

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

1. Pengertian Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

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).

Secara historis, BPHTB dahulunya merupakan lapangan pajak yang menjadi kewenangan pemerintah pusat, hal ini sejalan dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 yang merupakan perubahan dari Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Dalam peraturan tersebut diterangkan bahwa BPHTB tergolong sebagai pajak pusat. Walau statusnya merupakan pajak pusat, namun distribusi pendapatan atas pemungutan BPHTB juga diterima pemerintah daerah.

Pada tahun 2009, sehubungan dengan diterbitkannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, kewenangan untuk memungut BPHTB beralih dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah kota/kab. Pemindahan tersebut mulai berjalan secara efektif pada tahun 2010. Selanjutnya pada awal tahun 2022, Undang-Undang No. 28 Tahun 2009

dicabut yang kemudian digantikan oleh Undang-Undang No. 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

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 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.

Secara umum, dapat disimpulkan bahwa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah bea yang dikenakan pada setiap terjadinya peralihan hak termasuk dalam hal ini melalui 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.¹⁴ Pemungutan

¹⁴ Russel Butarbutar, *Hukum Pajak Indonesia dan Internasional*, (Bekasi: Gramata Publishing Anggota IKAPI, 2017).

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.

Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan sangat berkaitan dengan status kepemilikan hak atas tanah dan bangunan, hal tersebut karena BPHTB merupakan pajak yang timbul dari seorang individu atau badan yang memperoleh suatu hak atas tanah dan bangunan. Artinya perbuatan hukum perolehan hak atas tanah dan bangunan merupakan objek dari BPHTB, yang kemudian terdapat 3 (tiga) macam kemungkinan, pertama adalah perolehan hak atas bangunan, kedua adalah perolehan hak atas tanah, dan ketiga adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan. Macam-macam perolehan hak tersebut dapat berupa: hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak milik atas satuan rumah susun, hak pakai, dan juga hak pengelolaan.

Penentuan besaran BPHTB yang dibebankan pada wajib pajak didasarkan pada Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP), sedangkan perihal apa yang menjadi dasar penentuan didasarkan pada jenis perbuatan atau peristiwa hukum yang digunakan dalam rangka memperoleh hak atas tanah dan bangunan, yaitu sebagai berikut:

- a) Melalui jual-beli, dasar NPOP adalah harga transaksi;
- b) Melalui tukar-menukar, hibah, hibah wasiat, atau bahkan hadiah, dasar NPOP adalah nilai pasar;
- c) Melalui waris, dasar NPOP adalah nilai pasar;
- d) Melalui inbreng badan hukum, dasar NPOP adalah nilai pasar;
- e) Melalui pemisahan hak karena peralihan baik karena perbuatan hukum PT atau putusan hakim, dasar NPOP adalah nilai pasar;
- f) Melalui pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak atau di luar pelepasan hak, dasar NPOP adalah nilai pasar;
- g) Melalui penggabungan atau peleburan usaha, atau bahkan pemekaran usaha, dasar NPOP adalah nilai pasar;
- h) Melalui lelang, dasar NPOP adalah harga transaksi.

2. Dasar Hukum Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Eksistensi BPHTB diawali dengan lahirnya pungutan bea balik nama atas pemindahan harta tetap berdasarkan ordonansi bea balik

nama menurut Staatsblaad 1924 Nomor 1921.¹⁵ Kemudian pungutan ini diatur ke dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB yang kemudian diubah dengan UU Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB. Selanjutnya pada tahun 2009 terbit Undang - Undang Nomor 28 tahun 2009 yang pada dasarnya menjelaskan bahwa Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dialihkan dari pajak pusat menjadi pajak daerah, Undang-Undang tersebut sudah dicabut dan digantikan oleh Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, namun Undang - Undang Nomor 28 tahun 2009 berlaku maksimal hingga 2 (dua) tahun sejak Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 diundangkan, hal itu dimaksudkan untuk memberikan pemerintah daerah masa peralihan. Oleh karena itu, pada tahun 2024 ini Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah sudah sepenuhnya berlaku ditandai dengan diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Sehubungan dengan Indonesia yang merupakan negara hukum, maka setiap kebijakan yang ditetapkan oleh negara harus berlandaskan atas dasar hukum atau aturan yang jelas (asas legalitas), begitu juga

¹⁵ Intan Permatasari, Firman Floranta Adonara, dan Bhim Prakoso, *'Penaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli'*, . Action Research Literate Vol. 8, No. 5, (2024), Hal. 2.

