

**TINJAUAN HUKUM ATAS DIBATALKANNYA AKTA JUAL BELI
OLEH PENGADILAN NEGERI TERHADAP BPHTB YANG TELAH
DIBAYARKAN**

Miftahur Rachman

Universitas Gadjah Mada, Indonesia, miftahur.rachman@gmail.com

Abstract

This study, entitled this study, aims to determine the legal consequences of the cancellation of the deed of sale and purchase of land rights that were canceled by a court decision and the consequences for the acquisition of land and building rights fees (BPHTB) that had been paid. This research is normative juridical research. Based on the results of the existing discussion, the results of this study are: First, the result of the cancellation of the sale and purchase deed which was canceled by the court decision resulted in the withdrawal of the BPHTB having no legal basis again, so that BPHTB restitution should be carried out by the taxpayer or the party concerned. Second, the legal protection given to taxpayers or parties for restitution of BPHTB is by submitting objections or requests to the local regional government which is given the authority to the BKAD of each region

Keywords : The Notarial Sale and Purchase Agreement, Court Rulling, BPHTB

Abstrak

Penelitian ini berjudul ini bertujuan untuk mengetahui akibat hukum dari batalnya akta jual beli hak atas tanah yang dibatalkan oleh putusan pengadilan serta akibatnya dengan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang telah dibayarkan. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif. Berdasarkan hasil pembahasan yang ada, hasil penelitian ini adalah: **Pertama**, akibat dari batalnya akta jual beli yang dibatalkan oleh putusan pengadilan mengakibatkan BPHTB yang ditarik tidak mempunyai dasar hukum kembali, sehingga seharusnya dilakukan restitusi BPHTB yang dilakukan oleh wajib pajak atau pihak yang bersangkutan. **Kedua**, perlindungan hukum yang diberikan kepada wajib pajak atau para pihak guna restitusi BPHTB ini adalah dengan mengajukan keberatan atau permohonan kepada pemerintah daerah setempat yang dimana diberikan kewenangan kepada BKAD masing-masing daerah.

Kata Kunci : Akta Jual Beli, Putusan Pengadilan, BPHTB

Pendahuluan

Akta autentik merupakan akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang itu mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Oleh sebab itu, diperlukan kecermatan dan kehati-hatian seorang notaris (merupakan pejabat yang berwenang membuat akta autentik) dalam membuat suatu akta autentik sangat diperhatikan dalam menjalankan jabatannya. Adanya kesalahan atau kelalaian dalam suatu akta tertentu dapat berkonsekuensi terhadap para penghadap maupun kepada notaris itu sendiri. Permasalahannya, dalam suatu kasus tertentu notaris dalam pembuatan suatu akta selalu percaya fakta-fakta yang disampaikan oleh para penghadap tanpa melihat lebih cermat apakah objek dalam suatu akta tersebut dalam permasalahan atau tidak.

Sebagai contoh kasus dalam permasalahan diatas dapat diambil dari putusan pengadilan nomor 20/Pdt.G/2013/PN.Ska.¹ Akta dan

¹ Putusan PN SURAKARTA Nomor 20/Pdt.G/2013/PN.Ska Tahun 2013, antara SOEPOJO Melawan 1. GIRI

sekaligus objek sengketa yang dipermasalahkan dalam putusan tersebut adalah Akta Jual Beli (AJB) Tanah. Perkara ini dimulai dari Penggugat dengan Tergugat 1 yang merupakan anak dari Penggugat melakukan proses jual beli tanah dan balik nama yang menjadi objek sengketa. Tergugat 1 disini hanya berniat meminjam sebagai jaminan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di suatu bank. Oleh karena persyaratan KPR yang diminta oleh bank dengan adanya transaksi jual beli, maka Penggugat dan Tergugat 1 melaksanakan proses jual beli dan dibuatkan AJB² dihadapan notaris yang notabene adalah Tergugat 3.

Masalah mulai muncul ketika objek sengketa telah dilakukan balik nama oleh Tergugat 1 tanpa sepengetahuan Penggugat dan Tergugat 2 (ibu dari Tergugat 1), selaku pemilik sertifikat tanah dalam objek sengketa. Atas hal tersebut, Penggugat meminta penjelasan dan penyelesaian terkait balik nama yang

SETIAWAN 2. HARTI alias HARTINI alias SRI HARTINI 3. SUNARTO, SH

² Akta Jual beli No.372/Banjarsari/2008 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Sunarto, SH (Tergugat III)

dilakukan oleh Tergugat 1, namun kemudian tidak tercapai penyelesaian secara musyawarah kekeluargaan. Atas dasar tersebut, Penggugat melakukan gugatan ke Pengadilan Negeri Surakarta dengan isi gugatannya adalah membatalkan Akta Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat 1 yang dahulu mereka lakukan karena cacat objek. Perlu diketahui bahwa tanah yang menjadi objek perjanjian dalam AJB tersebut masih dalam proses sengketa. Hal ini dikarenakan Penggugat dan Tergugat 2 yang dahulu adalah suami-istri yang kemudian bercerai, sehingga timbul harta gono-gini dan tanah tersebut merupakan harta gono-gini dari mereka yang bercerai. Kemudian alasan lain mengapa Penggugat mengajukan pembatalan AJB, karena pada saat proses pembuatan akta tidak diketahui dan dihadiri oleh pihak yang mempunyai hak dalam sertifikat tanah tersebut atau objek AJB, yakni Tergugat 2. Berdasarkan perjanjian damai³ dari

³ Perdamaian muncul setelah dilakukannya proses mediasi dalam perkara No. 34/Pdt G/2006 /PA Ska yang kemudian menyepakati objek sengketa dalam gugatan tersebut dibagi 2 (dua) dan penyelesaiannya secara musyawarah mufakat.

gugatan gono-gini antara Penggugat dan Tergugat 2 tercantum jelas bahwa Tergugat 2 memiliki hak $\frac{1}{2}$ bagian dari tanah yang menjadi objek AJB tersebut. Disini bisa dilihat bahwa AJB yang dibuat dihadapan Tergugat 3 sangat bermasalah, bukan hanya dari sisi objek saja, namun dari sisi prosedural pembuatan juga menyalahi aturan yang berlaku.

Berdasarkan kasus diatas sedikit jelas bahwa Tergugat 1 melakukan perbuatan melawan hukum baik disengaja maupun tidak hal ini termasuk dalam kesalahan perdata. Pertanggungjawaban dalam kesalahan perdata yang terdapat unsur kesalahan atau kesengajaan pada pihak yang melakukan pelanggaran itu walaupun tingkat kesengajaan yang diperlukan biasanya lebih kecil, dan oleh karenanya perbuatan lalai sekalipun yang merugikan orang lain menimbulkan kesalahan perdata juga.⁴

Dilihat dari penjelasan diatas, Tergugat 1 dapat dikenakan ganti kerugian atas perbuatan yang

⁴ Abdulkadir Muhammad, 1986, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, hlm. 199

dilakukannya tersebut. Hal ini makin diperjelas oleh hakim dalam amar putusannya yang menyatakan bahwa AJB yang menjadi objek sengketa dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum dengan alasan objek AJB masih dalam sengketa dan tidak melibatkan Tergugat 2 sebagai salah satu pemilik dalam proses pembuatan AJB. Hakim pemeriksa perkara juga menyatakan bahwa dalam proses balik nama sertifikat hak milik No.1167 atas nama Soepojo (Penggugat) luas + 263 m² terletak di Jln. Kalingga VI No.4 Kelurahan Kadipiro, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta menjadi sertifikat hak milik No.1167 atas nama Giri Setiawan (Tergugat 1) luas + 263 m² terletak di Jln. Kalingga VI No.4 Kelurahan Kadipiro, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, dengan cara jual beli sebagaimana Akta Jual Beli No.372/Banjarsari/2008 yang dibuat oleh PPAT Sunarto (Tergugat 3), SH merupakan perbuatan melawan hukum.

