

## TINJAUAN YURIDIS MENGENAI PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG DIDASARKAN PADA SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERHUTANG

Fahmi Yanuar, SH.,LL.M

### Abstrak:

Tanah adalah tempat pemukiman dari umat manusia disamping sebagai sumber penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui pertanian serta pada akhirnya tanah pulalah yang dijadikan tempat persemayaman terakhir bagi seorang yang meninggal dunia.. Tanah yang disebut dengan permukaan bumi ini dapat digunakan dan dimanfaatkan oleh orang-orang yaitu dengan pemberian hak-hak yang telah diatur dalam Undang-Undang yang disebut dengan hak atas tanah. Hak atas tanah adalah hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha dan hak pakai. Salah satu perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah ialah dengan jual beli tanah. Dalam kaitannya dengan jual beli tanah terdapat syarat subjektif dan syarat objektif yang harus dipenuhi. Peralihan hak atas tanah tentunya memerlukan bukti berupa sertipikat. Salah satu syarat objektif yang harus dipenuhi yaitu Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT). SPPT bukanlah bukti kepemilikan atas suatu tanah. SPPT merupakan tagihan pajak atas tanah yang bersangkutan. Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka permasalahan yang hendak diangkat dalam penulisan ini yaitu(1) Bagaimanakah langkah-langkah peralihan hak atas tanah berdasarkan pada SPPT? dan(2) Bagaimanakah kedudukan SPPT dalam peralihan hak atas tanah?

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini dikualifikasikan sebagai penelitian hukum *normatif*. Adapun penelitian hukum normatif mencakup penelitian terhadap sistematika hukum, penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum, penelitian sejarah hukum dan penelitian perbandingan hukum. Pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan, pendekatan konsep, dan pendekatan analitis.

Berdasarkan hasil penelitian dapat diketahui bahwa (1) Peralihan hak atas tanah dapat dibagi menjadi tiga bagian, yaitu peralihan hak atas tanah yang berdasarkan pewarisan, peralihan hak atas tanah berdasarkan hibah, dan peralihan hak atas tanah berdasarkan jual beli. Pada setiap proses peralihan hak atas tanah tersebut selalu membutuhkan adanya SPPT Pajak sebagai objek pajak yang dibebankan atas tanah tersebut. (2) Kedudukan SPPT dalam peralihan hak atas tanah hanya sebagai salah satu syarat untuk mengurus peralihan hak atas tanah bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah. Tanda bukti hak atas tanah dan bangunan yang sah adalah sertifikat sedangkan SPPT-PBB untuk menentukan atas objek pajak tersebut dibebankan pajak yang harus dibayarkan kepada Negara oleh pemiliknya. Adapun saran yang dapat diberikan yaitu sebagai berikut: Bagi masyarakat hendaknya selalu melakukan balik nama atas SPPT PBB apabila melakukan peralihan hak atas tanah baik melalui jual beli, pewarisan maupun hibah. Hal ini untuk lebih memberikan jaminan kepastian hukum terkait dengan sahnya proses peralihan hak atas tanah. Kepada pihak PPAT sebagai pejabat yang berwenang untuk membantu proses peralihan hak atas tanah haruslah selalu mensyaratkan adanya SPPT PBB dalam proses peralihan hak atas tanah tersebut.

**Kata Kunci:** peralihan, hak atas tanah, SPPT,

### **Abstract:**

*As we know that land is a place to live for the human beings besides it can also be a source or life for those who have professions as a farmers or working in agriculture and at the end it is also as the very last place for us when it is time for us to die. Land which is called the surface of the earth can be used and utilised by people by giving the rights which has been organized in such away by the law which is then called the right of the land. The right of the land is belongings of the people , the rights for the buildings, the rights for the business and the right for its use. One of the acts of right when someone is giving his right to someone else is by doing the selling and buying the land. In relation with this matter there is subjective and objective qualifications to be fulfilled. The moving rights of the land of course need a proof in the form of certificate. One of the objective qualifications which must be fulfilled is the letter of paying tax. It's not the proof of the land ownership. It is the tax bill of the land owned by someone. Based on the background which has been mentioned above, then the problem which arises non this essay (writing) is(1) how are the steps of moving the rights on the land based on the SPPT ? and(2) how is the status of the SPPT on the moving rights of the land ?*