dalam kebijakan pemungutan BPHTB, yang mana didasarkan pada beberapa peraturan perundang-undangan yang berlaku yakni :

- 1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah
- 2) Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022, telah ditetapkan bahwa BPHTB merupakan pajak yang menjadi kewenangan pemerintah daerah kota/kab, sehingga mekanismenya pemungutannya diregulasi oleh pemerintah daerah masing-masing. Hal tersebut seperti yang terjadi di Kota Semarang dimana pemungutan BPHTB telah diatur dalam Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 10 Tahun 2023 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Dalam penulisan hukum ini, penulis menggunakan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah serta Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 10 Tahun 2023 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sebagai dasar untuk melakukan telaah pada proses terutangnya BPHTB yang timbul dari perbuatan hukum jual-beli melalui PPJB.

3. Subjek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Pemungutan pajak didasarkan utamanya pada seseorang yang dibebankan atas dirinya suatu utang pajak, sehingga kontribusi seseorang yang mendapatkan kewajiban perpajakan atau subjek pajak sangat besar dalam memengaruhi besaran nilai utang pajak yang diterima. Berdasarkan pendapat Bohari, subjek pajak diartikan sebagai perorangan atau badan yang berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku ditegaskan sebagai subjek hukum yang dibebani utang pajak.

Dalam pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, terkait dengan subjek hukumnya ialah orang perorangan atau badan yang melakukan tindakan atau perbuatan hukum, yang kemudian memperoleh hak atas tanah dan bangunan. Hal ini didasarkan pada Pasal 45 ayat (1) Undang-Undang No. 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, subjek BPHTB adalah orang perorangan dan badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan.

4. Objek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Timbulnya kewajiban perpajakan harus didasari atas suatu hal yang dikenai pajak, hal yang dikenai pajak tersebut dikatakan sebagai objek pajak. Dalam pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, objek pajaknya timbul atas suatu perbuatan hukum yang memiliki implikasi berupa perolehan hak atas tanah dan bangunan,

artinya objek dari BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan. Hal ini didasarkan pada Pasal 44 Undang-Undang No. 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Lebih lanjut mengenai tindakan atau perbuatan hukum yang berimplikasi pada perolehan hak atas tanah dan bangunan yang kemudian menurut Undang-Undang tersebut menimbulkan utang pajak BPHTB adalah sebagai berikut:

- a) Adanya pemindahan hak atas tanah atau bangunan, yang bisa melalui jual beli, hibah wasiat, waris, tukar menukar, pelaksanaan sari suatu putusan pengadilan, pemasukan inbreng dalam suatu perseroan, lelang, hadiah, atau dapat juga dengan pemisahan hak yang menyebabkan suatu peralihan hak atas tanah dan bangunan.
- b) Adanya pemberian hak atas tanah baru yang bisa terjadi karena kelanjutan pelepasan hak yang timbul dari pemberian hak oleh negara. Selain itu ada juga cara di luar kelanjutan pelepasan hak atas tanah berdasarkan peraturan yang ada.

Terdapat beberapa perbuatan atau tindakan hukum yang menimbulkan konsekuensi berupa perolehan hak atas tanah dan bangunan namun tidak dibebankan atasnya utang pajak BPHTB, yaitu adalah sebagai berikut, yang pertama adalah hak atas tanah dan bangunan yang diperoleh organisasi internasional dan konsulat atau perwakilan diplomatic dari negara lain. Kedua adalah hak atas tanah dan bangunan yang diperoleh negara dalam rangka untuk menjalankan

fungsi pemerintahan. Ketiga adalah hak atas tanah dan bangunan yang diperoleh perorangan atau badan yang timbul akibat suatu perbuatan hukum atau suatu konversi hak yang tidak memerlukan perubahan nama. Keempat adalah hak atas tanah dan bangunan yang diperoleh oleh badan atau perorangan karena wakaf, dan yang kelima adalah hak atas tanah dan bangunan yang difungsikan sebagai tempat peribadatan.

