BAB III

KAJIAN DAN PEMETAAN POKOK BAHASAN TRANSAKSI ATAS BATALNYA JUAL BELI TANAH

A. Kedudukan Hukum Transaksi Jual Beli Tanah dan Kewajiban Pajak

Transaksi jual beli tanah merupakan perbuatan hukum yang menimbulkan hubungan hukum antara para pihak, yaitu penjual dan pembeli. Hubungan hukum tersebut melahirkan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh masing-masing pihak, khususnya terkait dengan peralihan hak atas tanah. Merujuk pada Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUH Perdata"), jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.[1] Harga dapat diartikan dengan alat pembayaran yang sah yaitu berupa sejumlah uang. Sedangkan barang yang menjadi objek jual beli tanah dan bangunan adalah hak atas tanah dan/atau bangunan.[2]

Dalam sistem hukum positif Indonesia, peralihan hak atas tanah tidak hanya berdampak pada aspek keperdataan, tetapi juga berkaitan erat dengan kewajiban perpajakan.[3] Dalam praktiknya, sebelum akta jual beli ditandatangani, para pihak

---

[1] *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, Pasal 1457.

[2] "Sahkah Jual Beli Tanah & Bangunan Jika Bangunannya Ternyata Milik Pihak Ketiga? | Klinik Hukumonline," diakses 14 Juni 2026, https://www.hukumonline.com/klinik/a/sahkah-jual-beli-tanah-bangunan-jika-bangunannya-ternyata-milik-pihak-ketiga-lt60e2745914b74/.

[3] Agil Sabani, Ratih Damayanti, Tri Sulistiyono, "Implikasi Pajak atas Peralihan Hak Atas Tanah: Perspektif Keadilan Fiskal dalam Hukum Agraria," *Jurnal Pajak dan Akuntansi* 2, no. 1 (2025): 1.

diwajibkan untuk terlebih dahulu memenuhi kewajiban perpajakan, yaitu pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) oleh pihak penjual dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) oleh pihak pembeli.[4] sebagaimana yang telah dijelaskan pada bab sebelumnya terkait pajak dalam jual beli tanah. Kewajiban ini menjadi salah satu syarat administratif dalam proses pembuatan akta jual beli tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Hal ini menunjukkan bahwa kewajiban perpajakan dalam transaksi jual beli tanah memiliki kedudukan yang melekat pada proses transaksi itu sendiri. Namun demikian dengan kata lain, pemenuhan kewajiban pajak dilakukan sebelum adanya kepastian bahwa transaksi tersebut akan selesai secara sempurna atau tidak, yang mana dapat dilihat dari kewajiban pajak timbul saat ada, "perolehan hak" atau "penghasilan", misalnya pada pajak PPh final dan BPHTB tersebut yang mana harus dilakukan pembayaran Setelah penandatanganan PPJB, barulah kedua belah pihak harus membayar biaya atau pajak yang terkait dengan transaksi jual beli tanah tersebut. Dari proses jual beli tanah tersebut, maka dapat kita ketahui, bahwa pajak penghasilan PPh final yang dibayarkan oleh penjual dan BPHTB dilakukan setelah kesepakatan antara penjual dan pembeli. Apabila pajak penghasilan dan BPHTB telah dibayarkan, barulah akta jual beli (AJB) dapat dibuat dan ditandatangani sebagai salah satu syarat balik nama sertifikat.[5] Jika di kemudian hari transaksi

[4] Cicilia Ri Sapta Wahyu Widyawati dkk., "Kajian Penerapan Pembayaran Pajak Penghasilan (PPH) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) atas Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Menjadi Akta Jual Beli," *Jurnal Hukum Lex Generalis* 6, no. 9 (2025): 3.

