerintah Daerah
- Indonesia, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah
- Indonesia, Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor 1 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Penerbitan Surat Tagihan STB, SKBKKB, SKBKBT dan Surat Keputusan Pembetulan
- Anonim, “Pajak atas Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan”, *DDTC News*, 05 Juni 2017.
- Anonim, Perbedaan Pajak dengan Pungutan Resmi Lainnya, *kelas pintar*, 2022, <https://www.kelaspintar.id/blog/tips-pintar/kelas-11-tips-pintar/perbedaan-pajak-dengan-pungutan-resmi-lainnya-15115/>
- Anonim, BPHTB, Pengertian, Dasar Hukum, dan Syarat mengurusnya, *Cermati.com*, tahun 2016, <https://www.cermati.com/artikel/bphtb-pengertian-dasar-hukum-dan-syarat-mengurusnya>
- Anonim, Informasi Pelayanan Peralihan Hak Tukar menukar, <https://apis.atrbpn.go.id/Layanan/Peralihan/TukarMenu>

