

VALIDITAS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI: DASAR TERUTANGNYA BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

Nafлах Faadiyah^a, Muhammad Syaifuddin^b, Agus Trisaka^c

^a Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, Email: nafлахfaadyh@gmail.com

^b Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, Email syaifuddin@fh.unsri.ac.id

^c Notaris dan PPAT Kota Palembang, Email: agustrisaka@gmail.com

Naskah diterima: 26 januari 2024; revisi: 28 April 2024; disetujui: 30 Mei 2024

DOI: 10.28946/rpt.v13i1.3577

Abstrak:

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah serta Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah merubah ketentuan saat terutangnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Salah satunya dalam transaksi jual beli saat terutang BPHTB adalah pada saat dibuat dan ditandatanganinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Penentuan saat terutangnya BPHTB saat PPJB menimbulkan potensi pelanggaran terhadap prinsip peralihan/perolehan hak atas tanah dan bangunan yang wajib melalui proses penyerahan nyata dan penyerahan yuridis dengan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Penulisan ini membahas mengenai validitas PPJB yang menjadi dasar saat terutangnya BPHTB untuk transaksi jual beli. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan pendekatan Undang-Undang, pendekatan konseptual dan pendekatan teori. Penelitian dilakukan dengan menganalisis bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa PPJB hanya merupakan perjanjian pengikatan awal bukan landasan sah telah beralih dan diperolehnya hak atas tanah dan bangunan. Sehingga menjadikan PPJB sebagai dasar saat terutangnya BPHTB tidaklah tepat karena BPHTB berdasarkan Pasal 1 angka (37) Undang-Undang No. 1 Tahun 2022 adalah pajak dari perolehan hak atas tanah dan bangunan. Serta pelanggaran mengenai prinsip peralihan/perolehan hak kebendaan yang menyebabkan ketidakadilan pada wajib pajak yang telah dibebankan BPHTB padahal secara hukum belum memperoleh peralihan hak atas tanah dan bangunan.

Kata Kunci: BPHTB; PPJB; Peralihan/perolehan; Hak atas Tanah dan Bangunan

Abstract:

Law Number 1 of 2022 concerning Financial Relations between Central Government and Regional Governments and Government Regulation Number 35 of 2023 concerning General Provisions of Regional Taxes and Regional Levies amend the provisions on the due date of Acquisition fee Rights to Land and Buildings (BPHTB in Indonesia). One of the changes is that in sale and purchase transaction, BPHTB is due at the time Conditional Sale and Purchase Agreement (PPJB in Indonesia) is made and signed. The determination due date of BPHTB at the time of PPJB gives rise potential violation of transfer/acquisition of rights to land and buildings principle, which must go through the process of factual submission and juridical submission by signing the Deed of Sale and Purchase (AJB in Indonesia) before the Land Deed Official (PPAT in Indonesia). This research discusses the validity of PPJB, which serves as the basis for the due date of BPHTB for sale and purchase transactions. This research is a normative legal study with a statutory, conceptual, and theoretical approach. The research is conducted by analyzing primary, secondary, and tertiary legal materials.

Based on the research results, it can be concluded that PPJB is only a preliminary conditional agreement and not a valid basis for the transfer/acquisition of rights to land and buildings. Therefore, using PPJB as the basis of due date of BPHTB is not appropriate because BPHTB, according to Article 1 number (37) of Law No. 1 of 2022, is a tax on acquisition of rights to land and buildings. This also constitutes a violation of transfer/acquisition of rights to land and buildings principle, causing injustice to taxpayers who have been charged BPHTB even though they have not legally acquired the transfer of rights to land and buildings.

Keywords: BPHT; PPJB; Transfer/acquisition; Rights to Land and Buildings.