Jika ditelaah lebih lanjut, kasus ini menimbulkan permasalahan yang cukup menarik. Seperti diketahui bahwa amar putusan hakim selain

menyatakan membatalkan AJB antara Penggugat dan Tergugat 1, putusan tersebut juga membatalkan proses balik nama sertifikat hak milik No.1167 atas nama Soepojo ke atas nama Giri Setiawan, oleh karenanya sertifikat hak milik No. 1167 atas nama Giri Setiawan tersebut batal demi hukum. Telah diketahui sebelumnya bahwa syarat proses balik nama sertifikat hak atas tanah untuk diproses di Kantor Pertanahan setempat antara lain :

1. Akta jual beli PPAT;
2. KTP si penjual dan pembeli;
3. Berkas atau Surat permohonan balik nama yg sudah ditandatangani pembeli;
4. Sertifikat hak atas tanah;
5. Tanda bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atau SSBBPHTB;
6. Surat Bukti pelunasan SSP PPh (Surat Setor Pajak Pajak Penghasilan).

Pada syarat-syarat diatas pada syarat nomor ke 5 tersebut adalah adanya bukti pelunasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Oleh karenanya jika dalam kasus diatas telah terjadi proses balik nama yang dilakukan

oleh Giri Setiawan atau Tergugat 1, maka secara tidak langsung dia juga telah melakukan pelunasan BPHTB.

Permasalahannya adalah jika AJB yang telah dibayarkan itu telah dibatalkan oleh putusan hakim, lalu bagaimana dengan BPHTB yang telah dibayarkan oleh pihak yang aktanya dibatalkan tadi. Tidak dipungkiri bahwa bea BPHTB itu bagi sebagian masyarakat cukup besar mengingat tarif pajak yang dikenakan itu sebesar 5% dari harga transaksi dari jual-beli⁵ tersebut sehingga memungkinkan ada niat masyarakat untuk meminta kembali bea yang telah dibayarkan tersebut.

Menurut Pasal 90 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pendapatan Daerah dan Retribusi Daerah, saat terutang pajak dalam pengenaan BPHTB khusus jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta pemindahan hak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau

⁵ Pasal 88 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pendapatan Daerah dan Retribusi Daerah

Notaris.⁶ Jika AJB itu dibatalkan oleh putusan pengadilan dengan alasan akta tersebut cacat objek sehingga ditetapkan akta batal demi hukum, maka konsekuensinya akta tersebut dianggap tidak pernah ada, hal ini sesuai dengan batal demi hukumnya suatu perjanjian. Maka dengan demikian secara logika hukum, AJB yang dianggap tidak pernah ada tersebut juga berkorelasi dengan BPHTB yang telah dibayarkan untuk dapat ditarik kembali. Hal ini didasarkan pada pernyataan saat terutangnya bea BPHTB itu yakni “....sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta pemindahan hak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris”. Oleh karena didasarkan pemikiran tersebut maka sah-sah saja BPHTB yang telah dibayarkan tersebut dapat dimintakan kembali kepada pihak terkait menerima bea tersebut.

Dalam UU BPHTB itu sendiri terdapat mekanisme keberatan, tata cara banding, tata cara mengajukan pengurangan tagihan serta pengembalian. Untuk pengembalian

⁶ Pasal 90 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pendapatan Daerah dan Retribusi Daerah

sendiri, undang-undang hanya mengatur pengembalian apabila dilakukannya kelebihan bayar oleh wajib pajak terhadap pajak terutang. Namun untuk permasalahan pengembalian sebagai akibat dibatalkannya akta yang menjadi dasar mulai terutangnya pajak tersebut, belum diatur dalam undang-undang itu.

Sebenarnya telah ada surat edaran dari Direktorat Jenderal Pajak Nomor Surat Nomor S - 471/Pj.331/2000 Tentang Penjelasan Pengembalian BPHTB Berkaitan Dengan Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Dan Atau Bangunan. Namun surat edaran itu berlaku jika para pihak bersepakat untuk membatalkan AJB yang telah dibuat sepakati sebelumnya, sehingga hal itu tidak dapat menjadi alasan untuk penarikan kembali BPHTB. Hal ini tentu berbeda jika batalnya AJB akibat putusan hakim yang telah mengikat. Oleh karena itu, permasalahan ini perlu ditelusuri lebih lanjut

Rumusan Masalah

Bahwa dari latar belakang masalah tersebut diatas, maka

peneliti merumuskan masalah sebagai berikut, yaitu :

1. Bagaimana akibat hukum dari AJB yang dibatalkan oleh putusan pengadilan terhadap BPHTB yang telah dibayarkan ?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pihak yang telah membayar BPHTB atas AJB yang telah dibatalkan ?

Hasil Penelitian dan Pembahasan

1. Akibat Hukum dari Akta Jual Beli (AJB) yang dibatalkan oleh putusan pengadilan terhadap Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang telah dibayarkan

Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 20/Pdt.G/2013/PN.Ska Tahun 2013 merupakan salah satu contoh yang menjelaskan akta jual beli dibatalkan oleh putusan hakim karena jelas-jelas akta tersebut cacat dari subjek dan objek. Hal ini dikarenakan objek sengketa dalam perkara yang berupa rumah dan sebidang tanah hak milik nomor 1167 atas nama Soepojo dengan luas 263 m² itu juga merupakan harta gono-gini yang

belum dibagi dua oleh pihak penggugat dan mantan istrinya. Kemudian objek sengketa yang dijadikan objek perjanjian dalam akta jual beli dengan nomor 372/Banjarsari/2008 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Sunarto tersebut juga tidak dihadiri oleh kedua pemilik harta bersama objek perjanjian itu yakni Soepojo dan mantan istrinya. Berdasarkan hal tersebut diatas, majelis hakim yang dipimpin oleh hakim Elly Endang Dahliani menjatuhkan putusan dengan amar putusan salah satunya menyatakan proses jual beli yang dilakukan oleh para pihak yang berperkara adalah tidak sah dan dan melawan hukum dan objek sengketa dikembalikan seperti keadaan semula sebelum adanya akta jual beli tersebut.