5. Saat Terhutangnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang diterapkan pada suatu objek BPHTB adalah paling tinggi sebesar 5% (lima persen), hal tersebut didasarkan pada Pasal 46 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022. Salah satu komponen dalam perhitungan BPHTB merupakan NPOPTKP, yang ditentukan minimal Rp 80.000.000, 00 (delapan puluh juta). Berdasarkan Pasal 48 ayat (1) maka untuk dapat menghitung jumlah BPHTB terutang adalah dengan menggunakan rumus:

$$\begin{aligned}\text{BPHTB terutang} &: \text{NPOP KP} \times \text{Tarif} \\ &: (\text{NPOP} - \text{NPOP TKP}) \times 5\%\end{aligned}$$

Sehubungan dengan timbulnya BPHTB terutang yaitu akibat dari perolehan hak atas tanah, yang dimana perolehan hak atas tanah ini dapat terjadi karena adanya perbuatan hukum, dan setiap macam perbuatan hukum memiliki saat dimana pajak BPHTB-nya sudah mulai terutang, yaitu sebagai berikut:

- a) Dalam hal perolehan hak atas tanah dan bangunan akibat dari perjanjian jual beli, hutang pajak timbul saat dibuat dan ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli;
- b) Dalam hal perolehan hak atas tanah dan bangunan timbul dari dibuat dan ditandatanganinya akta terkait tukar-menukar, hibah, hibah wasiat, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan/atau hadiah;
- c) Dalam hal perolehan hak atas tanah dan bangunan akibat dari pewarisan, hutang pajak timbul saat tanggal penerima waris atau yang diberi kuasa oleh penerima waris mendaftarkan peralihan haknya ke kantor pertanahan;
- d) Dalam hal perolehan hak atas tanah dan bangunan akibat dari putusan pengadilan, hutang pajak timbul saat tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap untuk putusan hakim;
- e) Dalam hal perolehan hak atas tanah dan bangunan akibat dari pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak, hutang pajaknya timbul saat tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak;

- f) Dalam hal perolehan hak atas tanah dan bangunan akibat dari pemberian hak baru di luar pelepasan hak, hutang pajaknya timbul saat tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru di luar pelepasan hak;
- g) Dalam hal perolehan hak atas tanah dan bangunan akibat dari lelang, hutang pajak timbul pada saat tanggal penunjukan pemenang lelang untuk Lelang.

Demikian, maka apabila merujuk pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022, Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 serta Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2023, telah dijelaskan bahwasannya mengenai saat terhutangnya BPHTB dengan peralihan hak melalui jual beli yaitu pada saat dibuat dan ditandatanganinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

1. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Dalam praktik jual beli tanah di Indonesia, sering kali masyarakat sebelum membuat Akta jual beli di hadapan PPAT, membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disingkat “PPJB”) di Notaris. PPJB dibuat dengan berbagai alasan, seperti syarat materil jual beli belum terpenuhi, harga belum dibayar lunas oleh pembeli dan lain-lain. Sebagai suatu perjanjian, PPJB tunduk pada ketentuan dalam Buku III

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disingkat KUHPerdata).

Pada Buku III KUHPerdata, tidak semua jenis perjanjian diatur secara khusus. PPJB merupakan salah satu bentuk implementasi dari asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata. Menurut Subekti, perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu perjanjian antara penjual dan pembeli sebelum dilakukannya jual beli dikarenakan adanya unsur yang harus terpenuhi agar jual beli tersebut dapat dilaksanakan.¹⁶ Selain itu, menurut Herlien Budiono, PPJB juga dapat diartikan sebagai perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.¹⁷ Oleh karena itu, sebagai bentuk perjanjian pendahuluan, maka PPJB bersifat obligatoir, artinya PPJB baru meletakkan hak dan kewajiban secara bertimbal balik di antara pembeli dan penjual.

Sehubungan dengan ketentuan PPJB pada awalnya diatur dalam Peraturan Menteri PUPR Nomor 11 Tahun 2019, dan juga dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Seiringnya berjalannya waktu, terbit aturan terbaru yang mengatur mengenai PPJB tersebut yakni terbitnya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, dengan peraturan pelaksanaan yang mengatur PPJB yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021

¹⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT. Intermasa, 2002), hlm.17.

¹⁷ Herlien Budiono, "Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak," *Renvooi*, No. 10, (2004), Hal. 57.

tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021, dijelaskan bahwasannya sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli yang selanjutnya disebut Sistem PPJB adalah rangkaian proses kesepakatan antara Setiap orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebelum ditandatangani akta jual beli.¹⁸

Demikian, dapat diketahui bahwa 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. Adapun 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.