LATAR BELAKANG

Indonesia memiliki landasan konstitusional mengenai pemungutan pajak yang mengatur bahwa pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan undang-undang hal ini diatur pada Pasal 23 A Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945). Ketentuan tersebut mengandung makna bahwa setiap pemungutan pajak harus diatur dengan peraturan perundang-undangan. Pajak sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan adalah kontribusi yang diwajibkan negara terhadap orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa yang sesuai dengan Undang-Undang. Pajak akan dialokasikan untuk memenuhi kebutuhan negara guna memaksimalkan kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan. Negara mengatur salah satu jenis pajak tertentu yang disebut pajak perolehan hak atas tanah dan bangunan. Setidaknya terdapat dua jenis pajak yang dapat dikenakan, yaitu Pajak Penghasilan Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan (PPHTB) yang dibebankan terhadap pihak penjual dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) yang dibebankan terhadap pihak pembeli.

BPHTB sebelumnya tergolong jenis pajak pusat namun setelah diterbitkannya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah pada Pasal 2 ayat (2) butir k BPHTB menjadi jenis pajak daerah. Aturan mengenai BPHTB terakhir diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah. BPHTB didefinisikan dalam Pasal 1 Angka (37) Undang-Undang No. 1 Tahun 2022 yaitu "Pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan". Aturan lebih lanjut terdapat pada peraturan pelaksana dalam Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Penerapan aturan mengenai BPHTB selanjutnya diatur oleh Pemerintah Daerah melalui Peraturan Daerah.

Subjek dari BPHTB adalah orang pribadi dan badan serta yang menjadi objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan. Perolehan hak atas tanah dan bangunan dapat melalui berbagai perbuatan hukum, salah satunya melalui perjanjian jual beli. Dasar pengenaan BPHTB terhadap perolehan hak atas tanah dan bangunan melalui jual beli adalah harga transaksi¹. Salah satu aspek krusial dalam pemungutan pajak adalah penentuan saat terutangnya suatu objek pajak, sebagaimana tercantum dalam Pasal 49 Ayat (2) huruf a Undang-Undang No. 1 Tahun 2022 jo. Pasal 18 Ayat (2) huruf a PP No.35 Tahun 2023 yang menyatakan bahwa saat terutangnya BPHTB untuk jual beli adalah pada saat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibuat dan ditandatangani. Terdapat ketentuan lain pada Pasal 18 Ayat (3) PP No.35 Tahun 2023 menyatakan bahwa terhadap jual beli tanah dan Bangunan yang tidak menggunakan PPJB, saat terutang BPHTB untuk jual beli adalah pada saat ditandatanganinya Akta Jual Beli (AJB).

¹ Republik Indonesia, "Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah," Pub. L. No. 1 (2022).

Jual beli diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menyatakan bahwa perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian timbal balik yang mana salah satu pihak mengikatkan diri untuk mengalihkan suatu benda, sedangkan pihak yang lain sepakat untuk membayar sejumlah uang yang telah disepakati. Hak atas tanah dan bangunan dapat diperjualbelikan melalui tata cara yang telah diatur oleh undang-undang.² Secara hukum Jual beli hak atas tanah dan bangunan harus dibuktikan dengan AJB yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). AJB baru dapat dibuat apabila apabila para pihak yang terlibat dalam jual beli telah memenuhi seluruh syarat-syarat yang diperlukan untuk pembuatan AJB dan melunasi pajak-pajak yang berkaitan dengan peralihan/perolehan hak atas tanah dan bangunan tersebut.³

