

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pertumbuhan penduduk Indonesia yang eksponensial menyebabkan semakin meningkatnya kebutuhan akan ruang untuk dapat hidup dan berkembang. Dalam konteks ini kata ruang merepresentasikan ruang untuk hidup, ruang untuk melakukan aktivitas, dan ruang-ruang lainnya.¹ Tanah merupakan unsur utama dari suatu ruang yang dibutuhkan manusia. Selain berfungsi sebagai kebutuhan papan untuk manusia, tanah juga memiliki nilai sebagai tempat usaha bagi manusia, baik itu usaha memenuhi kebutuhan rumah tangga atau bahkan untuk menjalankan pemerintahan.

Terbatasnya kesediaan tanah dari waktu ke waktu disebabkan karena tanah adalah benda tetap, tidak dapat bertambah dan diperbarui, sedangkan populasi penduduk terus meroket dari tahun ke tahun membuat tanah menjadi objek yang memiliki nilai ekonomis yang tinggi. Tanah menjadi salah satu komponen penting dalam kehidupan bermasyarakat di Indonesia, tanah memiliki dampak yang vital dalam kehidupan masyarakat.²

¹ Yuyun Sri Wahyuni, Muhammad Sofyan Pulungan, dan Arsin Lukman, 'Kekuatan Hukum Pembuktian Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB) Dalam Kasus Sengketa Perdata (Analisa Putusan Mahkamah Agung Nomor: 994/K/PDT/2020 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor: 218/PDT.G/2017/PN BTM)', *Indonesian Notary: Vol. 3 No. 4*, (2021), Hal. 133.

² Iva Latifah Permana: Tesis: "*Akibat Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Didasari Dengan Perjanjian Utang Piutang Terhadap Parapihak Dan Notaris*", (Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia, 2023).

Peran vital tanah di Indonesia ini dibuktikan dengan pemerintah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) yang dalam Undang-Undang tersebut mengatur secara rinci ketentuan-ketentuan perihal Agraria dan segala proses peralihannya. Dalam Undang-Undang tersebut kepemilikan tanah atau yang disebut dengan hak atas tanah dapat diartikan sebagai hak yang dapat diberikan dan dimiliki oleh orang perorangan atau badan hukum. Sebagai objek yang memiliki nilai ekonomis tinggi, maka diperlukan pengaturan yang jelas perihal hak-hak atas tanah tersebut. Karena pada dasarnya, hak atas tanah melekat pada subjek hukumnya. Oleh karena itu, pemilik hak atas tanah tersebut memiliki kewenangan untuk menggunakan tanah yang bersangkutan sesuai dengan landasan haknya.

Perihal hak-hak atas tanah yang melekat pada subjek hukum memiliki jenis hak yang berbeda-beda. Hal tersebut sesuai yang tercantum dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA menyebutkan hak-hak atas tanah meliputi hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, hak guna usaha, hak sewa, hak membuka tanah dan hak-hak lain yang belum disebutkan yang akan ditentukan oleh undang-undang. Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena adanya peristiwa hukum maupun perbuatan hukum tertentu sesuai ketentuan perundang-undangan yang meliputi pemindahan hak dan pemberian hak baru. Hak atas tanah dapat dialihkan atau dilakukan pemindahan hak kepada pihak lain dengan cara jual beli, tukar-menukar, hibah, pemecahan bidang tanah, pemberian menurut

adat, pemasukan dalam perusahaan atau (inbreng), dan hibah, wasiat atau (legaat).

Dalam hal peralihan hak atas tanah terjadi karena perbuatan hukum berupa pemindahan hak melalui jual beli, ketentuannya di atur dalam Pasal 5 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria yang pada intinya menyatakan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat, oleh karena itu pelaksanaan jual beli tanah nasional juga menganut sistem jual beli tanah sesuai hukum adat. Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Artinya bahwa penyerahan hak atas tanah dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta pembayarannya dilakukan secara tunai dan bersamaan.

Asas terang dan tunai merupakan suatu asas hukum dalam jual beli tanah yang tidak dapat diabaikan. Hal ini dikarenakan menurut Satjipto Rahardjo, pengertian asas hukum adalah:

“Asas hukum adalah jantungnya peraturan hukum, karena asas hukum merupakan landasan yang paling luas bagi lahirnya suatu peraturan hukum, bahwa peraturan-peraturan hukum itu pada akhirnya dapat dikembalikan kepada asas-asas tersebut. Di samping itu, asas hukum layak disebut sebagai alasan lahirnya peraturan hukum, atau merupakan ratio legis dari peraturan hukum. Dengan adanya asas hukum, maka hukum bukanlah sekedar kumpulan peraturan-peraturan, karena itu mengandung nilai-nilai dan tuntutan etis”. Oleh karena itu, asas terang dan tunai menjadi jantungnya hukum agraria dalam hal perbuatan hukum jual beli tanah.

Dalam hal perbuatan hukum jual beli hak atas tanah pada praktiknya atau biasanya diawal dengan adanya perjanjian yang mengikat antara pemilik hak atas tanah selaku penjual dengan pembeli. Perjanjian tersebut umumnya

terbagi dua jenis, yang pertama dalam hal segala persyaratan telah lengkap dan pembayaran dinyatakan lunas, maka dapat langsung dibuat perjanjian jual beli atau yang biasanya disebut dengan akta jual beli (AJB). Kedua, dalam hal terdapat persyaratan yang belum lengkap dan pembayaran yang belum lunas maka dapat diawali dengan suatu perjanjian pendahuluan yang disebut sebagai perjanjian pengikatan jual beli (PPJB).