2. Jenis – Jenis Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Keberadaan PPJB ini memiliki peran penting sebagai upaya permulaan sebelum adanya AJB. Dengan adanya PPJB, tidak

¹⁸ M.Zaky Adriansa, Iga Gangga Santi Dewi, Ery Agus Priyono, 'Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dibuat Dibawah Tangan', *PROGRESIF: Jurnal Hukum*, 16.2 (2022), hlm.139.

menghalangi bagi para pihak dalam bertransaksi, meskipun pada prakteknya pada saat penandatanganan PPJB belum ada peralihan hak atas tanah karena beberapa pertimbangan yang mana untuk terjadi peralihan tersebut harus melalui AJB, dan PPJB ini dapat dikatakan sebagai “pintu masuk” menuju AJB. PPJB ini dimaksudkan untuk mengikat antara penjual dan pembeli, yang pada umumnya banyak dilakukan oleh pihak developer atau pihak lain yang berkepentingan supaya memudahkan dalam bertransaksi jual beli properti. PPJB yang bersifat sebagai perjanjian pendahuluan, maka fungsi dari PPJB ini pada dasarnya untuk mempersiapkan perjanjian utama / perjanjian pokok yang nantinya akan dilakukan, dalam hal ini adalah Akta Jual Beli (AJB). Sehubungan dengan PPJB tersebut, terdapat dua jenis dalam PPJB yaitu meliputi :

- a. PPJB belum lunas adalah PPJB yang baru merupakan janji-janji karena biasanya harganya belum lunas. Pada PPJB belum lunas terdapat suatu klausula mengenai kondisi apabila jual beli tersebut sampai batal di tengah jalan (misalnya: pembeli batal membeli, dan sebagainya).
- b. PPJB lunas adalah PPJB yang sudah dilakukan secara lunas, namun belum bisa dilaksanakan pembuatan akta jual belinya di hadapan PPAT karena ada proses yang belum selesai, misal pemecahan sertifikat, dan lainnya. Pada PPJB lunas terdapat klausula kuasa, pembeli harus mendapatkan kuasa yang bersifat

mutlak untuk menjamin terlaksananya hak pembeli dalam transaksi jual beli tersebut dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab apapun serta perjanjian ini tidak akan batal karena meninggalnya salah satu pihak, tetapi hal itu menurun dan berlaku terus bagi ahli warisnya.

3. Bentuk – bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian dapat dibuat secara lisan ataupun tertulis, apabila dibuat secara tertulis maka perjanjian tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti apabila terjadi perselisihan. Maka untuk memperkuat kepastian dan jaminan hukum bagi para pihak, akan lebih baik apabila suatu perjanjian dibuat secara tertulis. Bentuk-bentuk dari perjanjian pengikatan jual beli yaitu meliputi:

a. Perjanjian Pengikatan Jual Beli di bawah tangan

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibawah tangan merupakan bentuk perjanjian antara dua pihak yang sepakat untuk mengikatkan dirinya, yang dibuat secara bersama-sama, isi perjanjiannya pun bebas ditentukan sepanjang para pihak bersepakat dan dibuat tidak dihadapan pejabat yang berwenang.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di bawah tangan termasuk sebagai alat bukti surat. PPJB dibawah tangan tanpa saksi tetap merupakan perjanjian yang sah. Meskipun kekuatan hukum dari perjanjian pengikatan jual beli dibawah tangan tidak sekuat akta otentik akan tetapi selama perjanjian pengikatan jual

beli dibawah tangan tidak disangkal para pihak, maka perjanjian sah secara hukum. Hal tersebut diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara (asas pacta sun servanda) yang menyatakan bahwa semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undangundang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik

b. Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam bentuk akta otentik

Berkaitan dengan Pejabat umum yang berwenang dalam pembuatan PPJB dan AJB ini berbeda, di mana untuk PPJB dibuat di hadapan Notaris, sedangkan untuk AJB dibuat di hadapan PPAT setempat, sehingga bentuk dari PPJB dan AJB tersebut yaitu berupa akte otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna kecuali dapat dibuktikan sebaliknya.