Pengecualian muncul ketika para pihak yang terlibat dalam jual beli tidak dapat segera membuat AJB karena belum memenuhi syarat-syarat dalam membuat AJB. Syarat-syarat tersebut dapat berupa dokumen- dokumen yang diwajibkan, ketidakmampuan untuk melakukan pembayaran penuh atas tanah dan bangunan tersebut, belum dapat dikuasainya objek jual beli, maupun keadaan-keadaan lainnya. Terhadap kondisi tersebut jual beli hak atas tanah dan bangunan dapat dilakukan terlebih dahulu dengan membuat PPJB. PPJB merupakan perjanjian pengikatan awal bagi penjual dan pembeli untuk mengikat komitmen penjual dan pembeli dalam jual beli hak atas tanah dan bangunan. Perjanjian ini dibuat sebelum pembentukan AJB dan sebelum melibatkan PPAT. Menurut R. Subekti dalam bukunya menyatakan bahwa perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian pra-jual beli antara pihak penjual dan pihak pembeli. Perjanjian ini diperlukan karena adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain sertifikat hak atas tanah sedang dalam proses, atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli.⁴

Widhi Handoko menyampaikan pengertian PPJB yaitu “Perjanjian yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli dalam bentuk otentik atau dibawah tangan atas suatu tanah/ bangunan sebagai pengikatan awal sebelum para pihak membuat AJB di hadapan PPAT”.⁵ PPJB dapat dibuat dalam 2 (dua) format berbeda yaitu akta dibawah tangan dan akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris. Akta otentik sendiri berdasarkan Pasal 1868 KUHperdata merupakan “suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh/atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, ditempat dimana akta dibuat”. PPJB yang dibuat di hadapan Notaris pada hakekatnya masih bersifat obligatoir atau perjanjian pendahuluan yang menimbulkan perikatan saja bukan merupakan perjanjian yang melandasi peralihan hak.

Berdasarkan hal tersebut, yang menarik untuk dianalisis adalah ketentuan mengenai PPJB yang menjadi dasar saat terutangnya BPHTB dalam Undang-Undang No. 1 Tahun 2022 maupun PP No.35 Tahun 2023. Ketentuan tersebut tidak sejalan dengan ketentuan umum yang menyatakan bahwa BPHTB merupakan bea yang dibebankan pada saat wajib pajak memperoleh peralihan hak atas tanah dan bangunan. Sedangkan yang menjadi bukti atas peralihan hak atas tanah dan bangunan adalah dengan dibuatnya AJB dihadapan PPAT. Hal ini kemudian berimplikasi pada pelanggaran prinsip perolehan/peralihan hak atas tanah dan bangunan. Oleh karena itu perlu untuk dibahas lebih lanjut mengenai validitas PPJB yang menjadi dasar terutangnya BPHTB dalam Undang-Undang No. 1 Tahun 2022 dan PP No.35

² R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek)*, 4th ed, Jakarta: Balai Pustaka, 2017.

³ Baiq Husnul Hidayati, “Pengenaaan PPh Dan BPHTB Pada PPJB Yang Menimbulkan Ketidak Adilan” *Jurnal Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya*. Vol.3 Nomor. 1 tahun 2018. hlm.12.

aiq Husnul Hidayati, “PENGENAAN PPh DAN BPHTB PADA PPJB YANG MENIMBULKAN KETIDAK ADILAN” 3, no. 1 (2018): 10–27, <https://medium.com/@arifwicaksanaa/pengertian-use-case->

Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan ■ Vol.13 No.1 Mei 2024

Tahun 2023 dengan harapan dapat memahami PPJB sebagai dasar terutangnya BPHTB bagi wajib pajak dengan prinsip perolehan/peralihan hak atas tanah dan bangunan.

METODE PENELITIAN

Artikel ini ditulis dengan menggunakan metode penelitian normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang menekankan pada segi abstraksi atau penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan hukum berupa perundang-undangan dan norma yang hidup di dalam masyarakat. Penelitian normatif ini akan mengkaji bahan pustaka yang mencakup bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Selanjutnya pendekatan yang digunakan adalah pendekatan undang-undang, pendekatan teori serta pendekatan konseptual. Penelitian ini akan dianalisis melalui penafsiran gramatikal dan penafsiran sistematikal terhadap bahan-bahan hukum yang digunakan.