Kasus diatas dapat dijadikan contoh salah satu permasalahan yang terjadi pada sengketa di masyarakat khususnya dalam jual beli hak atas tanah. Kemungkinan cacat subjektif maupun objektif akta autentik dapat ditemukan di beberapa kasus. Seperti diketahui bahwa cacat subjektif dan objektif pada akta autentik ini

berkaitan dengan syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota.⁷ Jika berkaca pada kasus diatas yang dimana akta jual beli dengan nomor 372/Banjarsari/2008 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Sunarto tersebut tidak dihadiri oleh salah satu pemilik hak yakni mantan istri Soepojo, maka dapat dipahami bahwa terdapat unsur penipuan dalam kesepakatan yang dilakukan pada akta jual beli itu. Berdasarkan kronologi kasus putusan tersebut bahwa objek jual beli yang diperoleh mantan pasangan suami istri ini dahulu terjadi ketika perkawinan itu telah terjadi, sehingga konsekuensi yuridisnya adalah pada harta perkawinan Soepojo ini menganut konsep harta bersama yang dimana dikuatkan pada pernikahan Soepojo tidak terdapat perjanjian kawin.⁸

⁷ Pasal 1320 KUHPerdota berbunyi: “untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.”

⁸ Pasal 35 ayat (1) UU Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan menyatakan harta yang didapat selama perkawinan

Oleh sebab itu jika terjadi perceraian yang dilakukan oleh suatu sepasang suami istri yang menganut konsep harta bersama tadi, maka dilakukan pembagian harta bersama dengan bagian sama rata antara suami dan istri. Namun jika pembagian belum dilakukan, maka harta tersebut statusnya masih harta bersama dan untuk segala perbuatan hukum yang berkenaan dengan harta tersebut haruslah dilakukan dengan kesepakatan antara suami istri yang terkait dengan harta bersama tadi. Dengan demikian adanya cacat subjektif dalam kasus diatas dikarenakan unsur kesepakatan tidak terpenuhi karena adanya penipuan di dalam kesepakatan tersebut.

Selanjutnya untuk cacat objektif mengenai objek perkara tersebut dilihat dari hak atas tanah yang menjadi masih dalam proses sengketa. Hal ini dikarenakan setelah terjadi perceraian antara Soepojo dan mantan istri, Soepojo melakukan gugatan gono-gini ke Pengadilan Agama Surakarta untuk pembagian harta bersama yang mereka peroleh

berlangsung dinamakan dengan harta bersama

selama perkawinan mereka dahulu yang salah satunya adalah sebidang tanah hak milik nomor 1167 tersebut. Dalam proses pembuatan akta jual beli ini seharusnya diperlukan prinsip kehati-hatian dari PPAT sebelum memproses peralihan hak ini. Disini PPAT seharusnya melakukan edukasi hukum terhadap kliennya tentang perbuatan hukum yang akan dilakukan selanjutnya. Akta jual beli merupakan kewenangan dari PPAT. Semua akta yang merupakan kewenangan PPAT untuk membuatnya adalah akta autentik, oleh karena itu PPAT dalam membuat akta harus berhati-hati dalam semua aspek termasuk bagaimana cara membuat akta yang benar sehingga memenuhi syarat untuk menjadi akta autentik. Isi yang dituangkan dalam akta juga harus apa adanya, jangan berisi hal-hal yang direkayasa karena dapat menimbulkan masalah dikemudian hari.⁹

Akta jual beli termasuk *partij acte* yang artinya bahwa akta tersebut dibuat oleh para pihak

⁹ Mustofa,.....,cetakan pertama, *op.cit*, hlm. 51

dihadapan PPAT, bukan PPAT yang membuat akta berdasarkan kewenangan yang ada padanya, oleh karena itu PPAT hanya menuangkan apa yang dijelaskan dan diakui oleh para pihak ke dalam akta yang dibuatkannya. Kebenaran atas apa yang disampaikan oleh para pihak adalah tanggung jawab para pihak, bukan tanggung jawab PPAT, namun walaupun demikian PPAT harus hati-hati dalam pembuatan akta, termasuk dalam menerima keterangan-keterangan para pihak.¹⁰ PPAT tidak boleh menerima mentah-mentah apa yang dinyatakan oleh penjual dan pembeli, PPAT tetap harus melakukan penelitian akan kebenaran apa yang disampaikan, seperti :

- a. Penjual mengaku pemilik tanah, maka PPAT harus minta ditunjukkan bukti kepemilikannya, misalnya sertipikat aslinya.
- b. Penjual menerangkan bahwa tanah yang akan dijualnya tersebut tidak dalam sengketa maka PPAT melakukan pengecekan sertipikat penjual ke

¹⁰ *Ibid*, hlm. 52

Kantor Pertanahan setempat untuk mengecek apakah benar tidak tercatat adanya sengketa. Disamping untuk memenuhi asas kehati-hatian, pengecekan sertipikat juga merupakan kewajiban yang harus dilakukan oleh PPAT sesuai dengan PMNA Nomor 3 Tahun 1997.

- c. Pembeli mengaku telah membayar harga jual beli kepada penjual, maka PPAT melakukan konfirmasi kepada penjual apakah benar sudah dibayar oleh pembeli, bahkan bila diragukan maka PPAT boleh meminta kwitansi atau bukti pembayarannya.¹¹

Jelaslah kemudian pada kasus Soepojo ini PPAT yang membuat akta jual beli ini kurang dalam melaksanakan prinsip kehati-hatian ini karena dari pihak PPAT sendiri tidak mengetahui bahwa objek jual beli sedang dalam sengketa di pengadilan. Namun, disini juga tidak menutup kemungkinan adanya ketidakjujuran dari para pihak yang melakukan transaksi jual beli ini sehingga dari pihak PPAT langsung

¹¹ *Ibid*

saja memproses permintaan dari para pihak untuk dibuatkan akta jual beli hak atas tanah tersebut.

Telah dijelaskan diatas mengenai alasan mengapa akta jual beli tersebut dibatalkan oleh hakim melalui putusannya. Akibat dibatalkan akta jual beli melalui putusan pengadilan ini menimbulkan efek domino. Efek domino dimaksud disini terbagi menjadi dua, yakni dari segi perjanjian keperdataan dan perpajakan yang berkaitan dengan akta jual beli tersebut. Dilihat dari segi konteks keperdataan, perjanjian yang terbukti mengandung unsur cacat subjektif dan objektif ini memiliki akibat yang berbeda. Jika cacat subjektif atau tidak terpenuhinya syarat subjektif mengakibatkan perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Artinya pihak yang dirugikan atas perjanjian itu berhak untuk mengajukan gugatan ke hakim untuk pembatalan perjanjian. Kemudian jika perjanjian ini ditemukan cacat objektif akan berimplikasi pada batal demi hukum perjanjian tersebut. Maksud dari batal demi hukum disini adalah dari semula tidak pernah dilahirkan suatu

perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan dan tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum adalah gagal.

Kemudian setelah diketahui bahwa syarat sahnya perjanjian tersebut dinyatakan cacat maka yang perlu dipastikan adalah legalitas formal dari batalnya perikatan yang terdapat dalam perjanjian ini yang dimana dalam hal ini dengan adanya putusan hakim tentang batalnya perjanjian tersebut. Menurut Prof. Subekti, apabila terbukti bahwa perjanjian itu cacat subjektif maka dapat dimintakan pembatalan oleh salah satu pihak.¹² Oleh karenanya perlu diajukan kepada hakim yakni gugatan untuk dilakukan pembatalan perjanjian. Pada proses di pengadilan nantinya akan dilakukan pembuktian guna membuktikan tidak terpenuhinya syarat subjektif pada perjanjian tersebut dan undang-undang menyerahkan kepada pihak yang berkepentingan, apakah ia menghendaki pembatalan perjanjian

¹² Subekti, 2010, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa, hlm. 22.

atau tidak.¹³ Jika kemudian perjanjian ini batal demi hukum maka disini perlu adanya putusan hakim guna menyelesaikan permasalahan ini. Disini hakim diwajibkan karena jabatannya, menyatakan bahwa tidak pernah ada suatu perjanjian atau perikatan.