Perihal asas yang digunakan pada saat pembuatan PPJB tersebut yaitu asas kebebasan berkontrak (contractvrijheid) karena Notaris akan membuatkan akta PPJB sesuai yang dikehendaki para pihak, dengan tidak menutup kemungkinan para pihak akan menyerahkan sepenuhnya kepada Notaris terkait muatan / isi dari PPJB tersebut. Dengan adanya asas kebebasan berkontrak tersebut, maka kebebasan itu ada batasannya, yaitu

tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Dengan telah dibuatnya PPJB dalam bentuk akta otentik, maka hal tersebut dapat dijadikan sebagai bentuk keseriusan antara para pihak untuk melakukan proses jual beli tanah dan/atau bangunan yang diperjanjikan dengan adanya syarat-syarat tertentu maupun klausula kuasa dan penyerahan di dalamnya. Akta otentik ini juga dapat digunakan sebagai alat bukti yang kuat apabila dikemudian hari terjadi sengketa atau permasalahan yang diakibatkan dari pelaksanaan prestasi atau isi dari PPJB tersebut, sehingga hak dan kewajiban dari para pihak dalam PPJHB dapat terjamin.¹⁹

4. Isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Isi Perjanjian Pengikatan Jual-beli adalah semua kesepakatan antara pihak penjual dengan pihak pembeli yang mengandung syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi agar kedua pihak saling terikat. Dalam hal ini, isi perjanjian pengikatan jual beli dapat berupa janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan tentang syarat-syarat yang disepakati untuk sahnya melakukan perjanjian utamanya. Misalnya dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah, dalam perjanjian pengikatan jual belinya biasanya berisi janji-janji baik dari pihak

¹⁹ M.Zaky Adriansa, Iga Gangga Santi Dewi, Ery Agus Priyono, ‘‘Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dibuat Dibawah Tangan’’, *PROGRESIF: Jurnal Hukum*, 16.2 (2022), hlm.139.

penjual hak atas tanah maupun pihak pembelinya tentang pemenuhan terhadap syarat-syarat dalam perjanjian jual beli agar perjanjian utamanya yaitu perjanjian jual beli dan akta jual beli dapat ditandatangani di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) seperti janji untuk melakukan pengurusan sertifikat tanah sebelum jual beli dilakukan sebagaimana diminta pihak pembeli, atau janji untuk segera melakukan pembayaran oleh pembeli sebagai syarat dari penjual sehingga akta jual beli dapat ditandatangani di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

Selain janji-janji biasanya dalam perjanjian pengikatan jual beli juga dicantumkan tentang hak memberikan kuasa kepada pihak pembeli. Hal ini terjadi apabila pihak penjual berhalangan untuk hadir dalam melakukan penandatanganan akta jual beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT), baik karena lokasi yang jauh, atau karena ada halangan dan sebagainya. Pemberian kuasa tersebut biasanya baru berlaku setelah semua syarat untuk melakukan jual beli hak atas tanah di pejabat pembuat akta tanah (PPAT) telah terpenuhi. Kemudian yang tidak kalah penting dan harus ada dalam perjanjian ialah identitas para pihak, objek yang dijanjikan, harga, dan sebagainya.

5. Kewenangan Notaris Dalam Membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan

yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan. Pengertian Akta Otentik diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdara, yang menerangkan bahwa akta otentik adalah “Suatu Akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang dan atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk di tempat akta itu dibuat”. Selain itu, pengaturan mengenai jabatan Notaris sebagai salah satu pejabat yang berwenang membuat akta otentik diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN), yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Pada Undang-Undang tersebut telah diatur apa yang menjadi kewenangan Notaris, diantaranya adalah berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak jugaditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.

Dari pengertian dan kewenangan sebagaimana tersebut diatas, maka dapat diketahui bahwa Notaris juga memiliki kewenangan dalam hal membuat perjanjian, perikatan, atau suatu kesepakatan tertentu. Perihal bentuk perjanjian, perikatan, atau suatu kesepakatan yang

dibuat oleh Notaris itu sendiri memiliki 3 (tiga) bentuk, yaitu akta notariil, legalisasi dan waarmeding yang dimana ketiganya memiliki kekuatan pembuktian yang berbeda. Akta notariil memiliki kekuatan pembuktian sempurna karena dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-Undang dan dibuat di hadapan Notaris, sementara 2 (dua) bentuk lainnya dianggap sebagai surat bawah tangan.

Lebih lanjut lagi, kaitannya dengan perjanjian/perikatan yang dimana mengenai sistem hukum dalam perjanjian atau perikatan bersifat terbuka, artinya hukum memberikan kebebasan seluas-luasnya dan bersifat optional law kepada pihak-pihak yang mengadakan perikatan untuk membuat perikatan berbentuk apa saja dan berisi apa saja, asalkan tidak bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum. Adanya sifat terbuka dalam perjanjian yang diatur dalam KUHPerdara mengakibatkan munculnya jenis perjanjian lain yakni Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB). Oleh sebab itu, Notaris memiliki kewenangan dalam membuat perjanjian salah satunya yaitu perjanjian pengikatan jual beli.