ANALISIS DAN DISKUSI

Validitas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Dasar Terutangnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

Ketentuan tentang PPJB sebagai dasar terutangnya BPHTB merupakan perubahan yang signifikan mengenai pemungutan pajak terhadap perolehan hak atas tanah dan bangunan dan menjadi sesuatu yang perlu dikaji. PPJB sebagai bentuk perjanjian yang terbentuk karena sifat terbukanya Buku III KUH Perdata yang memberikan kebebasan sebesar-besarnya kepada subjek hukum untuk mengadakan perjanjian dalam bentuk apa pun dan dalam format apa pun, sepanjang tidak bertentangan dengan batasan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesopanan. PPJB merupakan suatu perjanjian yang dibuat berdasarkan ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata dan asas kebebasan berkontrak sebagaimana tercantum dalam Pasal 1338 KUH Perdata. Lebih khusus PPJB yang merupakan perjanjian untuk jual beli diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 KUHPerdata. Pasal 1457 KUHPerdata yaitu “Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik dimana pihak yang satu (penjual) berjanji akan menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain (pembeli) akan membayar harga yang telah diperjanjikan”.

PPJB merupakan perjanjian pendahuluan dari perjanjian jual beli yang dibuat karena belum terpenuhinya syarat administrasi untuk melakukan pembuatan akta jual beli dan dibuat karena kesepakatan para pihak. PPJB berfungsi untuk mempersiapkan perjanjian pokok yang akan dilakukan, karena PPJB menjadi landasan untuk dilakukannya perjanjian pokok mengenai peralihan hak. PPJB dalam hal jual beli hak atas tanah dan bangunan dibuat oleh para pihak dalam jual beli yaitu calon penjual dan calon pembeli. Calon penjual dalam PPJB biasanya merupakan pihak pertama yaitu pihak pemilik hak atas tanah yang kan menjadi objek PPJB. Calon pembeli yang dalam PPJB biasanya menjadi pihak kedua merupakan pihak yang mengikatkan dirinya untuk membeli hak atas tanah dan/atau bangunan dari pihak pertama. Kewajiban masing-masing pihak tersebut dalam PPJB dikenal sebagai prestasi dalam KUHPerdata, yang diatur dalam Pasal 1234 KUHPerdata yang menyatakan “Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”.⁶

Pada umumnya suatu PPJB hak atas tanah memuat kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi oleh satu pihak atau lebih sebelum dilaksanakannya perjanjian pokok yang menjadi tujuan akhir para pihak yaitu AJB.⁷ Menurut sistem KUHPerdata, suatu perjanjian yang

⁶ R Subekti dan R Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta: Pradnya Paramita, 1996).ibid

⁷ Angger Sigit Pramukti, Erdha Widayanto, “Awasi” Jangan Beli Tanah Sengketa: Panduan Mengurus Peralihan Hak atas Tanah secara Aman, Cet. Pertama, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2015, hlm. 50, dikutip dari Imam Muhasan, “Validitas PPJB Sebagai Basis PPh Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan (Tinjauan Dari

bermaksud untuk mengalihkan hak milik atas kebendaan tidak dengan begitu saja mengalihkan hak milik atas kebendaan tersebut, tetapi harus disertai dengan:⁸

1. perjanjian kebendaan (*zakelijke overeenkomst*);
2. adanya perjanjian obligatoir; dan
3. penyerahan.