Memang ada dua cara untuk meminta pembatalan perjanjian itu. Pertama pihak yang berkementingan secara aktif sebagai penggugat meminta kepada hakim supaya perjanjian itu dibatalkan. Cara kedua, menunggu sampai ia digugat di depan hakim untuk memenuhi perjanjian tersebut. Untuk kasus Soepojo, ia sebagai penggugat menggunakan cara pertama yang dimana secara aktif meminta kepada hakim untuk dilakukan pembatalan perjanjian agar haknya dapat dikembalikan kembali. Berbicara mengenai hak meminta pembatalan ini, undang-undang menentukan jangka waktu dalam mana suatu tuntutan pembatalan itu harus diajukan, yaitu suatu tuntutan pembatalan itu harus diajukan yaitu 5

¹³ *Ibid*, hlm. 22

(lima) tahun yang mulai berlaku, sejak :

- a. Dalam hal kebelumdewasaan, sejak hari kedewasaan.
- b. Dalam halnya pengampuan, sejak hari pencabutan pengampuan.
- c. Dalam halnya paksaan, sejak hari paksaan itu telah berhenti.
- d. Dalam halnya kekhilafan atau penipuan sejak hari diketahuinya kekhilafan atau penipuan itu.
- e. Dalam hal kebatalan yang tersebut dalam Pasal 1341 KUHPerdato, sejak hari diketahuinya bahwa kesadaran yang diperlukan untuk pembatalan itu ada.

Ketentuan mengenai hal tersebut terdapat dalam Pasal 1454 KUHPerdato.¹⁴

Kemudian bagaimana akibat perjanjian yang dibatalkan tersebut ? Pada dasarnya segala perjanjian yang batal baik itu dibatalkan atau batal demi hukum akan berkonsekuensi kepada keadaan semula sebelum

¹⁴ Pasal 1454 KUHPerdato berbunyi : “dalam semua hal, dimana suatu tuntutan untuk pernyataan batalnya suatu perikatan tidak dibatasi dengan suatu ketentuan undang-undang khusus hingga suatu waktu yang lebih pendek, waktu itu adalah lima tahun.”

terjadinya perjanjian tersebut. Artinya, segala aspek baik itu objek perjanjian dan biaya-biaya timbul dari perjanjian tersebut harus kembali kepada keadaan semula karena dasarnya objek perjanjian dan biaya-biaya tersebut tidak ada lagi sejak diketahui bahwa perjanjian itu telah dibatalkan ataupun batal demi hukum. Hal ini terdapat pada Pasal 1452 KUHPerdota.¹⁵ Berdasarkan penjelasan diatas dapat dipahami bahwa perjanjian baik itu cacat objektif dan cacat subjektif akan mengakibatkan batal demi hukum dan dapat dibatalkan yang dimana intinya dengan ditegaskan dengan adanya putusan hakim untuk mendapatkan legalitas formalnya.

Kembali pada akta jual beli yang merupakan salah satu bentuk perjanjian. Khusus akta jual beli hak atas tanah yang berbentuk akta autentik tidak lepas dengan pajak-pajak yang berhubungan dengan peralihan hak atas tanah tersebut. Peralihan hak atas tanah dan adanya

¹⁵ Pasal 1452 KUHPerdota berbunyi: “pernyataan batal berdasarkan paksaan, kekhilafan atau penipuan, juga berakibat bahwa barang dan orang-orangnya dipulihkan dalam keadaan sewaktu sebelum perikatan dibuat.”

pajak atas peralihan hak tersebut memberikan arti bahwa hukum pajak dan hukum perdata erat kaitannya dalam hubungan dan/atau peristiwa hukum yang terjadi pada setiap subjek hukum. Hal ini dapat dimengerti karena hukum pajak mencari dasar kemungkinan pemungutan pajak atas dasar peristiwa (kematian, kelahiran), keadaan (kekayaan), perbuatan (jual beli, sewa-menyewa) yang diatur dalam hukum perdata. Hal ini dijadikan tesbestand yang dituangkan dalam Undang-Undang Pajak, dan bila dipenuhi syarat-syaratnya akan menyebabkan seseorang atau badan hukum dikenakan pajak.¹⁶

Dalam setiap transaksi pengalihan hak atas tanah dikenal adanya 2 (dua) macam pajak, yaitu Pajak Penghasilan (PPh) yang harus dibayar atas nama pihak yang mengalihkan hak atas tanah (penjual) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang harus dibayar atas nama yang memperoleh hak atas tanah (pembeli).

Fokus pada BPHTB, dahulu pengaturan mengenai BPHTB diatur

¹⁶ Adrien Sutedi, *Op.cit.*, hlm. 9

dalam UU Nomor 21 Tahun 1997 yang kemudian diubah dengan UU Nomor 20 Tahun 2000. Namun, semenjak dilahirkannya UU Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD), BPHTB yang awalnya berada dalam kewenangannya pemerintah pusat, menjadi kewenangan dari pemerintah daerah. Alasan dari adanya pergantian ini guna penyesuaian dengan kebijakan otonomi daerah yang telah berlaku. Pengesahan UU PDRD ini sebagai upaya penataan kembali hubungan keuangan antara pemerintah pusat dan daerah. Dengan begitu diharapkan juga struktur APBD menjadi lebih baik, iklim investasi di daerah menjadi lebih kondusif karena berbagai peraturan daerah tentang pungutan daerah yang membebani masyarakat secara berlebihan dapat dihindari, serta memberikan kepastian hukum bagi semua pihak.¹⁷ Semenjak BPHTB beralih kepada kewenangan pemerintah daerah, maka peraturan teknis terkait BPHTB tersebut diatur dalam

¹⁷ Marihot Pahala Siahaan, 2016, *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, Jakarta, Rajawali Grafindo, hlm. 57-58

Peraturan Daerah masing-masing. Sehingga nilai penetapan BPHTB ditiap wilayah tidak sama.

Pada Pasal 91 UU PDRD ini menyatakan bahwa PPAT hanya dapat menandatangani akta peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan jika wajib pajak telah menyerahkan bukti pembayaran pajak. Berdasarkan bunyi pasal tersebut dapat diartikan bahwa sebelum akta peralihan hak atas tanah seperti akta jual beli, akan bisa ditandatangani oleh PPAT jika telah dilakukan pembayaran pajak oleh wajib pajak yang notabene adalah pihak pembeli dalam jual beli hak atas tanah tersebut.

