

ABSTRAK

Perbuatan hukum jual beli hak atas tanah biasanya diawali dengan perjanjian antara penjual dengan pembeli seperti halnya PPJB. Pada proses jual beli hak atas tanah, apabila telah diperolehnya hak atas tanah maka akan dikenakan pajak BPHTB kepada pembeli. Kota Semarang dalam hal ini telah menerbitkan aturan pelaksana atas Undang-Undang HKPD serta PP Nomor 35 Tahun 2023 Tentang KUPDRD. Terbitnya aturan tersebut memunculkan adanya perubahan yakni mengenai saat terutangnya BPHTB yang ditetapkan pada saat PPJB. Perihal tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis penentuan saat terutangnya BPHTB yang timbul dari PPJB pasca berlakunya PP Nomor 35 Tahun 2023 Tentang KUPDRD kaitannya dengan aspek keadilan. Selain itu, untuk mengetahui dan menganalisis implikasi hukum peralihan hak atas tanah melalui jual beli dengan dibuatnya PPJB terhadap pemungutan BPHTB pasca berlakunya PP Nomor 35 Tahun 2023 Tentang KUPDRD.

Penelitian ini dilaksanakan menggunakan metode pendekatan yuridis empiris dengan spesifikasi penelitian yaitu Preskriptif yang membutuhkan data primer dan data sekunder. Data-data tersebut dikumpulkan melalui wawancara dengan pihak Bapenda serta Notaris dan studi kepustakaan yang nantinya diolah dengan pendekatan kualitatif.

Hasil penelitian dan pembahasan menunjukkan bahwa kebijakan ini menimbulkan keberatan bagi pihak Notaris dan juga wajib pajak. Mengingat bahwa terbitnya peraturan terbaru tersebut, maka pada saat dibuat dan ditandatanganinya PPJB telah dinyatakan terutang BPHTB, baik itu PPJB lunas / PPJB belum lunas dengan pembayaran BPHTB secara penuh. Tentunya kebijakan ini akan merugikan bagi masyarakat yang mana sudah dikenakan BPHTB diawal, padahal belum beralih haknya dan masih dimungkinkan untuk dibatalkan atau wanprestasi. Selain itu, Kota Semarang belum menerapkan aturan tersebut secara matang dan kebijakan tersebut dirasa belum memenuhi aspek keadilan. Terhadap implikasi hukum yang ditimbulkan dengan dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli apabila wajib pajak atau pembeli tidak segera membayarkan BPHTBnya, maka akan dinyatakan terutang.

Terbitnya PP Nomor 35 Tahun 2023 berkaitan dengan pemungutan pajak BPHTB pada PPJB dapat menimbulkan kerancuan hukum serta memicu keberatan dari pihak masyarakat maupun Notaris. Kebijakan tersebut dirasa masih belum memenuhi aspek keadilan. Perlu adanya kebijakan yang lebih jelas serta sosialisasi lebih lanjut dan menyuluruh kepada masyarakat dan juga Notaris. Selain itu, juga fiskus dalam penyelenggaraan kebijakan terkait pengenaan BPHTB terhadap PPJB, seharusnya dapat melakukan sinkronisasi laporan bulanan Notaris bukan hanya laporan bulanan PPAT. Mengingat bahwa PPJB merupakan kewenangan Notaris.

Kata kunci : BPHTB; PPJB; Pengenaan saat terutangnya BPHTB; Implikasi Hukum.

ABSTRACT

The legal action of buying and selling land rights usually begins with an agreement between the seller and the buyer, such as PPJB. In the process of buying and selling land rights, if the buyer has acquired the land rights, the BPHTB tax will be imposed on the buyer. Semarang City in this case has issued the implementing regulations of the HKPD Law and PP No. 35 of 2023 concerning KUPDRD. The issuance of these regulations has caused changes, namely regarding the time of BPHTB payable which is determined at the time of PPJB. The purpose of this study is to determine and analyze the determination of when BPHTB is due arising from PPJB after the enactment of PP No. 35 of 2023 concerning KUPDRD associated with aspects of justice. In addition, to know and analyze the legal implications of the transfer of land rights through sale and purchase with the making of PPJB on the collection of BPHTB after the enactment of PP Number 35 of 2023 concerning KUPDRD.

This research was conducted using an empirical juridical approach method with research specifications, namely prescriptive which requires primary data and secondary data. The data is collected through interviews with Bapendan and Notary and literature study which will be processed with a qualitative approach.

The results of the research and discussion show that this policy raises objections for notaries and taxpayers. Given the issuance of the latest regulation, when the PPJB is made and signed, BPHTB is declared payable, whether the PPJB is paid in full / PPJB has not been paid in full with BPHTB payment in full. Of course, this policy will harm the people who have been charged BPHTB at the beginning, even though their rights have not yet transferred and it is still possible to cancel or default. In addition, Semarang City has not yet implemented the regulation as a whole and the policy is considered not to fulfill the aspect of justice. Regarding the legal consequences of making a sale and purchase binding agreement, if the taxpayer or buyer does not immediately pay BPHTB, it will be declared payable.

The issuance of PP No. 35 of 2023 related to BPHTB tax collection on PPJB can cause legal confusion and trigger objections from the public and notaries. The policy is still considered not fulfilling the aspects of justice. There needs to be a clearer policy as well as further and thorough socialization to the public and notaries. In addition, the tax authorities in implementing policies related to the imposition of BPHTB on PPJB, should be able to synchronize the monthly report of the Notary, not only the monthly report of the PPAT. Given that PPJB is the authority of the Notary.

Keywords: BPHTB; PPJB; Imposition when BPHTB is payable; Legal Implications.