*The type of the investigation used in this matter is considered as the normative law investigation. Where as the normative law investigation on the law system, the investigation on law synchronization level, the investigation on the law history and the investigation on the law comparison. The approach used in this investigation is the law investigation, concept investigation and analytical investigation.*

*Based on the investigation can be know that (1) the changing of the right on any land can divided into three parts, that is the moving right from one person to another due to the heritage, the moving of land right due to the free giving, and based on the buying and selling. On each process there must always be SPPT according to the tax object of the land. (2) The position of SPPT on the moving right ownership. The proof of the land ownership which must be paid to the country. The suggestion which can be given is as follows : For those people in the society must always do the changing of the name of ownership from the old owner to the new owner in line of the SPPT PBB, be it also in the form of heritage or free giving. This is done to give more assurance on the law in this country in line of its legality of the ownership of the land. To the PPAT as the authority having the full right to do it must always be ready to help the society who need the help.*

**Keywords:** *transfer, right of the land, SPPT*

## **I. PENDAHULUAN**

### **(1) Permasalahan penelitian**

Tanah merupakan sumber daya alam yang dikuasai oleh negara, yang perlu dijaga kelestariannya dan dimanfaatkan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, baik bagi generasi sekarang maupun bagi generasi yang akan datang. Tanah yang disebut dengan permukaan bumi ini dapat digunakan dan dimanfaatkan oleh orang-orang yaitu dengan pemberian hak-hak yang telah diatur dalam Undang-Undang yang disebut dengan hak atas tanah. Hak atas tanah adalah hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha dan hak pakai.

Salah satu perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah ialah dengan jual beli tanah. Dalam kaitannya dengan jual beli tanah terdapat syarat subjektif dan syarat objektif yang harus dipenuhi. Syarat subjektif berhubungan dengan subjek jual beli, dalam hal ini adalah pemilik

sertifikatnya dari sisi penjual yang diwakili oleh identitas pemilik seperti Kartu Tanda Penduduk yang di singkat KTP dan Kartu Keluarga yang di singkat KK. Begitu juga syarat dari sisi pembeli juga harus melengkapi syarat demikian. Syarat objektif adalah legalitas yang berhubungan dengan objek transaksi yaitu sertifikat atau girik, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang yang disingkat SPPT Pajak Bumi dan Bangunan yang disingkat PBB dan bukti pelunasannya, Ijin Mendirikan Bangunan yang di singkat IMB, bagi objek yang berupa tanah dan bangunan.

Salah satu hal terpenting yang harus dipenuhi sebelum terjadinya peralihan hak melalui jual beli adalah pajak. Tunggakan mengenai pajak yang harus dibayarkan oleh wajib pajak dapat dilihat dari SPPT sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 jo Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan yang disingkat PBB (selanjutnya disebut UU PBB). SPPT merupakan dokumen yang berisi besarnya utang atas Pajak Bumi dan Bangunan yang harus dilunasi oleh Wajib Pajak pada waktu yang telah ditentukan. SPPT hanya menentukan bahwa atas objek pajak tersebut dibebankan hutang yang harus dibayarkan oleh subjeknya.

SPPT adalah surat yang digunakan oleh pemerintah untuk memberitahukan besarnya pajak yang terhutang kepada Wajib Pajak. Surat pemberitahuan ini diterbitkan berdasarkan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP). Pajak yang terhutang harus dilunasi selambat-lambatnya 6 bulan sejak tanggal diterimanya SPPT oleh Wajib Pajak. Dalam pembayaran PBB yang perlu disesuaikan adalah Nomor Objek Pajak(NOP)-nya. Kondisi lainnya adalah SPPT PBB hanya mencantumkan nama salah satu pemilik saja, jika pemilik objek pajak tersebut lebih dari satu orang. Jadi dapat dipahami bahwa yang merupakan tanda bukti hak atas tanah dan bangunan yang sah adalah sertifikat, sementara IMB untuk menyatakan bahwa bangunan yang didirikan sesuai dengan peraturan yang berlaku dan SPPT PBB untuk menentukan atas objek pajak tersebut dibebankan pajak yang harus dibayarkan kepada Negara oleh pemiliknya. SPPT atau bukti pelunasan bukanlah bukti pemilikan hak. Surat Tagihan Pajak atau bukti pembayaran PBB adalah semata-mata untuk kepentingan perpajakan dan tidak ada kaitannya dengan status atau hak pemilikan atas tanah dan/atau bangunan.