[5]"Kapan Pajak Jual Beli Tanah Dibayarkan? – Irma Devita – Info Kenotariatan dan Pertanahan," diakses 14 Juni 2026, https://irmadevita.com/2025/kapan-pajak-jual-beli-tanah-dibayarkan/.

tersebut batal secara perdata misalnya meskipun transaksi tersebut dibatalkan pengadilan, pajak yang sudah dibayar tidak otomatis kembali, melainkan harus melalui proses restitusi yang rumit sebagaimana pada pembahasan di bab sebelumnya terkait akibat hukum dari PPh final dan BPHTB yang telah dibayar yang mana transaksi jual belinya dibatalkan adalah pembayaran tersebut dapat diminta kembali oleh wajib Pajak yang bersangkutan dengan surat permohonan, 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.[6]

Ini membuktikan bahwa kewajiban pajak memang berdiri sendiri**.** Oleh karena itu, kewajiban pajak dalam konteks ini dapat dipahami sebagai kewajiban yang berdiri sendiri dan tidak sepenuhnya bergantung pada sah atau tidaknya transaksi jual beli tanah.

B. Kedudukan Pembatalan Jual beli Tanah dan Hukum Positif dan Hukum Islam

Pembatalan jual beli tanah merupakan suatu keadaan perjanjian yang di mana telah dibuat oleh para pihak menjadi tidak berlaku. Dalam hukum positif, pembatalan perjanjian tersebut pada prinsipnya mengakibatkan suatu perjanjian dianggap tidak pernah ada, sehingga para pihak harus dikembalikan pada keadaan seperti semula sebelum perjanjian itu dibuat.[7] Konsekuensi dari pembatalan

[6]Sri Maini Nst dkk., "Analisis Yuridis Tentang Pembayaran Pajak Pph Final Phtb Dan Bphtb Atas Jual Beli Tanah Dan/Atau Bangunan Yang Dibatalkan," *Jurnal Media Akademik (Jma)* 2, no. 1 (2024): 604.

[7]Sri Maini Nst dkk., "Analisis Yuridis Tentang Pembayaran Pajak Pph Final Phtb Dan Bphtb Atas Jual Beli Tanah Dan/Atau Bangunan Yang Dibatalkan," 7.

tersebut adalah hapusnya hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian, termasuk hak atas tanah yang seharusnya beralih menjadi kembali kepada pemilik semula. Dengan demikian, pembatalan jual beli tanah membawa akibat hukum berupa pemulihan keadaan seperti sebelum terjadinya transaksi. Melihat dari Pasal 1265 KUH Perdata yang menyatakan, jika syarat batal terpenuhi maka akan menghapuskan perikatan dan membawa ke keadaan semula seperti sebelum perjanjian dilakukan.[8]

Dalam perspektif hukum Islam, pembatalan perjanjian dapat terjadi melalui fasakh, *iqalah*, dan *infisakh*, yang masing-masing memiliki sebab dan karakteristik berbeda. Fasakh sendiri merupakan pembatalan akad yang mengakibatkan berakhirnya hubungan hukum antara para pihak dan pada prinsipnya mengembalikan para pihak pada keadaan semula, sebagaimana fasakh diartikan sebagai hilangnya hukum dari suatu akad atau terlepasnya ikatan akad, seolah-olah akad itu hilang.[9] Baik menurut ketentuan dalam hukum positif maupun hukum Islam, dalam hal ini pembatalan jual beli tanah pada dasarnya memiliki tujuan yang sama, yakni menghapus akibat hukum dari perjanjian yang telah dibuat dan mengembalikan keadaan para pihak seperti semula (keadaan para pihak seperti

[8]Indi Millatul Aula, "Pembatalan Perjanjian Secara Sepihak Akibat Wanprestasi (Studi Putusan-Putusan Pengadilan dan Perbandingan di Negara-Negara Civil Law)," *Lex Patrimonium* 2, no. 2 (2023): 8.

[9]Heru Sunardi dkk., "Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Pembatalan Sepihak Transaksi Jual Beli Dengan Sistem Cash On Delivery Di Toko Lucky Light Candy Kota Mataram," *Jurnal Kajian Hukum Ekonomi Syariah* 14, no. 2 (2022): 132.

sebelum perjanjian terjadi). Dengan demikian, pembatalan jual beli pada prinsipnya menghapus akibat hukum yang yang timbul dari perjanjian tersebut.