Perjanjian kebendaan adalah tindakan hukum yang dengan mengindahkan ketentuan undang-undang, timbul karena kesepakatan dari dua pihak atau lebih yang saling mengikatkan diri dengan tujuan untuk membuat, mengalihkan, mengubah, atau mengakhiri suatu hak kebendaan. Berdasarkan hal tersebut, dalam hal jual beli hak atas tanah dan bangunan maka perjanjian obligatoir yang dimaksud dapat berupa PPJB yang dibuat sebagai perjanjian pendahuluan apabila belum dapat membuat AJB. PPJB dibuat dengan tidak mengurangi, baik unsur-unsur perjanjian, syarat sahnya perjanjian, maupun asas-asas hukum perjanjian.⁹

Syarat sah jual beli hak atas tanah menurut hukum adat adalah syarat materiil yaitu penjual dan pembeli harus sebagai subyek yang sah menurut hukum dari tanah yang diperjualbelikan dan syarat formalnya adalah jual beli tanah tersebut dilakukan dihadapan Kepala Desa atau Kepala Adat dimana tanah yang diperjualbelikan tersebut terletak. Pada sistem hukum adat sifat dari jual beli hak atas tanah adalah:¹⁰

- a. Tunai (*contant*), artinya penyerahan hak-hak atas tanah oleh pemilik tanah (penjual) dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pihak lain (pembeli). Dengan perbuatan hukum jual-beli tersebut, maka seketika itu juga terjadi peralihan hak atas tanah. Harga yang dibayar pada saat penyerahan hak tidak harus lunas atau penuh dan hal ini tidak mengurangi sifat tunai tadi.
- b. Terang, artinya perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga suatu perbuatan tersebut diketahui oleh umum.

Berdasarkan sifat tunai dan terang tersebut juga terwujud dalam jual beli hak atas tanah dan bangunan pada saat ini dimana syarat materiilnya yang harus dipenuhi antara lain penjual adalah orang yang berhak atas hak atas tanah dan bangunan yang akan menjadi objek jual beli, pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah dan bangunan yang dibelinya dan tanah yang menjadi objek jual beli boleh diperjualbelikan atau tidak dalam sengketa. Sedangkan syarat formil yang harus dipenuhi merupakan formalitas transaksi jual beli yang meliputi akta yang menjadi bukti perjanjian jual beli serta pejabat yang berwenang membuat akta tersebut, dengan kata lain maka syarat formil jual beli hak atas tanah dan bangunan harus dibuktikan dengan AJB yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT¹¹

Mengenai penyerahan yang dimaksud dengan penyerahan menurut hukum perdata mengacu pada pengalihan kepemilikan suatu benda dari pemiliknya kepada orang lain, dengan maksud menjadikan penerimanya sebagai pemilik baru atas barang tersebut. KUHPerdata telah mengatur dalam Pasal 616 mengenai penyerahan hak atas tanah dan bangunan yang merupakan benda tidak bergerak dimana proses peralihan hak atas benda

Aspek Hukum Perdata),” *Jurnal Pajak Indonesia (Indonesian Tax Review)* Vol. 2 Nomor 2 tahun 2018), hlm.35.

⁸ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*, 1st ed, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2016, hlm.228.

⁹ Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-Hak Yang Memberi Kenikmatan*, Jakarta: Ind-Hill-Co, 2005, hlm.45, dikutip dari Imam Muhasan, “Validitas PPJB Sebagai Basis PPh Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan (Tinjauan Dari Aspek Hukum Perdata), hlm.34.

¹⁰ Urip Santoso, “Jual-Beli Tanah Hak Milik (Kutipan Letter C),” *Jurnal Perspektif* . Vol.17 Nomor 2, tahun 2012. Hlm. 65

¹¹ Ratri Puspita Suryandari, dkk., “Akibat Hukum Tidak Terpenuhinya Syarat-Syarat Pembuatan Akta Jual Beli Oleh Notaris,” *Jurnal Notarius*. Vol. 13, Nomor 2, tahun 2020, hlm.826.

tidak bergerak harus melalui penyerahan nyata dan penyerahan yuridis. Penyerahan nyata dapat dilakukan secara simbolis seperti memberikan kunci. Sedangkan penyerahan yuridis adalah melalui suatu akta yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang yang untuk kemudian dicatatkan dan dipublikasikan serta dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam Pasal 620 KUHPerdara¹². Proses pencatatan dan publikasian peralihan hak atas tanah dan bangunan diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah. Pada Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 jo. PP No. 18 Tahun 2021 menyatakan:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Pada transaksi jual beli akta yang dibuat oleh PPAT adalah AJB. AJB menjadi dasar pendaftaran tanah atas suatu peralihan hak atas tanah dan bangunan.¹³ Berdasarkan hal tersebut tanda sebagai landasan yang sah dari peralihan/perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah dengan dibuat dan ditandatanganinya AJB yang dibuat oleh pejabat PPAT yang berwenang bukan dengan PPJB Notaris.