Bilamana dikaitkan dalam proses pendaftaran tanah yang sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa yang membantu Kepala Kantor Pertanahan adalah PPAT, Notaris tidak disebutkan sebagai pejabat yang juga dapat membantu membuat akta yang digunakan untuk pendaftaran tanah, namun hal ini terdapat beberapa akta yang dimana PPAT tersebut tidak memiliki

kewenangan untuk membuatnya, sehingga harus menggunakan akta Notaris untuk atau sebagai dasar dalam proses menuju pendaftaran tanah itu sendiri seperti halnya akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dan akta kuasa menjual.

Atas uraian diatas, maka dapat disimpulkan bahwa Notaris merupakan pejabat umum yang memiliki wewenang salah satunya yaitu dalam hal membuat akta otentik yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, apabila dikaitkan dengan proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli dengan PPJB, Notaris dalam perbuatan hukum ini berhak untuk membuat akta PPJB tersebut sesuai dengan wewenangnya yang telah diatur pada UUN.

C. Tinjauan Umum Tentang Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Pajak daerah merupakan salah satu sumber penerimaan daerah yang penting guna mendanai penyelenggaraan pemerintahan daerah dan mencapai kemandirian daerah. Sejak tahun 1957, pemerintah terus melakukan penyempurnaan sistem pajak daerah melalui perubahan undang-undang pajak daerah agar penerimaan daerah, terutama dari sektor pajak daerah, terus optimal.

Undang-undang pajak daerah yang terbaru saat ini adalah Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Pusat dan Daerah (UU HKPD). Lahinya UU HKPD ini berimplikasi pada berubahnya pola pelaksanaan operasional dalam pungutan pajak dan retribusi di daerah. Dalam

UU HKPD mencakup topik terkait restrukturisasi pajak daerah dan penyederhanaan jenis retribusi.

Restrukturisasi dan penyederhanaan ini dilakukan guna menyederhanakan administrasi perpajakan agar manfaat yang diperoleh lebih besar dari biaya pemungutan dan mempermudah pengawasan pemungutan pajak. Namun, mekanisme pemungutan pajak dan retribusi daerah (PDRD) yang berubah akan menyulitkan daerah untuk mempersiapkan peraturan daerah, terutama apabila regulasi turunannya belum diselesaikan.

Pemerintah dalam hal ini telah menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sebagai aturan pelaksana dari UU HKPD. Peraturan Pemerintah ini berlaku secara efektif sejak tanggal 16 Juni 2023 dengan tujuan untuk memberikan pedoman bagi pemerintah daerah dalam penyusunan peraturan daerah mengenai pajak daerah dan retribusi daerah atau disingkat PDRD serta memberikan pengaturan pelaksanaan yang melengkapi berbagai pokok kebijakan pajak dan retribusi yang telah diatur dalam UU HKPD. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 juga terangkum semua jenis PDRD yang penerapannya dilakukan melalui penerbitan peraturan daerah. Salah satu jenis PDRD yang diatur dalam Peraturan ini adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB).

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) didefinisikan dalam Pasal 1 Angka 37 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah

(HKPD), yakni sebagai pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Sejak diundangkannya Undang-Undang HKPD, ketentuan lebih lanjut terkait pelaksanaan BPHTB tidak lagi merujuk pada Undang-Undang tersebut, melainkan merujuk pada regulasi turunan UU HKPD, yakni Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Terdapat beberapa perubahan aturan terkait pelaksanaan kewajiban BPHTB dalam Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023, termasuk perubahan terkait saat terutangnya BPHTB.

Mengacu pada Pasal 18 Ayat (2) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023, dijelaskan bahwa saat terutangnya BPHTB, khususnya mengenai Jual beli Tanah dan/atau Bangunan adalah pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) untuk jual beli. Selanjutnya, pada keterangan dengan pasal yang sama Ayat (3) menjelaskan bahwa apabila peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan tidak menggunakan PPJB maka saat terutangnya bisa pada waktu ditandatanganinya akta jual beli.

Berdasarkan uraian sebelumnya, maka dapat diketahui bahwasannya aturan baru tersebut terdapat perbedaan pada saat terutangnya BPHTB yang mana dengan ketentuan yang berlaku sebelumnya dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah (UU PDRD) pada Pasal 90 ayat (1) huruf a dijelaskan bahwa saat terutangnya BPHTB ditetapkan untuk jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta yang dalam hal ini dikenal dengan akta jual beli (AJB).