Berkaca pada contoh kasus diatas, apabila sebelum adanya putusan pengadilan itu telah terjadi jual beli hak atas tanah dengan adanya akta jual beli nomor 372/Banjarsari/2008 tersebut antara Soepojo dan Giri Setiawan, maka disini Giri Setiawan selaku pembeli tentu telah melakukan pembayaran BPHTB di Dinas Pendapatan Daerah setempat. Karena bila tidak dilakukan pembayaran BPHTB tersebut tentu tidak akan

ditandatanganinya akta jual beli ini oleh PPAT. Bukti bahwa Giri Setiawan selaku pembeli telah melakukan pembayaran BPHTB adalah dengan adanya balik nama sertifikat hak milik nomor 1167 itu ke kantor pertanahan setempat. Seperti diketahui bahwa syarat balik nama sertifikat atas tanah antara lain¹⁸

- a. Surat Permohonan
- b. Kuasa otentik, jika permohonannya dikuasakan
- c. Sertipikat hak atas tanah
- d. Akta Jual Beli dari PPAT
- e. Fotocopy identitas diri pemegang hak, penerima hak dan atau kuasanya yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang.
- f. Bukti pelunasan : BPHTB, PPh Final.
- g. Foto copy SPPT PBB tahun berjalan.
- h. Ijin Pindahan Hak, dalam hal di dalam sertipikat/keputusannya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtangankan

apabila telah diperoleh ijin dari instansi yang berwenang

Semua syarat-syarat diatas dapat ditemukan di situs Badan Pertanahan Negara (BPN) atau Kantor Pertanahan setempat yang dimana kesemua syarat diatas berlandaskan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Juncto Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 (UU BPHTB), Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 Juncto Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996 tentang PPh, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada BPN, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, SE Kepala BPN Nomor 600-1900 tanggal 31 Juli 2003.

Pada kasus diatas jelas bahwa akta jual beli hak atas tanah yang menjadi landasan terutangnya BPHTB telah dibatalkan oleh putusan pengadilan karena terbukti cacat subjek dan cacat objek. Apabila

akta jual beli tersebut telah dibatalkan oleh putusan pengadilan maka bagaimana dengan dana yang dikeluarkan oleh pembeli untuk membayar BPHTB sebagai tahap terakhir dalam finalisasi akta jual beli. Berdasarkan Pasal 1452 KUHPerdara telah dijelaskan sebelumnya bahwa apabila perjanjian telah batal baik karena dibatalkan maupun batal demi hukum, maka mempunyai konsekuensi kembali keadaan semula yang dimana meliputi objek perjanjian dan juga biaya-biaya. Biaya-biaya yang dimaksudkan disini bisa diartikan dengan pajak yang dibayarkan oleh para pihak. Oleh sebab itu suatu hal yang logis jika seandainya para pihak yang dibatalkan oleh putusan pengadilan tersebut, dikemudian hari meminta pengembalian atas pajak yang telah dibayarkan mereka, termasuk BPHTB. Hal ini tentu saja dimungkinkan jika biaya yang dikeluarkan oleh para pihak cukup besar namun peralihan hak yang hendak mereka lakukan tidak terjadi, maka disini upaya pengembalian pajak atau restitusi pajak oleh wajib

pajak adalah suatu hal yang dimungkinkan.

Menurut salah satu Guru Besar Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Ari Hermawan terdapat perikatan yang menimbulkan adanya BPHTB dalam akta jual beli peralihan hak atas tanah yang dimana perikatan yang menimbulkan BPHTB ini bukan karena adanya perjanjian atau akta jual beli, perikatan ini timbul dari undang-undang. Seperti disebutkan sebelumnya bahwa terutangnya BPHTB terdapat pada UU BPHTB terdahulu yang sekarang diatur dalam UU PDRD, oleh karenanya jelas bahwa hal tersebut menjadikan BPHTB timbul karena diwajibkan oleh undang-undang sehingga menimbulkan perikatan antara pihak pembeli selaku wajib pajak dan negara sebagai fiskus. Oleh sebab itu jika kemudian hari perjanjian atau akta jual beli yang menjadi dasar terutangnya BPHTB tersebut dibatalkan oleh putusan pengadilan, maka seharusnya disini pajak yang telah dibayarkan itu seharusnya dikembalikan karena dasar terutangnya tidak ada lagi dan

perikatannya juga terputus bersamaan dengan dibatalkan akta jual beli tersebut.¹⁹ Kemudian beliau menambahkan, Negara disini harusnya beriktikad baik untuk mengembalikan apa yang telah dilakukan oleh wajib pajak. Peristiwa ini dapat disebut dengan pembayaran tidak terutang (*onverschuldigde betaling*) yang terdapat pada Pasal 1359 KUHPerduta.²⁰

Pada pasal tersebut ada kata pembayaran, pembayaran disini ditafsirkan dengan pembayaran adalah setiap pemenuhan prestasi, baik berupa pembayaran utang uang yang tidak diwajibkan, maupun penyerahan benda yang tidak diwajibkan. Untuk dapat menuntut kembali pembayaran yang tidak diwajibkan itu, di samping ketentuan yang bersifat umum sebagaimana tercantum di dalam Pasal 1359 ayat (1) KUHPerduta, maka harus pula dibaca syarat yang

dicantumkan dalam Pasal 1362 KUHPerduta. Ketentuan itu mengharuskan adanya faktor “kekhilafan” di dalam perbuatan itu. Jika seseorang yang secara khilaf mengira bahwa ia berutang, membayar suatu utang, maka ia berhak menuntut kembali dari pihak kepada siapa debitur menganggap dirinya berutang, mengenai apa yang telah dibayarkannya.

Hal yang khusus dari pembayaran yang tidak diwajibkan itu ialah bahwa dalam keadaan ini ada perikatan, tetapi kemungkinan orang yang tidak tepat menyangka dirinya berutang ataupun orang yang tepat melakukan pembayaran kepada orang yang tidak tepat.²¹ Dalam hal orang yang tepat melakukan pembayaran kepada orang yang tidak tepat, undang-undang membedakan antara orang yang menerima pembayaran karena kekhilafan, atau dengan iktikad baik dan orang yang menerima pembayaran dengan iktikad buruk.²² Maksud dari iktikad baik disini adalah penerima pembayaran mengembalikan

¹⁹ Wawancara dengan narasumber Ari Hermawan di Fakultas Hukum UGM pada tanggal 31 Agustus 2018, pukul 13.49 WIB

²⁰ Pasal 1359 KUHPerduta berbunyi : “Tiap-tiap pembayaran memperkirakan adanya suatu utang, apa yang telah dibayarkan dengan tidak diwajibkan, dapat dituntut kembali.

²¹ Mariam Darus Badruzaman, *et. al, op.cit*, hlm. 104

²² *Ibid*

pembayaran tidak terutang itu kepada si pemberi dengan sesuai apa yang telah dibayarkan, sama harga, sama bentuk, sehingga tidak diperlukan biaya tambahan seperti bunga-bunga, dan biaya lainnya. Selanjutnya yang dimaksudkan iktikad buruk adalah pihak penerima pembayaran wajib mengembalikan pembayaran baik berupa uang atau barang ditambah biaya-biaya lain yang dimana biaya-biaya ini timbul akibat merosotnya nilai dari pembayaran tersebut, kecuali si penerima pembayaran dapat membuktikan bahwa nilai pembayaran dapat diprediksi turun sehingga turunnya nilai pembayaran bukan karena kesalahan si penerima pembayaran. Untuk mengembalikan haknya tersebut, undang-undang memberikan hak menggugat bagi pihak yang merasa dirugikan atas kejadian tersebut, hal ini diatur dalam Pasal 1360 KUHPerduta.²³

Penerapan ketentuan pembayaran tidak terutang ini dapat dianalogikan terhadap restitusi

²³ Pasal 1361 menyatakan : “Jika seorang yang secara khilaf mengira bahwa ia berutang, membayar utang maka ia adalah berhak menuntut kembali dari si berpiutang apa yang telah dibayarkannya.”