Berdasarkan penjelasan tersebut, ketentuan Pasal 49 Ayat (2) huruf a Undang-Undang No. 1 Tahun 2022 dan Pasal 18 Ayat (2) huruf a PP No.35 Tahun 2023 yang menjadikan PPJB sebagai dasar saat terutangnya BPHTB tidak sejalan dengan prinsip peralihan/perolehan hak atas tanah dan bangunan, sehingga ketentuan tersebut tidak memenuhi asas kepastian dan asas menyenangkan dari pemungutan BPHTB. Perlu diketahui bahwa pemungutan pajak yang dilakukan oleh pemerintah harus memperhatikan asas-asas pemungutan pajak. Adam Smith dalam buku *Wealth of Nations* menyatakan terdapat 4 (empat) asas pemungutan pajak yang disebut *“four canons taxation”* yaitu.¹⁴

- a. *Equality* (asas persamaan)
Asas persamaan adalah asas yang menyatakan bahwa negara dilarang melakukan praktik diskriminatif terhadap wajib pajak. Adalah adil bagi wajib pajak di setiap negara untuk memberikan kontribusi terhadap keuangan negaranya berdasarkan proporsi keuntungan pendapatan yang diperolehnya dari negara tersebut.
- b. *Certainty* (asas kepastian)
Asas kepastian adalah asas yang mengutamakan terjaminnya kepastian hukum sehubungan dengan subjek dan objek perpajakan. Penting bagi wajib pajak untuk memiliki pemahaman yang jelas dan pasti mengenai tarif pajak, tanggal jatuh tempo pajak, dan metode pembayarannya.
- c. *Convenience of Payment* (asas menyenangkan)
Asas menyenangkan adalah asas yang menyatakan bahwa filosofi panduan yang menganjurkan pemungutan pajak dengan cara yang paling nyaman dan menyenangkan bagi wajib pajak. Misalnya, apakah memperoleh penghasilan kena pajak atau menerima keuntungan.
- d. *Low Cost of Collection* (asas efisiensi)

¹² Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*, hlm.234.

¹³ Yudi Hardiawan, “Peranan Notaris Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Banyuwangi,” *Jurnal Repertorium* 5, no. 2 (2016): 92–105, <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.28946/rpt.v5i2.194>.

¹⁴ H. Bohari, *Pengantar Hukum Pajak*, Depok: Raja Grafindo Persada, 2019, hlm. 21.

Asas efisiensi adalah asas yang menegaskan bahwa pemungutan pajak tidak boleh melebihi penerimaan pajak, dan harus dilakukan dengan efisiensi yang sebesar-besarnya tanpa melebihi penerimaan pajak.

Dalam pemungutan pajak, penentuan saat terutangnya suatu objek pajak merupakan salah satu faktor yang sangat esensial. Pada Pasal 4 Ayat (1) PP 35/2023 telah menyatakan bahwa:

“Saat terutang pajak ditetapkan pada saat orang pribadi atau badan telah memenuhi syarat subjektif dan objektif atas suatu jenis pajak dalam 1 (satu) kurun waktu tertentu dalam masa pajak, dalam tahun pajak, atau bagian tahun pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai perpajakan daerah.”