## **(2) Rumusan masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka permasalahan yang hendak diangkat dalam penulisan ini yaitu:

1. Bagaimanakah langkah-langkah peralihan hak atas tanah berdasarkan pada SPPT?
2. Bagaimanakah kedudukan SPPT dalam peralihan hak atas tanah ?

### **(3) Rumusan tujuan penelitian**

#### **1. Tujuan Umum**

Adapun tujuan umum dari penelitian ini adalah dalam kerangka pengembangan ilmu hukum sehubungan dengan paradigma *science as a process* (ilmu sebagai suatu proses). Paradigma ilmu tidak akan berhenti dalam penggaliannya atas kebenaran dalam bidang hukum Agraria terutama kaitannya dengan tinjauan yuridis mengenai peralihan hak atas tanah yang didasarkan pada SPPT.

#### **2. Tujuan Khusus**

Adapun tujuan khusus yang hendak dicapai dari penelitian skripsi ini yaitu sebagai berikut:

1. Untuk memahami lebih lanjut mengenai langkah-langkah peralihan hak atas tanah berdasarkan pada SPPT.
2. Untuk mengetahui dan menganalisa lebih lanjut mengenai kedudukan SPPT dalam peralihan hak atas tanah.

### **(4) Landasan teori**

Teori menurut pendapat Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, adalah suatu penjelasan yang berupaya untuk menyederhanakan pemahaman mengenai suatu fenomena atau teori juga merupakan simpulan dari rangkaian berbagai fenomena menjadi sebuah penjelasan yang sifatnya umum

#### **1. Teori Kepastian Hukum**

Menurut Gustav Radbruch Kepastian hukum dapat dilihat dari dua sudut, yaitu kepastian dalam hukum itu sendiri dan kepastian karena hukum. Kepastian dalam hukum dimaksudkan bahwa setiap norma hukum itu harus dapat dirumuskan dengan kalimat-kalimat di dalamnya tidak mengandung penafsiran yang berbeda-beda. Akibatnya akan membawa perilaku patuh atau tidak patuh terhadap hukum.

#### **2. Teori Perlindungan Hukum**

Philipus M. Hadjon mengemukakan teorinya mengenai perlindungan hukum bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif.

#### **3. Konsep hak milik atas tanah**

hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.

## **II. METODE**

### **1. Jenis penelitian**

Jenis penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini dikualifikasikan sebagai penelitian hukum normatif.

### **2. Jenis pendekatan**

Jenis pendekatan yang dipergunakan yaitu pendekatan perundang-undangan, pendekatan konsep dan pendekatan analitis.

### **3. Sumber bahan hukum**

Sumber bahan hukum terdiri dari bahan hukum primer yang berasal dari peraturan perundang-undangan terkait, bahan hukum sekunder yang berasal dari buku-buku dan literatur terkait dan juga bahan hukum tersier yaitu kamus-kamus hukum dan ensiklopedi.

### **4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum**

Teknik pengumpulan bahan hukum yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah melalui studi kepustakaan

### **5. Teknik Analisis Bahan Hukum**

Mengenai tehnik analisis bahan hukum yang diterapkan dalam penelitian ini diawali dengan pengumpulan dan sitematisir bahan-bahan hukum yang diperoleh untuk kemudian dianalisis.

## **III. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **1. Langkah-Langkah Pencatatan dan Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan, Hibah dan Jual Beli**

Pencatatan peralihan hak diatur di dalam Pasal 105 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yaitu :

- 1) Pencatatan peralihan hak dalam buku tanah, sertipikat dan daftar lainnya dilakukan sebagai berikut :
  - a. Nama pemegang hak lama di dalam buku tanah dicoret dengan tinta hitam dan dibubuhi paraf kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk.
  - b. Nama atau nama-nama pemegang hak yang baru dituliskan pada halaman dan kolom yang ada dalam buku tanahnya dengan dibubuhi tanggal pencatatan, dan besarnya bagian setiap pemegang hak dalam hal penerima hak beberapa orang dan besarnya bagian ditentukan. Dan kemudian ditentukan kemudian ditandatangani oleh kepada kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dan cap dinas Kantor Pertanahan.
  - c. Yang tersebut pada huruf a dan b juga dilakukan pada sertipikat hak yang bersangkutan dan daftar-daftar umum lain memuat nama pemegang hak lama.