BPHTB ini. Oleh karena demikian dasar negara untuk mengembalikan pembayaran pajak tersebut dengan melihat pada Pasal 1360 KUHPerduta.²⁴ Pada pasal 1360 KUHPerduta itu dapat kita analogikan kata ‘seseorang’ disana sebagai negara, sehingga dengan begitu negara dapat dimintakan pengembalian atas apa pembayaran yang tidak seharusnya dibayarkan. Pengembalian yang dimaksud adalah restitusi pajak BPHTB. Oleh sebab itu jika berkaca pada konsep keperdataan, negara dalam hal ini pemerintah sebagai fiskus, berkewajiban untuk mengembalikan dana pajak terkhusus BPHTB yang dimana dasar terutangnya yakni akta jual beli tersebut telah dibatalkan oleh putusan pengadilan.

2. Perlindungan Hukum Bagi Pihak yang Telah Membayarkan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan

²⁴ Pasal 1360 KUHPerduta berbunyi: “Barangsiapa secara khilaf atau dengan mengetahuinya, telah menerima sesuatu yang tak harus dibayarkan padanya, diwajibkan mengembalikan barang yang tak harus dibayarkan itu kepada orang dari siapa ia telah menerimanya.

Bangunan (BPHTB) Atas Akta Jual Beli yang Telah Dibatalkan

Menelisik ke belakang, perlindungan hukum terhadap para pihak yang akta jual beli mereka dibatalkan oleh putusan pengadilan sebenarnya telah diatur secara tidak langsung dalam Pasal 17 ayat (2) UU Nomor 6 Tahun 1963 Jo. UU Nomor 16 Tahun 2000 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (UU KUP).²⁵ Bunyi pasal 17 ayat (2) itu memberikan mekanisme permohonan kepada fiskus bagi wajib pajak yang melakukan pembayaran pajak yang seharusnya tidak terutang. Dijelaskan sebelumnya bahwa batalnya akta jual beli karena putusan pengadilan mengakibatkan hutang pajak yang awalnya terutang menjadi tidak terutang karena alasan jatuhnya hutang pajak tidak ada, oleh karena analogi diatas dapat menjadi

²⁵ Pasal 17 ayat (2) UU KUP yang berbunyi : “Berdasarkan permohonan Wajib Pajak, Direktur Jenderal Pajak, setelah meneliti kebenaran pembayaran pajak, menerbitkan Surat Ketetapan Pajak Lebih Bayar apabila terdapat pembayaran pajak yang seharusnya tidak terutang, yang ketentuannya diatur dengan atau berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan”

landasan umum bagi wajib pajak untuk mengajukan permohonan guna restitusi.

Terkait pajak BPHTB, semenjak UU PDRD telah diundangkan, maka BPHTB menjadi kewenangan daerah untuk penarikan jenis pajak peralihan hak atas tanah tersebut. Berkaitan dengan akta jual beli yang dibatalkan oleh putusan pengadilan, terdapat beberapa langkah yang dapat ditempuh oleh wajib pajak guna menuntut haknya kembali. Dalam UU PDRD itu sendiri diatur mengenai kemungkinan pengembalian pajak apabila terjadi kelebihan pembayaran, pembayaran utang pajak yang tidak seharusnya terutang, dan permasalahan lainnya yang sejenis.²⁶ Pengembalian kelebihan pembayaran pajak kepada wajib pajak semula diatur dalam Pasal 30 UU Nomor 18 Tahun 1997, dan setelah UU PDRD diundangkan, pengaturan tentang pengembalian pajak atau biasa disebut restitusi pajak ini diatur dalam Pasal 165. Sesuai ketentuan dalam pasal tersebut, atas kelebihan pembayaran

²⁶ Marihot Pahala Siahaan, *op.cit*, hlm. 147

suatu pajak daerah, wajib pajak dapat mengajukan permohonan penagmbalian kepada kepala daerah. Permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak harus diajukan secara tertulis dan ditandatangani oleh wajib pajak, dengan sekurang-kurangnya memuat :²⁷

- a. bukti setoran pajak (SSPD);
- b. bukti SPTPD;
- c. dokumen atau keterangan yang menjadi dasar pembayaran pajak; dan
- d. perhitungan pembayaran pajak menurut wajib pajak

Kepala daerah dalam jangka waktu paling lama dua belas bulan sejak diterimanya permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak harus memberikan keputusan.²⁸ Sebelum memberikan keputusan dalam hal kelebihan pembayaran pajak, kepala daerah harus melakukan pemeriksaan terlebih dahulu. Apabila jangka waktu pemberian keputusan permohonan pengembalian pembayaran pajak dianggap dikabulkan dan Surat

Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar (SKPDLB) harus diterbitkan dalam jangka waktu paling lama satu bulan. Di samping itu, SKPDLB merupakan surat ketetapan pajak yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran pajak karena jumlah kredit pajak, lebih besar daripada pajak yang terutang atau tidak seharusnya terutang.

Apabila dikemudian hari pemohon mengalami penolakan dari kepala daerah yang notabene adalah fiskus dalam pajak daerah ini, maka wajib pajak yang melakukan permohonan tersebut dapat mengajukan banding ke pengadilan pajak. Menurut Mustaqiem salah satu dosen hukum pajak di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia menyatakan, BPHTB telah dibayarkan pembeli sebelum dilakukan penandatanganan akta jual beli. Semisal dikemudian hari terdapat permasalahan antara dua belah pihak dan mengakibatkan permasalahan ini sampai ke ranah pengadilan dan berakhir dengan pembatalan akta jual beli, maka itu murni ranah permasalahan keperdataan. Berkaitan dengan

²⁷ *Ibid*

²⁸ Pasal 165 ayat (2) UU Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

BPHTB yang telah dibayarkan oleh pembeli, hal tersebut dapat dilakukan pengembalian kepada instansi yang memungut pajak daerah itu sendiri. Adapun langkah yang bisa dilakukan adalah dengan mengajukan keberatan dengan disertakan dengan alasan yang jelas kepada dinas terkait yang dalam hal ini adalah Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda). Nantinya Dispenda akan memproses keberatan tersebut guna diberikan solusinya kepada wajib pajak yang mengajukan. Jika proses keberatan itu mengeluarkan keputusan untuk disetujui dilakukan pengembalian dana BPHTB, maka akan diberikan pemberitahuan terkait hal tersebut. Namun jika seandainya proses keberatan mengeluarkan keputusan ditolak oleh Dispenda, maka ada upaya lain yang dapat dilakukan oleh wajib pajak yakni mengajukan banding ke pengadilan pajak.²⁹ Untuk proses banding ke pengadilan pajak tersebut terdapat beberapa

persyaratan yang harus disiapkan oleh wajib pajak, antara lain :³⁰

- a. Terhadap 1 (satu) Keputusan diajukan 1 (satu) Surat Banding.
- b. Banding diajukan dengan disertai alasan-alasan yang jelas, dan dicantumkan tanggal diterima surat keputusan yang dibanding.
- c. Pada Surat Banding dilampirkan salinan Keputusan yang dibanding.
- d. Selain dari persyaratan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) serta Pasal 35, dalam hal Banding diajukan terhadap besarnya jumlah Pajak yang terutang, Banding hanya dapat diajukan apabila jumlah yang terutang dimaksud telah dibayar sebesar 50% (lima puluh persen).