C. Kedudukan Pembayaran PPh dan BPHTB atas Transaksi yang di batalkan Berdasarkan Hukum Positif

Dalam sistem perpajakan di Indonesia, kewajiban pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) final, dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) timbul sebagai akibat dari adanya transaksi jual beli tanah.[10] Pembayaran pajak tersebut dilakukan sebelum akta jual beli ditandatangani, sehingga pajak telah disetorkan meskipun proses peralihan hak belum sepenuhnya selesai.[11] Permasalahan muncul ketika transaksi jual beli tanah tersebut dibatalkan setelah kewajiban pajak oleh para pihak telah dipenuhi. Dalam kondisi seperti ini, timbul pertanyaan mengenai kedudukan hukum pajak yang telah disetorkan, mengingat dasar terjadinya kewajiban pajak tersebut menjadi tidak terlaksana secara sempurna yang mana dalam transaksi jual beli tanah tersebut menjadi pembatalan.

Secara normatif, hukum positif Indonesia melalui ketentuan perpajakan memberikan kemungkinan adanya pengembalian pajak yang telah dibayarkan, yang dikenal dengan mekanisme restitusi, restitusi pajak menurut UU Ketentuan Umum dan tata cara Perpajakan (UU KUP) adalah permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak yang dilakukan oleh wajib pajak kepada negara, kelebihan

---

[10]"KP2KP Enrekang Jelaskan Kewajiban PPh dan BPHTB Tanah Lelang," Direktorat Jenderal Pajak, diakses 14 Juni 2026, http://www.pajak.go.id/id/berita/kp2kp-enrekang-jelaskan-kewajiban-pph-dan-bphtb-tanah-lelang.

[11]Admin, "Bphtb Dan Pph Dalam Transaksi Jual Beli Tanah: Wajib Tahu Sebelum Balik Nama!," *Jasa Pengurusan Izin Usaha, Dokumen Hukum*, 26 September 2025, Https://Yuris.Co.Id/Blog/Bphtb-Dan-Pph-Dalam-Transaksi-Jual-Beli-Tanah-Wajib-Tahu-Sebelum-Balik-Nama.

pembayaran tersebut merupakan hak bagi wajib pajak, negara wajib membayarkan kembali pajak yang telah dibayar oleh wajib pajak tersebut.[12] Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-5/PJ/2023 tentang Percepatan Pengembalian Kelebihan Pajak, memberikan kemudahan signifikan terkait proses restitusi pajak, yang sebelumnya memakan waktu hingga 12 bulan menjadi hanya 15 hari kerja. Langkah ini dikhususkan untuk wajib pajak orang pribadi yang mengajukan restitusi pajak penghasilan dengan jumlah lebih bayar paling banyak Rp100 juta, sesuai pasal 17B dan 17D Undang-Undang nomor 6 tahun 1983 tentang UU sebagaimana yang telah diubah beberapa kali dan terakhir dengan UU Nomor 7 tahun 2021 tentang harmonisasi peraturan perpajakan (UU HPP).[13] Namun dalam konteks pajak PPh final atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan bukan merupakan restitusi umum dengan jangka waktu percepatan 15 hari tersebut. Selain PPh final dalam transaksi jual beli tanah dapat dilihat pada bab sebelumnya bahwa dikenakan pula BPHTB sebagai kewajiban pihak yang memperoleh hak, namun dalam hal ini terjadi pembatalan jual beli sehingga pengalihan hak tersebut tidak pernah terwujud, maka logis dimungkinkan adanya restitusi, jika para pihak meminta PPh final maupun BPHTB yang telah dibayarkan dimintakan restitusi (pengembalian), Karena dalam hal terjadi pembatalan jual beli tersebut menyebabkan pengalihan hak itu tidak pernah ada, maka dasar pengenaan pajak PPh final dan BPHTB

[12]klikpajak dan Angga Dwijayanto, "Mengenal Restitusi Pajak dan Pasal-Pasal yang Mengaturnya," *Mekari Klikpajak*, 2 Desember 2018, https://klikpajak.id/blog/restitusi-pajak-dan-pasal-pasal-yang-mengaturnya/.