Perjanjian pengikatan jual beli atau (PPJB) adalah suatu bentuk kesepakatan awal antara penjual untuk mengikatkan diri akan menjual kepada pembeli dengan disertai pemberian tanda jadi atau uang muka berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak. Menurut Subekti bahwa perjanjian jual beli (PPJB) memiliki sifat “obligatoir”, yang mana meletakkan hak dan kewajiban bertimbal balik antara kedua belah pihak. Penjual berkewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui dan di sisi lain membebankan kewajiban kepada si pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya.³ Berdasarkan hal tersebut, dapat diketahui bahwa terhadap PPJB masih belum terjadi pemindah hak milik kepada pembeli.

Dalam hal pemindahan hak atas suatu tanah yang dilakukan melalui PPJB dapat dilakukan melalui dua cara yaitu melalui PPJB yang dibuat dibawah tangan dan PPJB yang dibuat secara notariil. Perihal PPJB notariil

³ Arivan Halim, ‘Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Dibuat Pengembang Dalam Pre Project Selling’, *Justice Voice: Vol. 1*, No. 2 (2022), Hal. 53–69.

dibuat oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini yaitu Notaris. Dalam hal pemindahan hak atas tanah diawali dengan PPJB, maka apabila segala persyaratan sudah terpenuhi dan pembayaran telah lunas, agar hak dapat beralih perlu dibuatnya AJB oleh PPAT. Perihal tugas dan kewenangan PPAT dalam hal ini yaitu membuat akta jual beli (AJB) yang mana merupakan dasar bagi pendaftaran tanah guna melakukan perubahan subjek pemegang hak atas tanah (balik nama)⁴ dan diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peralihan hak atas tanah dan bangunan dengan cara jual beli mengakibatkan perolehan hak atas tanah dan bangunan kepada pihak lain. Mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan dianggap mendapatkan nilai ekonomis lebih, dan karena hal tersebut, dibebankan bea sebagai kontribusi kepada negara yakni Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Secara umum BPHTB dapat diartikan sebagai sesuatu bea yang timbul karena adanya pemindahan hak atas tanah. Eksistensi BPHTB diawali dengan lahirnya pungutan bea balik nama atas pemindahan harta tetap berdasarkan ordonansi bea balik nama menurut *Staatsblaad* 1924 Nomor 1921.⁵ Seiring berjalannya waktu terjadi perubahan regulasi perihal aturan BPHTB dan yang

⁴ Dalimunthe, S. N. I. S., & Rizkianti, W, 'Jual Beli Apartemen Kepada Pihak Ketiga Atas Dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)', *ADIL Jurnal Hukum: Vol. 11*, No. 1 (2020).

⁵ Intan Permatasari, Firman Floranta Adonara, dan Bhim Prakoso, 'Pengenaaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli', *Action Research Literate: Vol. 8*, No. 5 (2024), Hal. 2.

terbaru adalah Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah yang mana sudah sepenuhnya berlaku ditandai dengan diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Mengenai definisi BPHTB yang dimana telah tercantum secara jelas pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022, yaitu sebagai pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Menurut norma hukum, yang mengatur perihal bea perolehan hak atas tanah, saat terutangnya BPHTB yang timbul melalui perbuatan hukum jual beli adalah ketika terjadinya peralihan hak. Demikian, dalam peraturan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dan Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah disebutkan bahwa apabila telah ditandatangani akta PPJB, maka pada saat tersebutlah BPHTB telah terutang. Hal tersebut dapat dikatakan sebagai suatu kontradiktif hukum, karena dalam kaidah-kaidah yang terdapat pada ketentuan-ketentuan Agraria, terjadinya PPJB bukan merupakan tanda atau suatu hal yang menyebabkan peralihan hak atas tanah melainkan perjanjian pendahuluan yang dimaksudkan untuk pengikatan penjual dan pembeli. Disisi lain, secara definisi BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak dan/atas tanah atau bangunan. Elemen utama dari munculnya BPHTB adalah ketika peristiwa peralihan hak itu terjadi tepatnya pada saat ditandatanganinya akta jual beli dihadapan PPAT. Oleh karena itu, terjadi

suatu kerancuan atau ketidakjelasan hukum yang berpotensi menimbulkan salah tafsir dari kalangan masyarakat.

Pengenaan pajak BPHTB yang semestinya dikenakan setelah pembeli memperoleh haknya yakni hak atas tanah dan/atau bangunan menjadi cenderung kontradiktif dengan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 pada Pasal 18 ayat (2) huruf a yang berbunyi “Saat terutang BPHTB ditetapkan pada saat terjadinya perolehan tanah dan/atau Bangunan dengan ketentuan: a. pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya Perjanjian pengikatan jual beli untuk jual beli”. Seandainya artian peralihan, mengapa pengenaannya dilaksanakan dalam proses kesepakatan dalam perjanjian yang belum mengakibatkan peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Berdasarkan hal tersebut, dengan terbitnya Peraturan Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menimbulkan kerancuan hukum mengenai poin saat terutangnya BPHTB terhadap PPJB.