- d. Nomor hak dan identitas lain dari tanah yang dialihkan dicoret dari daftar nama pemegang hak lama dan nomor hak dan identitas tersebut dituliskan pada daftar nama penerima hak.
- 2) Apabila pemegang hak baru lebih dari 1 (satu) orang dan hak tersebut dimiliki bersama, maka untuk masing-masing pemegang hak dibuatkan daftar nama dan dibawah nomor hak atas tanahnya diberi garis dengan tinta hitam.
- 3) Apabila peralihan hak hanya mengenai sebagian dari sesuatu hak atas tanah sehingga hak atas tanah itu menjadi kepunyaan bersama pemegang hak lama dan pemegang hak baru, maka pendaftarannya dilakukan dengan menuliskan besarnya bagian pemegang pemegang hak lama dibelakang namanya dan menuliskan nama pemegang hak yang baru beserta bagian yang diperolehnya dalam halaman perubahan yang disediakan.
- 4) Sertipikat hak yang dialihkan diserahkan kepada pemegang hak baru atau kuasanya .  
Pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena pewarisan tidak memerlukan suatu akta PPAT, cukup menyerahkan sertipikat asli, beserta surat keterangan kewarisan dan biaya untuk balik namanya. Dengan surat keterangan waris tersebut bisa dilakukan balik nama atas nama ahli waris. Apabila ahli warisnya lebih dari 1 (satu) maka memerlukan akta PPAT, yaitu akta harta pembagian bersama. Seseorang yang menerima hak atas tanah karena pewarisan wajib mendaftarkan peralihan hak atas tanah tersebut dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris (Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961). Setelah sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka keterangan mengenai kewajiban untuk mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan diatur dalam Pasal 36 Peraturan yang bersangkutan. Pendaftaran peralihan hak diwajibkan dalam rangka memberi perlindungan hukum kepada ahli waris dan keterangan tata usaha pendaftaran tanah, agar data yang tersimpan dan disajikan selalu menunjukkan keadaan yang sesungguhnya

#### 1.1. Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan

Pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena pewarisan tidak memerlukan suatu akta PPAT, cukup menyerahkan sertipikat asli, beserta surat keterangan kewarisan dan biaya untuk balik namanya. Dengan surat keterangan waris tersebut bisa dilakukan balik nama atas nama ahli waris. Apabila ahli warisnya lebih dari 1 (satu) maka memerlukan akta PPAT, yaitu akta harta pembagian bersama. Seseorang yang menerima hak atas tanah karena pewarisan wajib mendaftarkan peralihan hak atas tanah tersebut dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris (Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961). Setelah sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka keterangan mengenai kewajiban untuk mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan diatur dalam Pasal 36

Peraturan yang bersangkutan. Pendaftaran peralihan hak diwajibkan dalam rangka memberi perlindungan hukum kepada ahli waris dan keterangan tata usaha pendaftaran tanah, agar data yang tersimpan dan disajikan selalu menunjukkan keadaan yang sesungguhnya

Syarat sahnya pewarisan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun untuk kepentingan pendaftaran peralihan haknya ada dua, yaitu:

1. Syarat Materiil

Ahli waris harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak dari hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek pewarisan.

Uraian tentang syarat materiil dalam pewarisan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dapat dijelaskan sebagai berikut:

- a. Kalau objek pewarisan tanah tersebut berupa Hak Milik, maka pihak yang dapat menjadi ahli warisnya adalah perseorangan warga Negara Indonesia.
- b. Kalau objek pewarisan tanah tersebut berupa Hak Guna Usaha, maka pihak yang dapat menjadi ahli warisnya adalah perseorangan warga Negara Indonesia.
- c. Kalau objek pewarisan tanah tersebut berupa Hak Guna Bangunan, maka pihak yang dapat menjadi ahli warisnya adalah perseorangan warga Negara Indonesia.
- d. Kalau objek pewarisan tanah tersebut berupa Hak Pakai, maka pihak yang dapat menjadi ahli warisnya adalah perseorangan warga Negara Indonesia, perseorangan warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia.

