ABSTRAK

Perubahan peraturan saat terutangnya BPHTB jual beli yang diatur dalam Pasal 49 huruf a UU HKPD, menentukan bahwa saat terutangnya BPHTB jual beli adalah pada saat dibuat dan ditandatanganinya PPJB. Hal ini menjadi satu tahap lebih awal dari peraturan sebelumnya yaitu pada saat dibuatnya AJB. Perubahan peraturan ini tentu memiliki latar belakang dan poin pertimbangan khusus, serta juga tujuan yang ingin dicapai oleh pemerintah dari perubahan peraturan ini. Disisi lain sebagai suatu peraturan baru, hal ini juga memberikan implikasi dalam tatanan prakteknya.

Penelitian ini mengangkat dua rumusan masalah yaitu mengenai (1) politik hukum; serta (2) implikasi yuridis dari dilakukan perubahan peraturan saat terutangnya BPHTB jual beli ini. Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui dan mendeskripsikan bagaimana pemenuhan nilai keadilan, kepastian dan kemanfaatan hukum, serta kesejahteraan sosial dari perubahan peraturan ini.

Metode penelitian yang digunakan adalah *socio-legal studies* dengan pendekatan undang-undang dan pendekatan historis. Data diperoleh melalui studi kepustakaan dan studi lapangan berupa wawancara dengan Bapenda Kota Semarang serta beberapa Notaris/PPAT. Data kemudian dianalisis secara kualitatif dan kemudian dilakukan penarikan kesimpulan secara deduktif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa politik hukum perubahan peraturan dilihat dari kacamata pemerintah baik dari sisi filosofis, sosiologis dan yuridis, yaitu sebesar besarnya untuk mewujudkan kesejahteraan sosial salah satunya dengan semangat untuk mengoptimalkan penerimaan pajak daerah, serta guna menutup celah-celah hukum yang ada. Selain itu, implikasi yuridis dari perubahan peraturan ini adalah berupa adanya optimalisasi penerimaan pajak daerah, adanya pergeseran konsep mengenai pemungutan BPHTB, serta terdapat implikasi bagi jabatan Notaris.

Dari penelitian ini, Penulis menyarankan (1) bagi pemerintah sebagai regulator seharusnya lebih membuat rinci, jelas dan terang mengenai perubahan peraturan ini dalam aturan turunannya, salah satunya perihal definisi eksplisit serta cakupan dari PPJB; (2) bagi Notaris sebagai praktisi dengan kewajiban barunya, perlu lebih berhati-hati serta konsekuen atas kewajiban pelaporan serta ancaman sanksi administratifnya yang telah berlaku sejak UU HKPD diundangkan.

Kata kunci : BPHTB jual beli; PPJB; Notaris.

ABSTRACT

The amendment to Article 49 letter a of the UU HKPD stipulates that the due date for the Transfer of Land and Building Rights Acquisition Duty (BPHTB) in sale and purchase transactions is now upon the creation and signing of the Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB). This marks an earlier imposition compared to the previous regulation, which set the due date at the creation of the Sale and Purchase Deed (AJB). This regulatory shift is undoubtedly driven by specific considerations and objectives, yet it also carries significant practical implications.

This research addresses two key problem formulations: (1) the legal politics; and (2) the juridical implications of this amendment to the BPHTB due date regulation. The study aims to ascertain and describe how this regulatory change fulfills the values of justice, legal certainty, legal utility, and social welfare.

Employing a socio-legal studies methodology with statutory and historical approaches, data was collected through library research and fieldwork, including interviews with the Semarang City Revenue Agency (Bapenda) and several Notaries/PPATs. The collected data underwent qualitative analysis, followed by deductive conclusion drawing.

The findings indicate that the legal politics behind the regulatory amendment, viewed from the government's philosophical, sociological, and juridical perspectives, primarily aim to achieve social welfare. This is pursued through the optimization of local tax revenue and the closure of existing legal loopholes. Furthermore, the juridical implications of this amendment include enhanced local tax revenue optimization, a conceptual shift in BPHTB collection, and notable implications for the notarial profession.

Based on these findings, the author recommends that (1) the government, as the regulator, should provide more detailed, clear, and explicit provisions regarding this regulatory change in its derivative regulations, particularly concerning the explicit definition and scope of PPJB; and (2) Notaries, as practitioners with new obligations, must exercise greater caution and adhere strictly to their reporting duties and the administrative sanctions that have been in effect since the enactment of the UU HKPD.

Keywords: Transfer of Land and Building Rights Acquisition Duty (BPHTB) in sale and purchase transactions; Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB); Notary.