Sebagai salah satu kota metropolitan di Indonesia, Kota Semarang memiliki pendapatan asli daerah yang dikatakan tergolong tinggi. Berdasarkan data Bapenda, yang dimana pendapatan asli daerah Kota Semarang tahun 2023 telah mencapai 97 persen atau kurang 3 persen dari target Rp 2,19 triliun baik itu pajak, retribusi, maupun dana transfer. Salah satu yang berkontribusi dalam peningkatan pendapatan asli daerah dalam hal ini adalah pendapatan dari BPHTB. Menyadur dari data Bapenda Kota Semarang, BPHTB menjadi sektor yang favorit sebagai penyumbang pajak daerah Kota Semarang. Hal ini dilihat dari transaksi yang semakin meningkat,

sehingga perolehan BPHTB juga meningkat seiring dengan aktivitas investasi yang juga bagus. Karena kontribusinya tinggi, pemerintah daerah dapat menjaga trend positif tersebut dengan mengeluarkan dan memberlakukan Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Kota Semarang). Terbitnya Peraturan Daerah tentang BPHTB oleh Kabupaten/Kota dapat dijadikan patokan seberapa siap suatu daerah tersebut dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB.

Dengan begitu, aturan terbaru mengenai BPHTB Kota Semarang mengikuti aturan yang berlaku saat ini yakni Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang mana ini merupakan turunan dari 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. Saat terutangnya BPHTB telah diatur dalam Pasal 14 Ayat (2), yang salah satunya yaitu saat terutangnya BPHTB dikenakan pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli. Berdasarkan hal tersebut, maka telah terbit dan berlakunya Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, menjadi salah satu alasan atau dasar mengenai pengangkatan isu atau permasalahan pada penelitian ini.

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan di atas, penulis tertarik untuk membahas mengenai pengenaan BPHTB pada PPJB di Kota Semarang yang dirumuskan dalam judul **“Implikasi Hukum Pengenaan**

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di Kota Semarang (Pasca Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah)”.

B. Rumusan Masalah

1. Apakah penentuan saat terhutangnya bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang timbul dari perjanjian pengikatan jual beli pasca berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah telah memenuhi aspek keadilan?
2. Bagaimana implikasi hukum peralihan hak atas tanah melalui jual beli dengan dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli terhadap pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan pasca berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang sebagaimana dikemukakan tersebut di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikutnya:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis penentuan saat terhutangnya bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang timbul dari perjanjian pengikatan jual beli pasca berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah kaitannya dengan aspek keadilan.

2. Untuk mengetahui dan menganalisis implikasi hukum peralihan hak atas tanah melalui jual beli dengan dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli terhadap pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan pasca berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi baik dari segi keilmuan (teoritis) dan dari segi terapan (praktis).

1. Manfaat Teoritis

Melalui penelitian hukum ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya ilmu hukum terkait dengan hukum pajak mengenai pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Hukum Perdata mengenai perjanjian pengikatan jual beli yang sesuai dengan topik penelitian yaitu implikasi hukum pengenaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan terhadap perjanjian pengikatan jual-beli di Kota Semarang.

2. Manfaat Praktis

Manfaat praktis dari penelitian hukum ini adalah sebagai berikut:

- a. Bagi Masyarakat

- 1) Diharapkan mampu memberikan pemahaman terkait penentuan saat terhutangnya bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang timbul dari perjanjian pengikatan jual beli pasca berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 35

Tahun 2023 Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah kaitannya dengan aspek keadilan.

- 2) Diharapkan dapat memberikan sumbangan informasi dan pengetahuan mengenai implikasi hukum peralihan hak atas tanah melalui` jual beli dengan dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli terhadap pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan pasca berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

b. Bagi Pemerintah

- 1) Dengan adanya penelitian ini, diharapkan mampu menjadikan acuan, masukan, ataupun saran mengenai aturan atau kebijakan yang akan dibuat dimasa mendatang terkait dengan penentuan saat terhutangnya bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang timbul dari perjanjian pengikatan jual beli pasca berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah kaitannya dengan aspek keadilan.
- 2) Penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi pemikiran dan wawasan mengenai implikasi hukum peralihan hak atas tanah melalui jual beli dengan dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli terhadap pemungutan bea

perolehan hak atas tanah dan bangunan pasca berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

E. Kerangka Pemikiran

1. Alur Pemikiran

IMPLIKASI HUKUM PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) TERHADAP PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) DI KOTA SEMARANG

Memperhatikan PP No. 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah, timbulnya peralihan hak tersebut baru dimulai saat ditandatanganinya Akta Jual Beli (AJB) oleh pejabat yang berwenang. Berkaitan dengan bentuk pengenaan pajak dari PPJB hak atas tanah ini jika dilihat secara normatif bentuk pengenaan pajak dapat dilakukan apabila PPJB hak atas tanah sudah terjadi pemindahan hak dan kewajiban yang secara yuridis dibuktikan dengan Akta Jual Beli (AJB).

Terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 dan Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2023 Kota Semarang menimbulkan kritikan dari masyarakat karena dirasa kurang adil bagi wajib pajak dan menghambat proses jual beli atau pengalihan hak atas tanah. Peraturan pajak yang di terapkan kepada masyarakat haruslah memenuhi asas-asas atau prinsip-prinsip pajak yang baik agar pajak yang dikenakan adil terhadap seluruh rakyat dan tidak menimbulkan keresahan dalam penerapannya. Perihal pengenaan pajak BPHTB yang semestinya dikenakan setelah pembeli beroleh haknya yakni hak atas tanah dan bangunan menjadi agak kontradiktif dengan pelaksanaan Pasal 18 Ayat (2) poin a PP No. 35 Tahun 2023 dan Pasal 14 Ayat (2) poin a Perda No. 10 Tahun 2023 (Kota Semarang). Oleh karena itu, terbitnya peraturan tersebut dengan dicantumkannya PPJB sebagai salah satu saat terutangnya BPHTB, maka menimbulkan kerancuan hukum.