Kalau seseorang yang warga Negara Indonesia mendapatkan warisan berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, atau Hak Guna Bangunan, kemudian menjadi warga Negara asing, maka dalam waktu satu tahun sejak seorang tersebut melepaskan kewarganegaraan Indonesiannya wajib melepaskan atau mengalihkan Hak Milik, Hak Guna Usaha, atau Hak Guna Bangunannya kepada pihak lain yang memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik, Hak Guna Usaha, atau Hak Guna Bangunan. Kalau dalam waktu satu tahun tidak dilepaskan atau dialihkan kepada pihak lain, maka Hak Milik, Hak Guna Usaha, hak Guna Bangunan tersebut menjadi hapus dan tanahnya kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

2. Syarat Formal

Dalam rangka pendaftaran peralihan hak, maka pewarisan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun harus dibuktikan dengan surat keterangan kematian pewaris dan surat keterangan sebagai ahli waris.

Peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Karena Pewarisan dari pemegang hak sebagai pewaris kepada ahli waris secara yuridis terjadi sejak pewaris meninggal dunia, namun secara administrasi ahli waris mempunyai kewajiban untuk mendaftarkan pewarisan tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dilakukan

perubahan nama pemegang hak dari atas nama pewaris menjadi atas nama ahli waris. Maksud pendaftaran peralihan hak karena pewarisan tersebut adalah dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada ahli waris dan demi tertib administrasi pertanahan agar data fisik dan data yuridis yang disajikan selalu menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan yang diajukan dalam waktu enam bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris, tidak dipungut biaya pendaftaran.

## 1.2. Peralihan Hak Atas Tanah Karena Hibah

Penghibahan dalam sistem KUH Perdata adalah seperti halnya jual beli atau tukar menukar bersifat obligatoir saja, dalam arti belum memindahkan hak milik, karena hak milik ini baru berpindah dengan dilakukannya levering atau penyerahan secara yuridis, yang cara-caranya seperti dalam melakukan jual beli, penghibahan disamping jual beli dan tukar menukar merupakan suatu titel bagi pemindahan hak milik. Penghibahan hanyalah dapat mengenai barang-barang yang sudah ada. Jika ia meliputi barang-barang yang baru akan ada dikemudian hari, maka sekedar mengenai itu hibahnya adalah batal. Berdasarkan ketentuan ini maka jika yang dihibahkan suatu barang yang sudah ada, bersama-sama dengan suatu barang lain yang baru akan ada dikemudian hari, penghibahan yang mengenai barang yang pertama adalah sah, tetapi mengenai barang yang kedua adalah tidak sah. KUHPerdata menyebutkan mengenai hibah dalam ketentuan Pasal 1666 KUHPerdata yang menyatakan “Hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, diwaktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu barang guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu”. Hibah tanah merupakan pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada penggantian apapun dan dilakukan secara suka rela, tanpa ada kontraprestasi dari pihak penerima pemberian, dan pemberian itu dilangsungkan pada saat si pemberi hibah masih hidup. Ini berbeda dengan wasiat, yang mana wasiat diberikan sesudah si pewasiat meninggal dunia. Hibah wasiat sebelum lahirnya PP 24 tahun 1997, bagi mereka yang tunduk kepada KUH Perdata, harus dibuat dalam bentuk tertulis dari Notaris, hibah wasiat yang tidak dibuat oleh Notaris tidak memiliki kekuatan hukum, mereka yang tunduk pada hukum adat dapat membuatnya dibawah tangan, tetapi proses di Kantor Pertanahan harus dibuat dengan akta PPAT. Hibah tanah setelah lahirnya PP Nomor 24 tahun 1997, harus dilakukan dengan Akta PPAT (selain itu, dalam pembuatan akta hibah perlu diperhatikan objek yang akan dihibahkan, karena dalam PP nomor 10 tahun 1961 ditentukan bahwa untuk objek hibah tanah harus dibuat akta hibah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan tetapi apabila objek tersebut selain dari tanah (objek hibah benda bergerak) maka ketentuan dalam KUH Perdata digunakan sebagai dasar pembuatan akta hibah, yaitu dibuat dan ditandatangani Notaris.