[13]"Kemudahan Restitusi: Dari 12 Bulan Menjadi 15 Hari | Direktorat Jenderal Pajak," diakses 14 Juni 2026, https://www.pajak.go.id/id/artikel/kemudahan-restitusi-dari-12-bulan-menjadi-15-hari.

tersebut tidak ada. Tidak menutup kemungkinan adanya restitusi, sepanjang dapat dibuktikan bahwa peristiwa hukum tersebut yang menjadi dasar pengenaan pajak tidak pernah terjadi. Namun dalam konteks ini harus dipahami sebagai upaya pemulihan restitusi disini untuk upaya pemulihan keadaan hukum (*restitutio in integrum).* Akibat dari batalnya transaksi jual beli tanah tersebut.[14]

Ketentuan restitusi diatur dalam peraturan perundang-undangan perpajakan, khususnya dalam Undang-Undang mengenai Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan. Namun, pengaturan mengenai pengembalian pajak tersebut belum spesifik mengatur kondisi pembatalan transaksi jual beli tanah. Dalam hal ini menimbulkan ketidak jelasan dalam praktik, terutama terkait dengan prosedur, syarat, dan kepastian hukum bagi wajib pajak yang ingin mengajukan pengembalian pajak atas transaksi yang dibatalkan.[15] Dengan demikian, kedudukan hukum pembayaran PPh final dan BPHTB atas transaksi yang dibatalkan masih menimbulkan pertanyaan, khususnya dalam hal kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak.

D. Problematika dan Penerapan Prinsip Keadilan dalam Pengembalian Pajak berdasarkan perspektif Hukum Islam

Pembatalan transaksi jual beli tanah memunculkan adanya masalah utama, yaitu pada kondisi di mana pajak telah dibayarkan, namun transaksi tersebut tidak

[14]*konsekuensi Akta Jual Beli Yang Dibatalkan – Mikum*, t.t., diakses 14 Juni 2026, https://mitrajasahukum.com/konsekuensi-akta-jual-beli-yang-dibatalkan/.

[15]"Pembatalan Pembelian Rumah KPR - Ikatan Notaris Indonesia," diakses 14 Juni 2026, https://www.ini.id/post/pembatalan-pembelian-rumah-kpr.

terlaksana. Dalam praktiknya, pengembalian pajak yang telah disetorkan tidak selalu dapat dilakukan dengan mudah, karena adanya prosedur administratif yang kompleks serta kurangnya pengaturan yang spesifik. Kondisi tersebut berpotensi menimbulkan kerugian bagi wajib pajak, terutama apabila pajak yang telah dibayarkan tidak dapat dikembalikan secara proporsional. Dari perspektif hukum positif, hal ini menunjukkan belum ada kepastian untuk ketentuan khusus norma yang mengatur secara tegas mengenai pengembalian pajak dalam hal pembatalan transaksi.

Ekonomi syariah memiliki landasan filosofis yang berakar pada ajaran Islam.[16] Dalam perspektif hukum Islam, permasalahan ini dapat ditinjau berdasarkan prinsip keadilan (*al-'adalah*) dan kemaslahatan (*maslahah*). Prinsip keadilan menuntut agar tidak ada pihak yang dirugikan secara sepihak dalam suatu transaksi, termasuk dalam hal pembatalan perjanjian. Prinsip Keadilan (*al-'adalah*), Keadilan merupakan prinsip utama dalam hukum Islam. Setiap individu berhak mendapatkan perlakuan yang adil, tanpa diskriminasi. Keadilan dalam hukum Islam tidak hanya mencakup aspek sosial, tetapi juga ekonomi dan politik.[17] Hadis Nabi Muhammad SAW juga menekankan pentingnya keadilan dan integritas dalam berbisnis. Rasulullah SAW bersabda:

"Allah berfirman: Aku adalah pihak ketiga antara dua mitra selama salah satu dari mereka tidak mengkhianati yang lain." (Riwayat Abu Dawud).