1. Apakah penentuan saat terutangnya bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang timbul dari perjanjian pengikatan jual beli pasca berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah telah memenuhi aspek keadilan?
2. Bagaimana implikasi hukum peralihan hak atas tanah melalui jual beli dengan dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli terhadap pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan pasca berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah?

Teori Keadilan oleh Gustav Radbruch

Teori Kepastian Hukum oleh Gustav Radbruch

Metode Pendekatan : Yuridis Empris
Spesifikasi Penelitian : Preskriptif
Pengumpulan Data : Wawancara dan Studi Pustaka
Analisis Data : Kualitatif

Terbitnya PP No. 35 Tahun 2023 dan Perda No. 10 Tahun 2023 Kota Semarang berkaitan dengan pemungutan pajak BPHTB pada PPJB merupakan kabur norma yang mana dapat menimbulkan kerancuan hukum. Berdasarkan hal tersebut perlu adanya kejelasan aturan perihal pengenaan BPHTB terhadap PPJB, sosialisai lebih lanjut, serta diharapkan pada pelaksanaan PPJB, sebaiknya dilakukan dihadapan Notaris/PPAT, sehingga akta yang dibuat bersifat autentik dan mempunyai pembuktian sempurna.

2. Kerangka Konseptual

a. Implikasi Hukum atau Implikasi Yuridis

Implikasi memiliki arti yaitu dampak atau kesimpulan yang ditimbulkan di masa mendatang yang dirasakan ketika melakukan sesuatu. Sedangkan yuridis menurut kamus hukum yaitu memiliki arti dari segi hukum.⁶ Dengan begitu Implikasi yuridis bermakna bahwa dampak yang ditimbulkan dimasa mendatang dari suatu perbuatan yang dilihat dari segi hukum. Lebih lanjut implikasi Yuridis adalah sesuatu akibat yang timbul oleh hukum, terhadap hal-hal mengenai suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum.

b. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Berdasarkan undang-undang perpajakan, pemerintah daerah diberi kewenangan untuk memungut pajak yang digunakan untuk membiayai pengeluaran pemerintah daerah. Salah satu lapangan pajak yang mana pemerintah diberikan kewenangan untuk memungut adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB).

Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) diartikan sebagai pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas

⁶ Dzulkifli Umar dan Utsman Handoyo, *Kamus Hukum*, (Jakarta: Mahirsindo Utama, 2014), hlm.399.

tanah dan bangunan, sedangkan perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya atau dimilikinya hak atas tanah dan bangunan oleh orang pribadi atau badan . Hak atas Tanah adalah hak atas tanah termasuk pengelolaan, beserta bangunan di atasnya sebagaimana dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok Agraria dan peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah bea yang dikenakan pada setiap pemindahan hak termasuk dalam hal ini jual beli. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu pajak obyektif atau pajak kebendaan dimana pajak terutang didasarkan pertama-tama pada apa yang menjadi obyek pajak baru kemudian memperhatikan siapa yang menjadi subyek pajak. Pemungutan BPHTB dilakukan dengan cara self assessment, yaitu wajib pajak diberikan kepercayaan untuk menghitung sendiri serta membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) dan melaporkannya tanpa mendasarkan kepada adanya surat ketetapan pajak. Berkaitan dengan perhitungan BPHTB serta saat terutangnya BPHTB sendiri telah diatur dalam peraturan terkait yakni pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang

Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, dan Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Pajak dan Retribusi Daerah yang mana peraturan-peraturan ini nantinya dituangkan ke dalam berbagai Peraturan Daerah di masing-masing daerah.

c. Perjanjian

Perjanjian merupakan suatu perbuatan yang mana antara satu pihak dengan pihak yang berkaitan berjanjian mengenai harta benda yang menjadi objek yang dijanjikan untuk melakukan perbuatan berkaitan dengan hukum yang berlaku di Indonesia. Beberapa definisi dari perjanjian yaitu:

- a) Pasal 1313 KUHPerdata menyatakan: “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.
- b) Menurut Subekti suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.
- c) Dr. R. Wirjono Prodjodikoro mengatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan hukum mengenai harta benda

kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap tidak berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak yang lain berhak untuk menuntut pelaksanaan janji tersebut.

- d) R. Setiawan, S.H., berpendapat bahwa persetujuan adalah suatu perbuatan hukum, di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Suatu kesepakatan berupa perjanjian atau kontrak pada hakikatnya adalah mengikat, bahkan sesuai dengan Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdata, kesepakatan ini memiliki kekuatan mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

Berdasarkan pengertian di atas, maka penulis menyimpulkan bahwa perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang dilaksanakan atau dilakukan antara paling minimal 2 (dua) orang dan perbuatan yang disepakati antara pihak melahirkannya suatu perikatan diantara para pihak yang melaksanakan perjanjian tersebut.

d. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Perjanjian pengikatan jual beli atau (PPJB) adalah suatu perjanjian pendahuluan dalam transaksi yang tidak dilakukan secara tunai, artinya masih ada yang perlu dilengkapi atau belum terselesaikan mengenai objek yang diperjanjikan tersebut, baik itu

berupa dokumen atau berupa suatu bangunan yang belum selesai dan bisa juga menunggu kelengkapan dokumen lainnya, tujuan PPJB sendiri adalah untuk mengikat para pihak agar tetap berada dalam perjanjian dimana isinya lebih kepada penguatan bahwa perjanjian benar-benar dilakukan antara pihak yang bersangkutan. PPJB merupakan perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dan bentuknya bebas. Sebagai perjanjian bantuan, maka perjanjian tersebut dapat berupa perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*), yaitu perjanjian dimana para pihak saling mengikatkan diri untuk terjadinya perjanjian pokok yang menjadi tujuan mereka, yakni perjanjian kebendaan. Mengingat PPJB tidak lain adalah perjanjian obligator maka, baik unsur perjanjian maupun syarat sahnya perjanjian termasuk asas-asas hukum perjanjian harus dipenuhi.

e. Akta Jual Beli

Akta jual beli tanah adalah akta jual beli yang ditandatangani oleh para pihak di hadapan PPAT sebagai pejabat bertugas membuat akta dengan telah dipenuhi syarat dan mengikuti prosedur dengan melakukan cek bersih di kantor Badan Pertanahan Nasional, membayar PPh dan BPHTB. Akta jual beli yang telah ditandatangani merupakan akta otentik yang membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya,

maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang hak yang baru.⁷ Di samping itu, akta jual beli tanah sendiri bukanlah syarat mutlak dari sah atau tidaknya jual beli tanah. Menurut Boedi Harsono, Akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar telah dilakukan jual beli. Jual beli tersebut masih dapat dibuktikan dengan alat pembuktian lain. Akan tetapi, dalam sistem pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, pendaftaran jual beli hanya dapat dilakukan dengan akta PPAT sebagai buktinya. Orang yang melakukan jual beli tanpa dengan akta PPAT tidak akan memperoleh sertifikat, biarpun jual belinya sah menurut hukum.

f. Notaris

Pemerintah mengatur secara jelas Notaris sebagai pejabat umum yang tertuang dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, dimana peraturan yang dibuat pemerintah ini untuk memenuhi peraturan pelaksanaan dari pasal 1868 Burgerlijk Wetboek (BW). Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris mengatur bahwa, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Notaris dikualifikasikan sebagai Pejabat Umum yang berwenang untuk

⁷ Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1996), hlm.12.

membuat akta-akta otentik dalam lingkup Notaris, dan akta merupakan formulasi keinginan atau kehendak (wilsvorming) para pihak yang dituangkan dalam akta Notaris yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris, dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Selain harus tunduk pada Undang-Undang Jabatan Notaris, Notaris juga harus tunduk pada Kode Etik Notaris. Notaris dalam hal ini diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.

g. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menentukan Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. PPAT adalah Pejabat umum sehingga jabatannya adalah jabatan publik (public office). PPAT sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang telah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan peraturan pelaksana dari Undang-Undang

Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (UUPA).

Demikian, PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Pemerintah atau dalam hal ini yaitu Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan diberikan tugas dan wewenang tertentu dalam rangka melayani kebutuhan masyarakat akan akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁸

3. Kerangka Teoritis

Dalam setiap penelitian harus disertai dengan pemikiran-pemikiran teoritis karena adanya hubungan timbal balik yang erat antara teori dengan kegiatan pengumpulan, pengolahan, analisa, dan konstruksi data. Pada prinsipnya teori adalah hubungan antara fakta atau lebih atau pengaturan fakta menurut cara-cara tertentu fakta tersebut merupakan suatu yang dapat diamati dan pada umumnya dapat diuji secara empiris, oleh sebab itu dalam bentuknya yang paling sederhana, suatu teori merupakan hubungan antara dua variabel atau lebih yang telah diuji kebenarannya.⁹

⁸ A.P. Parlindungan, *Pedoman Pelaksanaan Undang-undang Pokok Agraria dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Bandung: Alumni, 1982), hlm.40.

⁹ Soerjono Soekanto, *Sosiologi Suatu Pengantar*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001), hlm.30.

Kerangka teoritik yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Teori Tujuan Hukum Gustav Radbruch

Gustav Radbruch menyatakan bahwa dalam mewujudkan tujuan hukum perlu digunakan asas prioritas dari tiga nilai dasar yang menjadi tujuan hukum. Untuk itu, asas prioritas yang digunakan oleh Gustav Radbruch harus dilaksanakan dengan urutan sebagai berikut:

a) Keadilan Hukum

Keadilan merupakan salah satu tujuan hukum yang paling banyak dibicarakan sepanjang perjalanan sejarah filsafat hukum. Menurut Radbruch, keadilan dalam hal ini pertama-tama harus dipahami sebagai suatu sifat atau bentuk dari kualitas pribadi. Konsep ini merujuk pada keadilan subjektif, yang ia sebut sebagai keadilan sekunder. Artinya, bahwa disini keadilan tidak hanya tercermin dalam peraturan hukum saja, akan tetapi juga menjadi bagian integral dari pendirian, sikap, pandangan, dan juga keyakinan seseorang. Pada keadilan subjektif memberikan gambaran mengenai komitmen individu terhadap terwujudnya keadilan objektif, yang menjadi keadilan primer.

Sumber utama dari keadilan, menurut Radbruch, yakni berasal dari hukum positif dan cita hukum (*rechtsidee*).

Pandangan ini menegaskan bahwa keadilan tidak dapat dipisahkan dari kerangka hukum yang berlaku dan pandangan filosofis yang menjadi landasan pembentukan hukum tersebut. Oleh karena itu, hukum yang adil harus mencerminkan nilai-nilai yang diakui oleh masyarakat dan memiliki dasar filosofis yang kokoh.