Syarat subjektif yang dimaksud adalah persyaratan yang berkaitan dengan ketentuan mengenai subjek pajak, dalam hal BPHTB yang menjadi subjek pajak adalah setiap orang/badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan. Syarat objektif yang dimaksud adalah persyaratan yang berkaitan dengan ketentuan mengenai objek pajak, dalam hal BPHTB yang menjadi objek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan. Penjelasan pasal tersebut menjelaskan bahwa pada prinsipnya saat terutangnya suatu pajak terjadi apabila timbulnya objek yang dapat dikenai pajak, dalam hal BPHTB timbulnya objek pajak adalah pada saat hak atas tanah dan bangunan telah beralih. Sedangkan pada PPJB hak atas tanah dan bangunan belum beralih sehingga belum timbulnya objek pajak bagi pembeli untuk membayar BPHTB.¹⁵

Selain itu pada Undang-Undang No. 1 Tahun 2022 maupun PP No.35 Tahun 2023 tidak mengatur kapan pastinya BPHTB tersebut terutang apabila dihadapkan dengan dua jenis akta PPJB yaitu PPJB lunas dan PPJB belum lunas atau bertahap. PPJB lunas adalah PPJB yang dibuat oleh para pihak dengan telah melunasi seluruh harga pada saat penandatanganan PPJB tetapi belum dapat membuat AJB di PPAT karena belum terpenuhinya salah satu syarat. Sedangkan PPJB belum lunas adalah PPJB yang dibuat oleh para pihak selain karena harga yang masih harus dibayarkan secara bertahap dan belum terpenuhinya juga syarat lain. Terhadap dua jenis akta PPJB tersebut apabila PPJB yang dibuat adalah PPJB lunas maka tidak menjadi masalah jika BPHTB akan diterapkan pada saat dibuat dan ditandatanganinya PPJB tersebut. Tetapi pada saat PPJB yang dibuat adalah PPJB belum lunas maka apakah BPHTB harus dibayarkan saat tahap pertama pembayaran atau saat pembayaran sudah dilunasi seluruhnya. Hal ini karena pada PPJB belum lunas yang pembayarannya dilakukan secara bertahap sangat dimungkinkan terjadinya pembatalan perjanjian maupun terjadinya wanprestasi dalam proses transaksi.¹⁶ Berkaitan dengan hal ini, penyelesaian apabila pada akhirnya terjadi pembatalan ataupun wanprestasi dalam PPJB dimana BPHTB telah terutang pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya PPJB walaupun pembayaran belum lunas maka PP No.35 Tahun 2023 mengatur dalam Pasal 59 ayat (9) bahwa jika terjadi perubahan atau pembatalan PPJB sebelum AJB ditandatangani sehingga mengakibatkan BPHTB tidak terutang, kelebihan, atau kurang bayar, maka Wajib Pajak mempunyai hak dan kewajiban untuk mengajukan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB atau melakukan pembayaran atas kekurangan pembayaran tersebut.

Meskipun telah diatur demikian berdasarkan tujuan pokok pembuatan PPJB dimana PPJB masih merupakan perjanjian obligatoir yang bukan merupakan tanda beralihnya hak dalam jual beli, keberadaan norma dalam PP No.35 Tahun 2023 yang memasukkan PPJB sebagai saat terutangnya BPHTB telah mengakibatkan adanya perlakuan tidak adil terhadap wajib pajak. Marhot Pahala Siahaan menjelaskan bahwa setidaknya penerapan pajak menyangkut tiga bagian utama keadilan, yaitu keadilan dalam merumuskan peraturan

¹⁵ Republik Indonesia, “Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah,” Pub. L. No. 35 (2023).

