

TESIS

**RESTITUSI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
(BPHTB) ATAS PEMBATALAN TRANSAKSI JUAL BELI TANAH**



OLEH:

CUT AYU ERJA NABILLAH A.BEH., S.H.

NIM. 032024253075

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2022**

TESIS

**RESTITUSI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
(BPHTB) ATAS PEMBATALAN TRANSAKSI JUAL BELI TANAH**

TESIS

**Diajukan untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum
Universitas Airlangga Surabaya**

Oleh:

**Cut Ayu Erja Nabillah A.Beh., S.H.
NIM : 032024253075**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA**

2022

i

LEMBAR PENGESAHAN

Tesis ini telah disetujui,

Tanggal 28 Juli 2022

Dosen Pembimbing Utama:



Dr. Rr. Herini Siti Aisyah, S.H., M.H.
NIP. 196912251995122001

Dosen Pembimbing Kedua:



Dr. Faizal Kurniawan, S.H., M.H., LL.M.
NIP. 198402172006041001

Mengetahui:

**Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Airlangga**



Dr. Indira Retno Aryatie, S.H., M.H.
NIP. 198003202005012002

**Tesis ini telah diuji dan dipertahankan di hadapan Panitia Penguji,
pada tanggal 28 Juli 2022**

TIM PENGUJI TESIS:

**Ketua : Indrawati, S.H., LL.M.
NIP. 197705202005012002**

**Anggota : 1. Dr. Rr. Herini Siti Aisyah, S.H., M.H.
NIP. 196912251995122001**

**2. Dr. Faizal Kurniawan, S.H., M.H., LL.M.
NIP. 198402172006041001**

**3. Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum.
NIP. 196808101992031002**

**4. Dr. Urip Santoso, S.H., M.H.
NIP. 196402061990021001**

PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **Cut Ayu Erja Nabillah A.Beh, S.H.**

NIM : 032024253075

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Tesis saya ini adalah asli dan benar-benar hasil karya sendiri, dan bukan hasil karya orang lain dengan mengatasnamakan saya, serta bukan merupakan hasil peniruan atau penjiplakan (plagiarism) dari hasil karya orang lain. Tesis ini belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik baik di Universitas Airlangga, maupun di Perguruan Tinggi lainnya;
2. Dalam Tesis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar kepustakaan;
3. Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis Tesis ini, serta sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan norma pengaturan yang berlaku di Universitas Airlangga.

Surabaya, 13 April 2022

Yang membuat pernyataan,



Cut Ayu Erja Nabillah A.Beh, S.H.

NIM. 032024253075

MOTTO

“Lihatlah dirimu dan percayalah kesempatan selalu ada padamu, menyerah dan mengalah bukanlah jalan keluar dari setiap permasalahan. Terkadang kita harus tengil, keras kepala dengan mimpi yang sedang kita usahakan.”

ABSTRAK

PPAT dalam peralihan hak atas tanah kewenangannya adalah membuat akta jual beli manakala terjadi kesepakatan terhadap sebidang hak milik atas tanah antara Pihak Penjual dengan Pihak Pembeli. PPAT mewajibkan baik penjual maupun pembeli untuk membayar Pajak Penghasilan (yang selanjutnya disebut PPh) untuk penjual dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (yang selanjutnya disebut BPHTB) untuk pembeli. Setelah mendapat konfirmasi atas pembayaran pajak tersebut dari kantor pajak setempat, barulah PPAT melaksanakan pengesahan dan dalam jangka waktu paling lambat 7 (tujuh) hari kerja, PPAT wajib mendaftarkan Akta Jual Beli tersebut ke kantor pertanahan. Apabila tidak dipenuhinya salah satu syarat dalam pembuatan Akta Jual Beli, maka kemudian hari akta tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah tipe yuridis normatif, Terdapat beberapa pendekatan yang digunakan dalam menjawab dalam penelitian ini adalah Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*), pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*) dan Pendekatan studi kasus (*Case Approach*). Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa **Pertama**, Pada prinsipnya notaris tidak mempunyai kewenangan untuk membuat akta pembatalan jual beli tanah, karena telah terjadi peralihan hak atas tanah, dan melanggar asas hukum pertanahan sehingga dalam Pasal 45 ayat (1) huruf (g) PP 24/1997 dapat ditafsirkan menggunakan *a contrario*. **Kedua**, Pembatalan Akta Jual Beli dapat dilakukan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan dan pembatalan tersebut dijadikan dasar permohonan restitusi BPHTB. Prosedur dan Prosedur dan Upaya Hukum hanya dilakukan mulai dari Wajib Pajak mengajukan permohonan keberatan, banding, hingga peninjauan kembali.