Dijelaskan sebelumnya bahwa wajib pajak mempunyai langkah untuk mendapatkan dana BPHTB adalah dengan mengajukan keberatan kepada Dispenda. Lembaga yang berwenang disini dalam mengelola

²⁹ Wawancara dengan Mustaqiem di Fakultas Hukum UII pada tanggal 23 Agustus 2018, pukul 14.47 WIB

³⁰ Pasal 36 UU Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak

pajak daerah ini diberikan kepada Dispenda atau sekarang disebut dengan Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) setempat. Disini penulis meneliti di wilayah Kota Yogyakarta, sehingga data yang dilampirkan adalah ketentuan yang berlaku untuk wilayah Yogyakarta.

Untuk proses restitusi itu sendiri, khusus pajak BPHTB, BKAD telah mempunyai prosedur tersendiri terkait hal tersebut. Menurut Devinta Mahendrawati, salah satu staf bagian Bidang Pembukuan dan Pelaporan Pendapatan Daerah, dasar hukum untuk mengajukan restitusi tersebut telah diatur dalam Perda Kota Yogyakarta Nomor 8 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan mengalami perubahan dengan adanya Perda Kota Yogyakarta Nomor 6 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Perda Kota Yogyakarta Nomor 8 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Menurut beliau, untuk mengajukan restitusi BPHTB dapat mengajukan permohonan kepada Walikota Kota Yogyakarta yang diteruskan kepada

kepala dinas BKAD Kota Yogyakarta.³¹ Permohonan disini bila kita pahami adalah bentuk upaya keberatan yang tercantum dalam Perda Kota Yogyakarta Nomor 8 Tahun 2010. Permohonan atau keberatan tersebut harus menggunakan bahasa Indonesia yang jelas disertai beberapa persyaratan yang antara lain :

- a. Identitas pemohon;
- b. Alasan tertulis yang mendasari permohonan tersebut;
- c. Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) yang asli;
- d. Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD) yang asli
- e. Fotokopi buku rekening pemohon;
- f. Bukti pembatalan akta yang berbentuk fotokopi (jika karena para pihak yang membatalkan, perlu adanya akta pembatalan. Jika batalnya akta karena putusan pengadilan maka diperlukan salinan putusan tersebut)

³¹ Wawancara dengan Devinta Mahendrawati, staf Bidang Pembukuan dan Pelaporan Pendapatan Daerah, di kantor BKAD Kota Yogyakarta, pada tanggal 14 September 2018, pukul 10.29 WIB.

Alur proses dari permohonan restitusi ini akan melibatkan walikota dan DPRD. Hal ini dilihat dari setelah dilakukan proses di BKAD, kemudian melalui kepala dinas akan diteruskan kepada walikota untuk ditindaklanjuti kembali. Jika dari walikota menyetujui untuk dilakukan restitusi, maka akan dikeluarkan dua surat, yakni SK Walikota terkait restitusi BPHTB dan Surat Keterangan Kelebihan Bayar (SKPDLB). Kedua surat ini kemudian diteruskan kepada DPRD untuk proses persetujuan DPRD untuk pencairan dana dari anggaran daerah. Kemudian apabila DPRD menyetujui, maka akan disposisi kembali kepada bagian sekretariat BKAD untuk proses pencairan.

Disini terdapat catatan dalam terkait mengajukan permohonan atau keberatan ini. Mengenai dari keberatan ini untuk wilayah Kota Yogyakarta telah diatur dalam Pasal 22 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 8 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.³² Secara

³² Pasal 21 ayat (2) Perda Kota Yogyakarta Nomor 8 Tahun 2010 tentang

umum apa yang diatur dalam perda ini sama yang diatur dalam UU PDRD mengenai kaitannya dengan keberatan, yakni kepala daerah harus memeriksa keberatan yang diajukan paling lama 12 (dua belas) bulan. Kemudian, perda ini mempunyai peraturan teknis yakni Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 102 Tahun 2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 8 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas dan Bangunan. Perwal ini terdapat ketentuan teknis mengenai penilaian atau verifikasi pajak yang masuk ke kas, permohonan keberatan dan tata cara permohonan penghapusan piutang pajak. Sayangnya untuk penghapusan piutang pajak ini, perwal tersebut tidak mencantumkan adanya ketentuan penghapusan piutang pajak karena hapusnya dasar terutangnya pajak yakni batalnya akta. Hapusnya piutang pajak

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan berbunyi “Walikota atau pejabat yang ditunjuk dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal surat keberatan diterima harus memberikan keputusan atas keberatan yang diajukan. “

menurut perwal ini hanya berlaku jika wajib pajak :³³

- a. Meninggal dunia;
- b. Tidak mempunyai harta kekayaan lagi;
- c. Hak penagihannya telah kadaluwarsa;
- d. Karena sebab lain, seperti wajib pajak tidak diketahui keberadaannya

Apabila wajib pajak mengajukan permohonan atau keberatan ini lewat dari tahun batalnya akta jual beli ini maka proses pencairan dana. Hal ini dikarenakan terkait dengan proses pembukuan dari kas anggaran daerah sendiri. Oleh karenanya jika lewat tahun ini terjadi, maka pemerintah daerah akan mengambil kas dana tidak terduga untuk mencairkan dana, bukan kas anggaran daerah, dan itu prosesnya juga lumayan sulit.

Adanya upaya permohonan atau keberatan yang seperti disampaikan narasumber dari BKAD tersebut adalah salah satu perlindungan

³³ Pasal 29 ayat (3) Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 102 Tahun 2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 8 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas dan Bangunan

hukum dari negara selaku fiskus yang disini diwakili oleh pemerintah daerah. Ketentuan mengenai keberatan itu sendiri dimaksudkan untuk menjaga keseimbangan kewenangan fiskus untuk menetapkan pajak dan hak wajib untuk melakukan perlawanan hukum apabila merasa bahwa ada kesalahan dalam penetapan pajak yang dilakukan oleh fiskus maupun pemotongan atas pemungutan pajak oleh pihak ketiga.³⁴

Untuk kasus yang ada di Yogyakarta sendiri terkait restitusi BPHTB, menurut Devinta masih tergolong minim, khusus restitusi BPHTB akibat putusan pengadilan bahkan tidak pernah ada. Beberapa permohonan yang masuk kepada BKAD Yogyakarta untuk restitusi BPHTB adalah dengan alasan telah dilakukan pembatalan jual beli hak atas tanah berdasarkan kesepakatan para pihak yang dibuktikan adanya akta pembatalan dari Notaris/PPAT. Menurutnya, alasan yang menyebabkan permohonan restitusi BPHTB ini khususnya batalnya akta

³⁴ Marihot Pahala Siahaan, *op.cit.*, hlm. 130

baik atas kesepakatan para pihak maupun akibat dibatalkan karena kesepakatan antar pihak dalam jual beli ini khususnya hak atas tanah pada dasarnya sudah hampir dipastikan tanpa keraguan dari para pihak itu sendiri karena juga disini para pihak berhati-hati dalam melakukan peralihan hak atas tanah ini, pun demikian dengan PPAT yang mengesahkan akta peralihan hak atas tanah ini. Oleh sebab itu minimnya restitusi di bidang BPHTB juga karena kesadaran masyarakat akan akibat hukum batalnya akta ini sudah mulai membaik. Namun menurut penulis, hal ini tidak bisa dibenarkan seutuhnya. Kasus Soepojo merupakan salah satu contoh akta jual beli yang dapat ditemukan cacat subjek dan objek sekaligus yang merupakan kemungkinan adanya pengajuan restitusi untuk akta jual beli yang dibatalkan itu sangat mungkin terjadi.