Kesamaan menjadi inti dari bentuk konsep keadilan menurut Radbruch sendiri, yang dimana ia mengikuti pandangan dari Aristoteles. Pandangan ini membagi keadilan menjadi dua bentuk, yaitu keadilan distributif dan keadilan komutatif. Keadilan distributif membahas alokasi sumber daya dan keuntungan secara adil dalam masyarakat, sementara keadilan komutatif berkaitan dengan keseimbangan dalam pertukaran dan transaksi antarindividu.

Dalam era dinamika sosial dan perkembangan hukum, pemikiran atau pandangan Radbruch memberikan dasar bagi pemahaman yang lebih komprehensif tentang keadilan. Keadilan tidak hanya dilihat sebagai aturan hukum formal, tetapi juga sebagai nilai yang mendorong individu untuk menciptakan tatanan sosial yang adil dan seimbang.¹⁰

¹⁰ Eko Priyono, 2024, ‘Pemikiran Keadilan Radbruch dalam Konteks Ketentuan Pajak Wanita’, Direktorat Jenderal Pajak, 22 Januari 2025.

Berdasarkan hal tersebut, maka teori keadilan ini akan digunakan untuk menganalisis mengenai permasalahan terkait penentuan saat terhutangnya bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang timbul dari perjanjian pengikatan jual beli pasca berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah telah memenuhi aspek keadilan.

b) Kemanfaatan Hukum;

Kemanfaatan dalam hal ini diartikan sebagai salah satu dari tujuan hukum yang harus ditujukan pada sesuatu yang berfaedah atau memiliki manfaat. Hukum itu sendiri pada hakikatnya mempunyai tujuan guna menghasilkan kesenangan atau kebahagiaan bagi orang banyak. Oleh sebab itu, maka negara dan hukum diciptakan yaitu untuk memberikan manfaat sejati melalui kebahagiaan mayoritas rakyat.

Kemanfaatan hukum adalah asas yang menyertai asas keadilan dan kepastian hukum. Dalam melaksanakan asas kepastian hukum dan asas keadilan, seyogyanya dipertimbangkan pula asas kemanfaatan.

Demikian, maka dapat disimpulkan bahwasannya kemanfaatan yang dimaksudkan yakni hukum harus memberikan kemanfaatan bagi masyarakat yang dimana hukum yang baik menurut Gustav Radbruch ialah hukum yang

dapat memberikan kebahagiaan bagi sebanyak mungkin orang.

c) Kepastian Hukum

Kepastian dalam pemahaman memiliki arti suatu ketentuan, atau ketetapan, sedangkan jika kata kepastian itu digabung dengan kata hukum menjadi kepastian hukum, yang memiliki arti sebagai suatu ketentuan atau ketetapan hukum suatu negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara. Secara normatif suatu kepastian hukum adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis tidak menimbulkan benturan dan kekaburan norma dalam sistem norma satu dengan yang lainnya.

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu:¹¹ Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan. Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan. Ketiga, bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam

¹¹ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2012), hlm.19.

pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan. Keempat, hukum positif tidak boleh mudah diubah. Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.

Berdasarkan uraian di atas, maka kepastian hukum dalam hal menjadi perangkat hukum suatu negara harus mengandung kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, serta dapat dilaksanakan, yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara sesuai dengan budaya masyarakat yang ada.

Teori ini akan digunakan untuk menganalisis mengenai permasalahan terkait implikasi hukum peralihan hak atas tanah melalui jual beli dengan dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli terhadap pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan pasca berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

F. Metode Penelitian

Metode penelitian ilmiah memiliki arti yakni sebagai cara untuk memperoleh data dengan maksud dan tujuan tertentu. Bilamana diterjemahkan dalam Bahasa Inggris penelitian adalah research, “re” berarti kembali dan “search” berarti mencari, maka dengan demikian research berarti mencari kembali. Pada penelitian ilmiah yang dicari dalam hal ini ialah suatu pengetahuan yang mengungkapkan akan kebenaran secara sistematis dan pengetahuan ini dapat digunakan sebagai bahan dalam menjawab pertanyaan, persoalan, maupun ketidaktahuan dalam penelitian.

1. Pendekatan Masalah

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris. Soerjono Soekanto mengatakan bahwa penelitian hukum sosiologi yang sering disebut juga metode pendekatan yuridis empiris ialah metode dalam penelitian yang digunakan untuk memperoleh data primer dan mencari suatu kebenaran menggunakan metode induktif serta kriterium kebenaran koresponden beserta fakta yang digunakan untuk membentuk proses induksi dan menguji suatu kebenaran secara koresponden adalah fakta yang mutakhir.¹² Pada pokoknya, dapat dikatakan bahwa pemilihan dalam penggunaan metode yuridis empiris pada penelitian ini karena penulis berusaha untuk membuktikan perihal penerapan hukum yang terjadi di masyarakat mengenai implikasi hukum pengenaan bea perolehan hak

¹² Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UIPERSS, 1986), hlm.52.

atas tanah dan bangunan terhadap perjanjian pengikatan jual beli tersebut yang dalam teori hukum biasa disebut dengan perbandingan antara *das sollen* dan *das sein*.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah preskriptif. Penelitian preskriptif yaitu penelitian yang bertujuan untuk memberikan gambaran atau merumuskan masalah sesuai dengan keadaan maupun fakta yang ada. Penelitian preskriptif ini juga untuk mendapatkan saran-saran mengenai apa saja yang harus dilakukan untuk mengatasi permasalahan sesuai dengan yang dibahas dalam penelitian ini. Penelitian ini memberikan gambaran sesuai dengan keadaan dan fakta yang ada perihal implikasi hukum pengenaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan terhadap perjanjian pengikatan jual beli di Kota Semarang.