---

[16]Kemala Ayu, Muhammad Adnan Azzak, "Landasan Filosofi Pemikiran Ekonomi Syariah : Maslahah Sebagai Prinsip Ekonomi Syariah," *Jurnal Ilmu Ilmu Al qur'an* 5, no. 2 (2024): 815–22.

[17]Ratu Sheba Sofie Ahimsa dll., "Prinsip dan Kaidah Hukum Islam sebagai Landasan Pengembangan Asuransi Syari'ah," *Jurnal Hukum Bisnis Islam* 5, no. 1 (2013): 3.

Hadis ini mengajarkan bahwa keberkahan dan pertolongan Allah senantiasa menyertai kerjasama yang dilandasi kejujuran dan keadilan.[18] Sementara itu, prinsip kemaslahatan menekankan bahwa setiap kebijakan atau tindakan hukum harus memberikan manfaat dan menghindarkan kerugian bagi masyarakat. Kaidah fikih yang menjadi pedoman adalah *At-Tasharruf 'ala al-Ra'iyyah Manuthun bil Maslahah*" yang berarti "Kebijakan seorang pemimpin terhadap rakyat harus didasarkan pada kemaslahatan mereka".[19] Prinsip *maslahah* (kemaslahatan), konsep *maslahah* menekankan pada upaya menciptakan keseimbangan antara manfaat individu dan masyarakat, serta memastikan kesejahteraan duniawi dan ukhrawi. *Maslahah* bertujuan melindungi lima kebutuhan pokok manusia (*al-kulliyat al-khamsah*), yaitu agama, jiwa, akal, keturunan, dan harta. Dalam konteks ekonomi, prinsip ini diterapkan pada berbagai sektor, seperti perbankan syariah, pengelolaan zakat dan wakaf, serta kebijakan publik. Dengan orientasi pada keadilan, keseimbangan, dan kesejahteraan universal, *maslahah* memastikan kegiatan ekonomi tidak hanya berfokus pada keuntungan material, tetapi juga nilai-nilai etika.[20]

Apabila pajak tetap dibebankan kepada para pihak dalam kondisi transaksi yang batal, maka hal tersebut berpotensi bertentangan dengan prinsip keadilan, dalam perspektif Islam, konsep pajak (al-dharibah) memiliki landasan filosofis

---

[18]Dito Anurogo dll., *Pengantar Fiqh Muammalah* (PT *Mafy Media Literasi* Indonesia, Makassar, 2023), 37.

[19]"Wahdah Islamiyah Makassar - Portal Dakwah Resmi," diakses 17 Juni 2026, https://www.wahdahm8akassar.or.id/artikel/mengedepankan-maslahat-rakyat.

[20]Kemala Ayu, Muhammad Adnan Azzaki, "Landasan Filosofi Pemikiran Ekonomi Syariah Maslahah Sebagai Prinsip Ekonomi Syariah," *Jurnal Ilmu-Ilmu Al-Qur'an* 5, no. 2 (2024): 815–22.

yang kuat berdasarkan prinsip prinsip syariah. Islam memandang pajak sebagai kewajiban warga negara untuk berkonstribusi dalam membiayai pembangunan dan penyelenggaraan negara demi kemaslahatan Bersama. Namun, penerapan pajak harus selaras dengan prinsip keadilan, transparansi dan akuntabilitas.[21] karena dalam ini wajib pajak menanggung beban tanpa memperoleh manfaat dari transaksi yang dilakukan, oleh karena itu dalam perspektif hukum Islam pengembalian pajak dalam kondisi tersebut menjadi penting untuk menjaga keseimbangan hak dan kewajiban para pihak.

Dengan demikian, kondisi ini menunjukkan adanya permasalahan hukum yang memerlukan analisis lebih lanjut terkait kesesuaian antara ketentuan hukum positif dan prinsip keadilan dalam hukum Islam terkait pajak PPh final dan BPHTB dalam transaksi jual beli tanah yang batal, yang akan dibahas secara lebih mendalam pada bab berikutnya.

[21]Daryanti, Asriyana, Astuty Hasti., "Etika Dan Keadilan Pajak Dalam Perspektif Islam," *AKMEN Jurnal Ilmiah* 21, no. 1 (2024): 161–62.