Pemaparan narasumber oleh narasumber dari BKAD ini juga sebagai jawaban atas pemberlakuan Surat Edaran dari Direktorat Jenderal Pajak Nomor Surat Nomor S - 471/Pj.331/2000 Tentang Penjelasan

Pengembalian BPHTB Berkaitan Dengan Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Dan Atau Bangunan yang dimana isi edaran tersebut fiskus tidak memberikan restitusi BPHTB yang dimana para pihak bersepakat untuk membatalkan akta jual beli yang telah mereka sepakati. Akibat kewenangan untuk penarikan pajak BPHTB telah beralih kepada pemerintah daerah, maka kewenangan tentang restitusi BPHTB ini beralih kepada pemerintah daerah, bukan lagi kepada pemerintah pusat. Sehingga apabila dari pihak pemerintah daerah sendiri mengizinkan adanya restitusi BPHTB meskipun itu dengan alasan karena telah dibatalkan akta jual beli oleh para pihak, maka dapat penulis simpulkan bahwa surat edaran itu tidak berlaku lagi sejak UU PDRD berlaku.

Berdasarkan pemaparan diatas dapat diketahui bahwa kemungkinan adanya restitusi terhadap BPHTB yang dilakukan oleh akta jual beli yang dibatalkan, sangat mungkin terjadi mengingat untuk alasan restitusi BPHTB dengan dasar kesepakatan para pihak membatalkan

jual beli dengan adanya akta pembatalan, dapat diberikan oleh fiskus restitusi BPHTB. Atas dasar itu tentu permohonan restitusi BPHTB atas akta jual beli yang dibatalkan oleh putusan pengadilan tentu memiliki dasar yang lebih kuat untuk mengajukan restitusi BPHTB.

Untuk dasar hukum mengenai perlindungan hukum bagi para pihak disini memang telah diakomodir adanya upaya permohonan atau keberatan dalam Perda Kota Yogyakarta Nomor 8 Tahun 2010. Namun untuk teknis tersendiri untuk terhapusnya piutang pajak itu sendiri, penulis belum menemukan aturan terkait hal tersebut, sehingga ini menjadi catatan tersendiri untuk menyediakan aturan tersendiri mengenai hapusnya piutang pajak ini sehingga menjadikan dasar restitusi pajak atau penarikan pajak yang telah dibayarkan dapat terakomodir dengan baik dan jelas.

Kesimpulan

Berdasarkan rumusan masalah yang ditulis oleh penulis, maka terdapat 2 (dua) yang dapat kita ambil sesuai rumusan masalah diawal, antara lain :

Pertama, akibat hukum dari suatu akta jual beli yang dibatalkan oleh putusan pengadilan adalah akta tidak eksis lagi kebenaran. Hal itu mengakibatkan BPHTB yang merupakan objek pendapatan daerah yang dimana salah satu syarat terutangnya BPHTB adalah adanya akta jual beli hak atas tanah sebelum penandatanganan. Apabila yang menjadi syarat terutangnya BPHTB tidak lagi ada karena putusan pengadilan membatalkan maka seharusnya ini berimplikasi pada BPHTB yang telah dibayarkan. Hal ini menyerupai konsep pembayaran tidak terutang (*onverschuldigde betaling*) pada hukum perikatan yang dimana salah satu pihak membayarkan sesuatu kepada pihak lain yang bukan seharusnya. Ketentuan tersebut dapat di analogikan sebagai negara selaku fiskus, sedangkan yang menjadi pihak pemberi adalah pembeli dalam akta jual beli. Oleh sebab itu disini negara dapat beriktikad baik dengan cara mengembalikan apa yang telah diberikan oleh suatu pihak. Mekanisme yang ditawarkan adalah

upaya restitusi yang dilakukan oleh pihak yang berkepentingan.

Kedua, perlindungan hukum bagi mereka yang telah membayarkan BPHTB namun dikemudian hari akta jual beli sebagai alas hak terutanganya BPHTB, dibatalkan oleh putusan pengadilan adalah adanya mekaniswa keberatan yang diajukan kepada fiskus atau negara. BPHTB semenjak dikeluarkannya UU Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah keluar, maka kewenangan untuk memungut pajak BPHTB dilakukan oleh pemerintah daerah. Selain UU Nomor 28 Tahun 2009 sebagai dasar kewenangan pemerintah daerah, peraturan lebih lanjut mengenai pajak daerah ini diatur peraturan daerah masing-masing. Untuk wilayah Kota Yogyakarta sendiri mengenai BPHTB diatur dalam Perataturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 8 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Untuk pengajuan keberatan itu sendiri diajukan kepada Dispenda atau BKAD masing-masing daerah. Hal yang terpenting dalam mengajukan keberatan ini

adalah alasan hak untuk mengajukan restitusi ini. Oleh karenanya dalam konteks ini, putusan pengadilan yang membatalkan akta jual beli menjadi alasan yang kuat untuk mengajukan restitusi BPHTB. Untuk itu pengaturan pajak-pajak daerah seperti BPHTB ini ditiap daerah berbeda-beda, namun untuk upaya yang dapat dilakukan oleh wajib pajak dalam hal mengajukan keberatan ini hampir keseluruhan sama dan ini merupakan upaya perlindungan hukum pemerintah bagi wajib pajaknya.

Daftar Pustaka

Buku

Badruzaman, Mariam Darus, et., al, 2001, Kompilasi Hukum Perikatan, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Muhammad, Abdulkadir, 1986, Hukum Perjanjian, Alumni, Bandung.

Mustofa, 2010, Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT, Cetakan Pertama, Karyamedia, Yogyakarta

Subekti, 2010, Hukum Perjanjian, Jakarta, Intermasa Sutedi, Adrien, 2013, Hukum Pajak, Sinar Grafika, Jakarta

Siahaan, Marihot Pahala, 2016, Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Rajawali Grafindo, Jakarta.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak
Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan

Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 8 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 102 Tahun 2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 8 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas dan Bangunan

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pendapatan Daerah dan Retribusi Daerah

Putusan Pengadilan

Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 20/Pdt.G/2013/PN.Ska Tahun 2013, Perihal Gugatan Melawan Hukum oleh Penggugat Soepojo melawan Tergugat 1 Giri Setiawan, Tergugat 2 Harti, Tergugat 3 Sunarto, SH.