3. Jenis dan Sumber Data

Pada penelitian ini, metode pendekatan yang digunakan yakni pendekatan yuridis empiris, sehingga data yang dikumpulkan atau digunakan oleh peneliti berupa data primer dan data sekunder. Data-data tersebut dapat diuraikan sebagai berikut:

a. Data Primer

Data primer diartikan sebagai data yang diperoleh secara langsung pada saat penelitian lapangan yang kemudian dikumpulkan dan diolah oleh peneliti. Sumber data primer

diperoleh dengan melalui penelitian lapangan kepada informan yang dituju sesuai dengan topik yang dibahas yakni kaitannya dengan implikasi hukum pengenaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan terhadap perjanjian pengikatan jual beli di Kota Semarang.

b. **Data Sekunder**

Data sekunder diartikan sebagai data yang diperoleh dari pihak yang tidak berhubungan langsung dengan masalah yang sedang diteliti. Data sekunder digunakan sebagai pelengkap dari data primer yang mana sumber datanya diperoleh dari studi dokumen. Dalam hal ini studi dokumen yang digunakan meliputi bahan-bahan hukum yang digunakan terkait dengan isu yang sedang diteliti, baik itu peraturan perundang-undangan, buku-buku yang berkaitan dengan topik penelitian, karangan ilmiah, jurnal, makalah, kamus hukum dan berbagai dokumentasi lainnya.

4. Metode Pengumpulan Data

Dalam hal penelitian ini yakni menggunakan metode pendekatan yuridis empiris, sehingga metode yang digunakan dalam penelitian ini meliputi:

a. **Data Primer**

Pada penelitian ini, data primer yang digunakan yaitu melalui penelitian lapangan dengan cara wawancara. Wawancara sendiri dapat diartikan sebagai salah satu upaya atau usaha yang dilakukan

oleh peneliti untuk memperoleh dan juga menggali data baik itu informasi maupun keterangan-keterangan yang nantinya akan dapat membantu dalam menjawab permasalahan pada penelitian ini dengan cara tanya jawab secara langsung kepada pihak-pihak terkait. Wawancara pada penelitian ini dengan informan yaitu:

- 1) 3 (Tiga) orang Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah
- 2) Kepala Badan Pendapatan Daerah Kota Semarang.

b. Data Sekunder

Pada penelitian ini, data sekunder yang digunakan yaitu melalui studi dokumen dengan teknik pengumpulan data berupa studi kepustakaan. Studi kepustakaan merupakan suatu cara dalam mengambil atau memperoleh data dari literature-literatur yang digunakan yang bertujuan untuk menggali konsep, teori-teori, pendapat-pendapat, serta hal-hal yang berhubungan erat dengan isu hukum yang sedang dibahas dalam penelitian ini. Pada pengumpulan data ini dilakukan dengan cara meneliti dan menganalisis berdasarkan bahan - bahan hukum yang digunakan terkait dengan isu yang sedang diteliti, baik itu peraturan perundang-undangan, buku-buku yang berkaitan dengan topik penelitian, karangan ilmiah, jurnal, makalah, kamus hukum dan berbagai informasi yang berkaitan dengan tema atau topik dalam penelitian.

Pengumpulan atas data tersebut penulis lakukan dengan beberapa tahapan yakni dengan cara penentuan sumber data sekunder, identifikasi data yang diperlukan, inventarisasi data yang relevan dengan rumusan masalah, terakhir mengkaji data-data tersebut guna menentukan relevansinya dengan kebutuhan dan juga rumusan masalah.

Sumber data sekunder dalam penelitian ini utamanya adalah bahan hukum yang terdiri dari:

1) Bahan hukum primer

Bahan hukum primer diartikan sebagai bahan yang memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Pada penelitian ini menggunakan bahan hukum primer berupa peraturan perundang – undangan, diantaranya:

- a) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
- b) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- c) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah

- e) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah
 - f) Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman
 - g) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah
 - h) Peraturan Pemerintah Nomor 35 tahun 2023 tentang ketentuan umum pajak daerah dan retribusi daerah
 - i) Peraturan Daerah Nomor 10 tahun 2023 tentang pajak daerah dan retribusi daerah (Kota Semarang)
 - j) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 2) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder memiliki artian sebagai bahan hukum yang dapat memberikan suatu penjelasan dan dapat membantu untuk menjabarkan perihal bahan hukum primer.¹³ Bahan hukum sekunder yang digunakan atau yang terdapat dalam penulisan ini berupa jurnal – jurnal hukum, makalah,

¹³ Soerjono Soekanto, dan Sri Mamudi, *Penelitian Hukum Normative Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hlm.23.

buku – buku, artikel, dan laporan hasil penelitian yang relevan dengan objek penelitian ini, yaitu:

- a) Buku-buku terkait pajak, bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, perjanjian, perjanjian pengikatan jual beli, Notaris/PPAT, dan buku-buku terkait lainnya yang berhubungan dengan topik permasalahan.
- b) Jurnal penelitian mengenai terkait pajak, bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, perjanjian, perjanjian pengikatan jual beli, Notaris/PPAT, dan jurnal-jurnal lainnya yang berhubungan dengan topik permasalahan.

3) Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang bertujuan untuk memberikan penjelasan dan juga tambahan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier yang terdapat dalam penelitian misalnya kamus hukum, kamus besar bahasa Indonesia.

5. Teknik Analisis Data

Dalam hal ini analisis data diartikan sebagai suatu teknik atau cara dalam pengolahan data menjadi suatu informasi guna meningkatkan pemahaman peneliti atas permasalahan yang diteliti yang selanjutnya akan diuraikan sebagai suatu temuan pada penelitian ini. Teknik analisis data dalam penelitian ini dengan pendekatan kualitatif. Analisis kualitatif dalam penelitian ini berarti menganalisis dengan menguraikan

data-data yang diperoleh dari hasil wawancara dan studi kepustakaan yang disusun secara rinci dan sistematis dengan tujuan untuk memperoleh jawaban terhadap permasalahan penelitian ini yaitu mengenai implikasi hukum pengenaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan terhadap perjanjian pengikatan jual beli di Kota Semarang. Kesimpulan dalam penelitian ini menggunakan cara berfikir induktif yakni dengan menarik suatu kesimpulan dari fakta - fakta yang bersifat khusus untuk kemudian digeneralisasikan menjadi ketentuan yang bersifat umum.

G. Sistematika Penulisan

Sistem penulisan disajikan untuk memberikan gambaran umum mengenai isi laporan. Sistematika penulisan yang digunakan dalam laporan ini adalah sebagai berikut:

BAB I Pendahuluan: Pada BAB ini akan dibahas mengenai alasan pemilihan judul penulisan penelitian hukum kemudian dilanjutkan pada masalah-masalah yang timbul, yang kemudian akan diuraikan dalam lima sub bab yaitu: latar belakang penelitian, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran, metode penelitian, dan sistematika penulisan hukum.

BAB II Tinjauan Pustaka: Pada BAB ini akan dibahas mengenai tinjauan umum tentang bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB), tinjauan umum tentang perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), tinjauan umum

tentang Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Kota Semarang).

BAB III Hasil Penelitian dan Pembahasan: Di dalam bab ini data atau informasi hasil penelitian diolah, dianalisis, ditafsirkan, dikaitkan. Bab III berisi tentang pembahasan pertama mengenai penentuan saat terhutangnya bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang timbul dari perjanjian pengikatan jual beli pasca berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah kaitannya dengan aspek keadilan. Pembahasan kedua terkait implikasi hukum peralihan hak atas tanah melalui jual beli dengan dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli terhadap pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan pasca berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

BAB IV Penutup: Pada BAB ini di uraikan kesimpulan dari hasil penelitian, selain itu dalam bab ini penelitian memberikan saran sehubungan dengan hasil temuan dalam penelitian ini.

H. Orisinalitas

Penelitian Terdahulu				Penelitian Sekarang
No.	Nama Peneliti, Tahun dibuat	Judul Penelitian	Hasil Penelitian	Kebaruan
1	2	3	4	5
1.	Handayani Hasibuan (Tesis, Universitas Jambi, 2022)	Penetapan Pajak Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dalam Perspektif Peraturan Perundang- Undangan	Hasil penelitian pada tesis ini, ditemukan bahwa telaah mengenai ketentuan terhutangnya BPHTB yang tercantum pada Undang- Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Pemerintah Pusat & Pemerintah Daerah dengan Peraturan Daerah yang hasilnya temukan perbedaan pada UU No. 1 Tahun 2022. Perbedaan tersebut yang mana dinyatakan bahwa terhutangnya BPHTB menurut UU No. 1 Tahun 2022 dimulai pada saat dibuatnya Perjanjian	Fokus penelitian perihal yang pertama mengenai penentuan saat terhutangnya bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang timbul dari perjanjian pengikatan jual beli pasca berlakunya PP No. 35 Tahun 2023 Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah telah memenuhi aspek keadilan. Kedua, terkait dengan implikasi hukum peralihan hak atas tanah melalui jual beli dengan dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli terhadap pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan pasca

1	2	3	4	5
			Pengikatan Jual Beli oleh Notaris.	berlakunya PP No. 35 Tahun 2023 Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Hal ini didasarkan pada PP No.35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan Perda No.10 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Kota Semarang.
2.	Naflah Faadiyaha, Muhammad Syaifuddinb, Agus Trisakac. Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan Vol. 13, No. 1, Universitas	Validitas Perjanjian Pengikatan Jual Beli: Dasar Terutangnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan	Hasil penelitian pada jurnal ini, ditemukan bahwa 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 & bangunan termasuk benda tidak bergerak, sehingga	Fokus penelitian perihal yang pertama mengenai penentuan saat terhutangnya bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang timbul dari perjanjian pengikatan jual beli pasca berlakunya PP No. 35 Tahun 2023 Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah telah memenuhi aspek keadilan. Kedua,

1	2	3	4	5
	Sriwijaya, Mei 2024		terjadinya peralihan hak atas tanah & 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 & bangunan bukan merupakan landasan sah telah terjadinya peralihan hak atas tanah & bangunan. Maka aturan tersebut tidak sesuai apabila mengacu pada definisi BPHTB yang merupakan bea dari perolehan hak atas tanah & bangunan.	terkait dengan implikasi hukum peralihan hak atas tanah melalui jual beli dengan dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli terhadap pemungutan BPHTB pasca berlakunya PP No. 35 Tahun 2023 Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Hal ini didasarkan pada PP No.35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan Perda No.10 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Kota Semarang.