Kata Kunci : Pembatalan Akta Jual Beli, BPHTB, Restitusi

ABSTRACT

*PPAT in the transfer of land rights, its authority is to make a deed of sale and purchase when there is an agreement on a plot of land ownership between the Seller and the Buyer. PPAT requires both the seller and the buyer to pay Income Tax (hereinafter referred to as PPh) for the seller and Customs for the Acquisition of Land and Building Rights (hereinafter referred to as BPHTB) for the buyer. After receiving confirmation of the tax payment from the local tax office, then the PPAT will carry out the ratification and within a period of no later than 7 (seven) working days, the PPAT must register the Sale and Purchase Deed with the land office. If one of the conditions in the making of the Sale and Purchase Deed is not fulfilled, then the deed can be declared null and void by law or can be canceled. The type of research used in this study is a normative juridical type. There are several approaches used in answering this research, namely the Statute Approach, the Conceptual Approach and the Case Approach. The results of this study indicate that **first**, in principle a notary does not have the authority to make a deed of cancellation of the sale and purchase of land, because there has been a transfer of land rights, and violates the principle of land law so that in Article 45 paragraph (1) letter (g) PP 24/1997 can be interpreted using a contrario. **Second**, the cancellation of the Sale and Purchase Deed can be done by filing a lawsuit to the Court and the cancellation is used as the basis for the BPHTB restitution request. Procedures and Procedures and Legal Efforts are only carried out starting from the Taxpayer submits an application for objection, appeal, to reconsideration.*

Keywords: *Cancellation of Sale and Purchase Deed, BPHTB, Restitution*

KATA PENGANTAR

Segala puji syukur kehadirat Allah SWT karena hanya dengan Ridho-Nya lah Tesis dengan judul “Restitusi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Atas Pembatalan Transaksi Jual Beli Tanah” dapat terselesaikan dengan lancar.

Penulis menyadari bahwa penulisan Tesis ini masih jauh dari sempurna, karena terbatasnya pengetahuan, referensi, waktu dan pemahaman yang penulis miliki. Pada kesempatan ini perkenankan penulis mengucapkan terimakasih yang setulus-tulusnya dan rasa hormat kepada :

1. **Bapak Prof. Dr. Mohammad Nasih, S.E., M.T., Ak., CMA** selaku Rektor Universitas Airlangga atas kesempatan yang diberikan kepada penulis untuk menuntut ilmu dan menjadi bagian dari civitas akademika Universitas Airlangga Surabaya.
2. **Bapak Imam Prihandono, S.H., M.H., LL.H., Ph.D.,** selaku Dekan Fakultas Hukum dan segenap jajaran pimpinan di lingkungan Universitas Airlangga Surabaya.
3. **Ibu Dr. Indira Retno Aryatie, S.H., M.H.** dan **Bapak Oemar Moechtar, S.H., M.Kn.** selaku Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan dan Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan, terima kasih telah memberikan bantuan administrasi dan dukungan moril kepada penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini.
4. **Ibu Erni Agustin, S.H., LL.M.,** selaku Dosen Wali yang selalu memberikan saran dan arahan dalam membimbing saya selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
5. **Ibu Dr. Rr. Herini Siti Aisyah, S.H., M.H.** dan **Bapak Dr. Faizal Kurniawan, S.H., M.H., LL.M.** selaku dosen pembimbing yang dengan sabar membimbing dan tidak bosan-bosannya meneliti, memberikan masukan, arahan dan sarannya sehingga penulis bisa menyelesaikan penulisan tesis ini.
6. Seluruh tim penguji Ujian Tesis, **Ibu Indrawati, S.H., LL.M., Bapak Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.H., dan Bapak Dr. Urip Santoso, S.H., M.H.,** selaku dewan penguji tesis yang telah memberikan ilmu, nasihat dan saran kepada penulis demi kesempurnaan tesis ini.
7. Para Dosen pengajar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Airlangga yang telah memberikan pembekalan ilmu hukum khususnya dibidang kenotariatan yang sangat berguna dan bermanfaat bagi masa depan