Adapun syarat-syarat pendaftaran hibah yaitu sebagai berikut:

1. Surat permohonan yang ditandatangani oleh pemohon atau kuasanya.

2. Sertipikat asli dilampiri fotocopy permohonan pengecekan.
3. Surat pernyataan hibah tidak melebihi 1/3 (sepertiga) bagian dari harta kekayaan yang dimiliki, diketahui pejabat berwenang.
4. Fotocopy KTP dan KK pemilik tanah, penerima hibah dan yang merelakan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket atau dilegalisir oleh pejabat yang berwenang.
5. Fotocopy SPPT PBB tahun terakhir.
6. Bukti Surat Setoran Bea (SSB) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) yang telah divalidasi.
7. Akta hibah beserta pengantar dari PPAT.
8. Melampirkan bukti SSP PPh dalam hal pajak terhutang.

### 1.3. Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual beli

Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu perbuatan hukum yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pihak pembeli untuk selama - lamanya pada waktu pihak pembeli membayar harga tanah tersebut kepada pihak penjual, meskipun harga yang dibayarkan baru sebagian. Dengan demikian, sejak saat itulah hak atas tanah telah beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli, artinya pihak pembeli telah mendapatkan hak milik atas tanah sejak saat terjadinya jual beli tanah. Untuk menjamin tidak adanya pelanggaran terhadap pelaksanaan jual beli tanah, maka jual beli tanah harus dilakukan di muka Kepala Adat (Kepala Desa), dan masyarakat harus turut mengakui keabsahannya. Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat yaitu perbuatan hukum penyerahan tanah untuk selama-lamanya dengan penjual menerima pembayaran sejumlah uang, yaitu harga pembelian yang sepenuhnya atau sebagian dibayarkan secara tunai. Selain sifat tunai tersebut, jual beli tanah juga dilakukan secara terang yang artinya dilaksanakan dihadapan pejabat berwenang yang kiri adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sifat terang dan tunai ini adalah sifat yang dimiliki oleh hukum adat tanah yang mewakili asas publisitas. Sehingga dengan demikian, dipahami bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, dimana pihak yang sam mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar harga benda yang telah diperjanjikan, dimana biasanya sebelum jual beli terjadi proses tawar menawar. Menurut ketentuan Pasal 1457, 1458 dan 1459 KUHPerdara, dapat dirumuskan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat, maka jual beli dianggap telah terjadi, walaupun tanah belum diserahkan dan harga belum dibayar. Akan tetapi, walaupun jual beli tersebut dianggap telah terjadi, namun hak atas tanah belum beralih kepada pihak pembeli. Agar hak atas tanah beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli, maka masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain, yaitu berupa penyerahan yuridis (balik nama). Penyerahan yuridis (balik nama) ini bertujuan untuk mengukuhkan hak - hak si pembeli sebagai pemilik tanah yang baru.

Syarat-syarat pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui proses jual beli adalah sebagai berikut:

1. Surat permohonan yang ditandatangani oleh pemohon atau kuasanya.
2. Sertipikat asli
3. Fotocopy KK dan KTP suami istri penjual dan pembeli yang telah dilegalisir oleh pejabat yang berwenang.
4. Fotocopy SPPT PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan) tahun terakhir.
5. Melampirkan bukti SSB (Surat Setoran Bea) BPHTB/SPPD (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan) yang telah divalidasi.
6. Akta jual beli dan pengantar dari PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).
7. Melampirkan bukti SSP PPH dalam hal pajak terhutang.

#### 1.5. Kekuatan Pembuktian SPPT Dalam Peralihan Hak Yang Berasal Dari Pewarisan

Alat bukti hak atas tanah dapat dilihat dari ketentuan Pasal 19 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa “Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.” Kuat dalam hal ini berarti bahwa selama tidak ada alat bukti lain yang membuktikan ketidakbenarannya maka data yang disajikan dalam buku tanah dan peta pendaftaran tanah harus diterima sebagai data yang benar.