¹⁶ Irma Devita Purnamasari, “Hak Belum Beralih Tapi BPHTB Harus Lunas Dulu,” 2023. diakses : 22 November 2023 Pukul 11.23 WIB.

perpajakan, keadilan dalam melaksanakan peraturan perpajakan, dan keadilan dalam mengalokasikan penerimaan pajak¹⁷. Ketidakadilan penerapan dalam aturan perpajakan terlihat dalam hal pelanggaran terhadap prinsip peralihan/perolehan hak kebendaan dalam hal ini hak atas tanah dan bangunan. Sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa untuk hak atas tanah dan bangunan baru dikatakan beralih sepenuhnya apabila telah membuat AJB di hadapan PPAT. Maka BPHTB yang telah dibebankan kepada wajib pajak saat dibuat dan ditandatanganinya PPJB menunjukkan ketidakadilan pada wajib pajak karena telah dibebankan BPHTB padahal wajib pajak belum secara resmi memperoleh peralihan dari hak atas tanah dan bangunan tersebut.

KESIMPULAN

Ketentuan saat terutangnya BPHTB pada saat dibuat dan ditandatanganinya PPJB dalam Undang-Undang No. 1 Tahun 2022 maupun PP No.35 Tahun 2023 tidaklah tepat. Hal ini karena secara keperdataan, tanah dan bangunan termasuk benda tidak bergerak yang oleh karenanya terjadinya pengalihan hak atas tanah dan bangunan adalah pada saat dibuat dan ditandatanganinya AJB sebagai bukti penyerahan yuridis. Sedangkan PPJB sebagai suatu perjanjian pengikatan awal dalam transaksi pengalihan hak atas tanah dan bangunan bukan merupakan landasan sah telah terjadinya peralihan/perolehan hak atas tanah dan bangunan. Maka aturan tersebut tidak sesuai apabila mengacu pada definisi BPHTB yang merupakan pajak dari perolehan hak atas tanah dan bangunan.

DAFTAR PUSTAKA

- Baiq Husnul Hidayati. "PENGENAAN PPh DAN BPHTB PADA PPJB YANG MENIMBULKAN KETIDAK ADILAN" 3, no. 1 (2018): 10–27.
- Bohari, H. *Pengantar Hukum Pajak*. Depok: Raja Grafindo Persada, 2019.
- Budiono, Herlien. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2007.
- Hardiawan, Yudi. "Peranan Notaris Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Banyuwangi." *Jurnal Repertorium* 5, no. 2 (2016): 92–105. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.28946/rpt.v5i2.194>.
- Irma Devita Purnamasari. "Hak Belum Beralih Tapi BPHTB Harus Lunas Dulu," 2023.
- Muhasan, Imam. "Validitas PPJB Sebagai Basis PPh Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan (Tinjauan Dari Aspek Hukum Perdata)." *JURNAL PAJAK INDONESIA (Indonesian Tax Review)* 2, no. 2 (2018): 30–38. <https://doi.org/10.31092/jpi.v2i2.639>.
- R Subekti dan R Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1996.

¹⁷ Marihot Pahala Siahaan, *Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah*, Bandung: Rajawali Pers, 2005.
Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan ■ Vol.13 No.1 Mei 2024

REPUBLIK INDONESIA. PP Nomor 35 Tahun 2023 TENTANG KETENTUAN UMUM PAJAK DAERAH DAN RETRIBUSI DAERAH, Pub. L. No. PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA N (2023).

Santoso, Urip. “Jual-Beli Tanah Hak Milik (Kutipan Letter C).” *Perspektif XVII*, no. 2 (2012): 62–69.

Siahaan, Marihot Pahala. *Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah*. Bandung: Rajawali Pers, 2005.

Subekti, R. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek)*. 4th ed. Jakarta: Balai Pustaka, 2017.

Suryandari, Ratri Puspita, Adya Paramita Prabandari, Program Studimagister Kenotariatan, Fakultas Hukum, and Universitas Diponegoro. “AKIBAT HUKUM TIDAK TERPENUHINYA SYARAT-SYARAT PEMBUATAN AKTA JUAL BELI OLEH NOTARIS.” *Notarius* 13, no. 2 (2020): 819–37.

Undang-undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (2022).