penulis.

8. Para staff serta karyawan Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Airlangga yang telah membantu untuk memberikan sarana dan prasarana selama penulis berproses di Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
9. Keluarga yaitu Papa, Mama, Adik, dan segenap keluarga besar, yang selama ini telah membimbing, memberi dukungan dan selalu mendoakan yang terbaik bagi penulis.
10. Lukman Hakim., S.H., M.H senantiasa mendukung dan selalu memotivasi saya serta mendampingi saya dalam menyelesaikan tesis ini.
11. Teman-teman Calon-calon Orang Sukses khususnya Safira Oktavia Putri, dan teman-teman lain yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah berjuang bersama penulis untuk menyelesaikan tesis ini.
12. Teman-teman Angkatan 2021 Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga khususnya teman-teman Kelas B yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu. Semangat teman-teman kuliah dan pengerjaan tesisnya.

Harapan penulis, semoga Tesis ini dapat memberikan tambahan ilmu yang bermanfaat bagi pihak-pihak yang memerlukannya.

Surabaya, 20 Juli 2022

Penulis

DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

Burgelijk Wetboek voor Indonesie Staatsblad 1847 Nomor 23;

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3688);

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3988);

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah ((Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696);

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Indonesia Nomor 3746);

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 30/PMK.03/2005 tentang Tata Cara Pembayaran Kembali Kelebihan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 51/PMK.07/2016 tentang Penyelesaian Pengembalian Atas Kelebihan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Penyelesaian Permohonan Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
PANITIA PENGUJI	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS	iv
MOTTO	v
ABSTRAK	vi
<i>ABSTRACT</i>	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN.....	ix
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1. Latar Belakang.....	1
2. Rumusan Masalah.....	7
3. Tujuan Penelitian	7
4. Manfaat Penelitian	8
5. Keaslian Penelitian	9
6. Metode Penelitian	10
6.1. Tipe Penelitian	10
6.2. Pendekatan Masalah.....	11
6.3. Sumber Bahan Hukum.....	12
6.4. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum	13
6.5. Analisis Bahan Hukum	14
7. Sistematika Penulisan	15

BAB II ALASAN DAN AKIBAT HUKUM PEMBATALAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG BELUM DI DAFTARKAN OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH 17

- 2.1. Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Yang Belum Di Daftarkan
Berdasarkan Kesepakatan Para Pihak Dengan Akta Notaris 17
- 2.2. Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Yang Belum Di Daftarkan
Berdasarkan Kesepakatan Para Pihak Dengan Putusan Pengadilan 27
- 2.3. Akibat Hukum atas pembatalan Akta Jual Beli oleh
Putusan Pengadilan 32

BAB III RESTITUSI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN ATAS PEMBATALAN TRANSAKSI JUAL BELI TANAH 35

- 3.1. Pengaturan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan
Sebagai Syarat Dalam Transaksi Jual Beli Tanah 35
- 3.2. Restitusi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Atas
Pembatalan Transaksi Jual Beli Tanah 49
- 3.3. Upaya Hukum Wajib Pajak Untuk Memperoleh Restitusi Bea Perolehan
Hak Atas Tanah dan Bangunan..... 54

BAB IV PENUTUP

- 4.1. Kesimpulan..... 61
- 4.2. Saran 62

DAFTAR BACAAN