Pembuktian hak lama atas tanah diatur dalam Pasal 24 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur bahwa untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

## **2. Kedudukan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Dalam Peralihan Hak Atas Tanah**

Pendaftaran tanah merupakan sarana penting untuk mewujudkan kepastian hukum mengenai hak atas tanah, yang dalam masyarakat modern merupakan tugas Negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Sistem pendaftaran tanah di Indonesia, yang dikategorikan menganut sistem campuran keduanya, yaitu sistem negatif yang bertendensi positif, yaitu Negara tidak menjamin mutlak kebenaran data yang disajikan dalam sertipikat, namun selama tidak ada orang lain yang mengajukan gugatan ke pengadilan yang merasa lebih berhak, maka data dalam sertipikat adalah tanda bukti hak yang kuat. Definisi formal sertipikat dapat dilihat dari Pasal 19

ayat (2) UUPA menegaskan bahwa “pendaftaran tanah meliputi pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.” Menurut ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1 angka 20 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa : “Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.” Berdasarkan uraian pasal di atas maka dapat diketahui bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Sertipikat sebagai tanda bukti hak yang kuat mengandung arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, sebagaimana juga dapat dibuktikan dari data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukurnya.

Sertipikat tanah adalah salinan dari buku tanah dan salinan dari surat ukur yang keduanya kemudian dijilid menjadi satu serta diberi sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri. Sertipikat tanah itu berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat atas pemegang hak sebidang tanah. Kuat mengandung arti, bahwa sertipikat tanah itu tidaklah merupakan alat bukti yang mutlak satu-satunya, jadi sertipikat tanah menurut sistem pendaftaran tanah yang dianut UUPA masih bisa digugurkan/dibatalkan sepanjang dapat membuktikan di muka pengadilan bahwa sertipikat tanah yang dipersengketakan itu adalah tidak benar. Penerbitan sertipikat dan diberikan kepada yang berhak dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Sedangkan fungsi sertipikat adalah sebagai alat pembuktian kepemilikan hak atas tanah.

Banyak yang beranggapan bahwa dengan memiliki selemba SPPT sudah cukup untuk membuktikan bahwa si pemilik SPPT punya hak dan kuasa penuh atas kepemilikan tanah. Anggapan tersebut tidaklah sepenuhnya benar, karena dengan adanya SPPT berarti sudah ada kewajiban membayar pajak atas tanah yang dikuasai yaitu pajak bumi dan bangunan. Hasil dari penyeteroran pajak inilah yang nantinya akan dikembalikan lagi ke masyarakat dalam bentuk pembangunan. Adapun yang menjadi bukti sah dalam kepemilikan tanah adalah akta jual beli dan sertipikat tanah. Jadi sebetulnya SPPT PBB hanyalah salah satu pendukung kepemilikan saja dengan ketaatan membayar PBB otomatis menggambarkan rasa memiliki atas tanah tersebut namun taat bayar PBB-pun bisa ada pada orang yang secara hukum tidak punya tanah. Mereka ini biasanya para penggarap tanah orang lain, penyewa lahan kosong untuk kepentingan komersial yang tentu saja merupakan hasil kesepakatan dengan pemilik yang sah.

Wajib pajak bukan pemilik yang mendapatkan hak untuk memanfaatkan dan menggunakan tanah dan atau bangunan yang diperoleh dari ijin pengadilan, dan penetapannya sebagai wajib pajak ditunjuk oleh keputusan Ditjen pajak, tidak mempunyai suatu status hukum yang kuat, apabila terjadi perubahan hak kepemilikan atas tanah dan atau bangunan yang menjadi

objek PBB. Hal ini dikarenakan kedudukan hukumnya sebagai wajib pajak dianggap lebih rendah dari pada subjek/wajib pajak yang memiliki hak milik atas tanah dan atau bangunan tersebut (jika dilihat dari ketentuan pasal 4 ayat 1 UU PA). Disamping itu, wajib pajak bukan pemilik tidak terikat perjanjian yang memiliki jangka waktu berakhir. Hak seseorang atau badan yang menjadi wajib pajak bukan pemilik, bisa sewaktu-waktu berakhir dengan adanya peralihan kepemilikan hak. Apabila terjadi transaksi peralihan kepemilikan hak, maka pejabat yang bersangkutan (PPAT) akan melaporkan kepada Kantor Pelayanan Pajak yang bersangkutan, apabila sesuai dengan syarat dan prosedur yang ada. Nama baru yang tercantum dalam peralihan kepemilikan hak tersebut akan ditetapkan sebagai subjek/wajib pajak yang baru, yang dianggap mempunyai kewajiban untuk melunasi pajak PBB setelah diterbitkannya SPPT PBB. Akibat hukum yang dapat ditimbulkan apabila wajib pajak bukan pemilik sudah tidak menerima lagi SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang) dari Kantor Pelayanan Pajak, dengan alasan telah terjadi peralihan kepemilikan hak adalah wajib pajak tersebut dianggap sudah tidak mempunyai hak untuk memanfaatkan tanah dan atau bangunan yang menjadi objek PBB, sehingga ia sudah tidak berkewajiban lagi menerima SPPT dan membayar pajak PBB. Namun apabila dirasa keputusan yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Pajak PBB yang berkaitan dengan dikeluarkannya SPPT PBB atas nama orang lain merugikan kepentingan wajib pajak bukan pemilik, maka ia berhak untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara yang berkompoten menangani keputusan/produk pemerintah (termasuk mengeluarkan SPPT PBB), yang dirasa merugikan masyarakat.

SPPT sekadar menentukan besaran hutang yang perlu dibayarkan subjek terhadap objek pajaknya. Selain itu, SPPT PBB bukan merupakan bukti kepemilikan objek pajak. Oleh karena itu, Anda akan menemukan bahwa nama yang tercantum di sertipikat berbeda dengan nama yang tercantum dalam SPPT PBB. Hal tersebut dapat terjadi karena pemilik tidak melakukan balik nama SPPT PBB setelah terjadi peralihan hak atau balik nama sertipikat atas suatu tanah dan bangunan. Dalam pembayaran PBB, Anda perlu menyesuaikan Nomor Objek Pajak (NOP). Kondisi lainnya adalah SPPT PBB hanya mencantumkan nama salah satu pemilik saja, jika pemilik objek pajak tersebut lebih dari satu orang. Anda perlu memahami bahwa tanda bukti hak atas tanah dan bangunan yang sah adalah sertipikat. Sementara itu, IMB berguna untuk menyatakan bahwa bangunan yang didirikan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Sedangkan, SPPT PBB adalah besaran beban pajak yang dibayarkan kepada negara oleh pemiliknya terhadap objek pajak.

Berdasarkan uraian diatas maka dapat diketahui bahwa kedudukan SPPT hanya sebagai salah satu syarat untuk mengurus peralihan hak atas tanah bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah. Tanda bukti hak atas tanah dan bangunan yang sah adalah sertipikat sedangkan SPPT-PBB untuk menentukan atas objek pajak tersebut dibebankan pajak yang harus dibayarkan kepada Negara oleh pemiliknya.

#### **IV. PENUTUP**

##### **1. Kesimpulan**

Berdasarkan pembahasan yang telah dikemukakan diatas, maka dapatlah ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Langkah-langkah peralihan hak atas tanah dapat dibagi menjadi tiga bagian, yaitu peralihan hak atas tanah yang berdasarkan pewarisan, peralihan hak atas tanah berdasarkan hibah, dan peralihan hak atas tanah berdasarkan jual beli. Pada setiap proses peralihan hak atas tanah tersebut selalu membutuhkan adanya SPPT Pajak sebagai objek pajak yang dibebankan atas tanah tersebut.
2. Kedudukan SPPT dalam peralihan hak atas tanah hanya sebagai salah satu syarat untuk mengurus peralihan hak atas tanah bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah. Tanda bukti hak atas tanah dan bangunan yang sah adalah sertipikat sedangkan SPPT-PBB untuk menentukan atas objek pajak tersebut dibebankan pajak yang harus dibayarkan kepada Negara oleh pemiliknya.

##### **2. Saran**

Adapun saran yang dapat diberikan berdasarkan permasalahan yang diuraikan dalam skripsi ini yaitu:

1. Bagi masyarakat hendaknya selalu melakukan balik nama atas SPPT PBB apabila melakukan peralihan hak atas tanah baik melalui jual beli, pewarisan maupun hibah. Hal ini untuk lebih memberikan jaminan kepastian hukum terkait dengan sahnya proses peralihan hak atas tanah.
2. Kepada pihak PPAT sebagai pejabat yang berwenang untuk membantu proses peralihan hak atas tanah haruslah selalu mensyaratkan adanya SPPT PBB dalam proses peralihan hak atas tanah tersebut.

#### **V. DAFTAR PUSTAKA**

Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta

Effendi Perangin, 1990, *Mencegah Sengketa Tanah*, Rajawali, Jakarta

Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta

Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya

Theo Hujibers, 2008, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Kanisius, Yogyakarta

Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta