LAMPIRAN

Lampiran 1
Daftar Pertanyaan dengan Narasumber Ibu Erna selaku Pegawai Badan Pendapatan Daerah Kota Semarang

1. Apa definisi dari “saat terutangnya pajak”?
2. Dalam praktek, apakah sebelum penandatanganan PPJB, wajib pajak diharuskan melunasi BPHTB (sesuai dalam ketentuan peraturan perundang-undangan terbaru yang berlaku dalam UU HKPD beserta aturan turunannya)?
3. Pasal 59 ayat 10 PP 35/2023 menentukan bahwa, maksimal pelunasan BPHTB (yang dibayarkan berdasarkan nilai perolehan objek Pajak) adalah pada saat ditandatanganinya AJB. Dalam praktek, apakah memang pelunasan BPHTB dapat dilakukan paling lambat pada saat penandatanganan AJB? Pada saat apa atau apa saja syaratnya?
4. Ingin mengonfirmasi PPJB yang dimaksud dalam peraturan. Dalam konteks serta praktik hukum, PPJB merupakan suatu akta di ranah Notaris, sedangkan AJB merupakan ranah PPAT. Tentu secara wewenang, terdapat perbedaan.

   Akta PPAT terbatas pada 8 jenis saja, salah satunya Akta Jual Beli. Pun bentuknya sudah ditentukan (bentuk baku). Sedangkan, akta Notaris, cenderung lebih fleksibel baik dari segi isi maupun format, yang mana pada intinya akta tersebut dibuat untuk mengakomodasi keinginan para pihak. Jadi untuk judul pun, tidak ada keselarasan antar satu akta dengan yang lain.

   Dalam UU HKPD dan PP 35/2023 sendiri, dinyatakan bahwa, saat terutangnya BPHTB adalah pada saat dibuat dan ditandatanganinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

   Yang ingin saya tanyakan,

   a. mengingat sifat dari akta notaris yang fleksibel, dalam prakteknya, apakah yang menjadi saat terutangnya BPHTB untuk jual beli hanya terbatas pada akta notaris yang dibuat dengan judul "Perjanjian Pengikatan Jual Beli" sesuai UU HKPD beserta aturan turunannya saja?
   b. Atau PPJB yang dimaksud UU HKPD tersebut, juga termasuk akta pendahuluan yang dibuat dengan istilah/judul lain, contohnya dalam praktek biasanya ada dibuat akta dengan judul “Pengikatan Jual Beli”, “Ikatan Jual Beli” atau “Perjanjian Pendahuluan untuk Menjual dan Membeli” atau akta dengan judul lain?

   Karena sebagai contoh, dalam PMK 81/2024 terbaru yang mengatur salah satunya mengenai PPh, dijelaskan dengan rinci bahwa yang dimaksud dengan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah adalah kesepakatan jual beli antara para pihak yang dapat berupa: surat perjanjian pengikatan jual beli, surat pemesanan unit, kuitansi pembayaran uang muka, atau bentuk kesepakatan lainnya antara pihak penjual dan pembeli

   a. Apakah hal tersebut bisa dikatakan menjadi celah hukum penghindaran pajak BPHTB?

b. Lalu, untuk PPJB dibawah tangan, apakah juga dikenakan pajak?

5. Seperti yang kita ketahui bersama, bahwa pemungutan BPHTB untuk jual beli, mengalami perubahan. Dalam peraturan sebelumnya baik dalam UU BPHTB maupun UU PDRD, disebutkan bahwa saat terutangnya BPHTB adalah pada saat dibuat dan ditandatanganinya AJB.
   Menurut pandangan Ibu sebagai lembaga yang memiliki wewenang untuk memungut BPHTB sebagai pajak daerah, apa poin-poin yang menjadi dasar/menjadi alasan dilakukannya perubahan peraturan tersebut? Apa urgensi dilakukannya perubahan peraturan tersebut?
6. Terkait penghindaran pajak yang sering dikatakan menjadi salah satu alasan dilakukan perubahan peraturan ini. Apakah bisa dijelaskan/digambarkan, bagaimana praktik penghindaran pajak yang sebelumnya sering dilakukan wajib pajak atau notaris/ppat, yang hingga membuatnya menjadi salah satu alasan bagi pemerintah untuk melakukan perubahan peraturan terkait saat terutangnya BPHTB untuk jual-beli ini?
7. Bagaimana proses sosialisasi perubahan peraturan saat terutangnya BPHTB jual beli tersebut? Apakah hanya berupa Surat Edaran saja yang dilampirkan kepada Ketua INI dan Ketua IPPAT saja? atau ada sosialisasi dalam bentuk lain?
8. Bagaimana implikasinya secara hukum atau bagaimana akibat hukum dari adanya perubahan saat terutangnya BPHTB jual-beli? Apa saja perubahan yang telah terjadi dalam prakteknya?
9. Apabila PPJB dibatalkan/salah satu pihak wanprestasi, padahal BPHTB telah lunas dibayarkan. Dalam prakteknya bagaimana proses selanjutnya? Apakah hingga saat ini, sudah ada yang mengajukan permohonan restitusi pajak BPHTB? Apakah permohonan seperti itu, sudah pasti langsung disetujui? (Apalagi jika permohonan dilakukan atas pembatalan PPJB yang disebabkan debitur wanprestasi)
10. Apakah hambatan dalam implementasi dari peraturan baru ini, dalam hal pemungutan BPHTB jual beli yang saat terutangnya pada saat dibuat dan ditandatanganinya PPJB?
11. Terkait praktek Notaris/PPAT. Dari adanya perubahan peraturan ini, diketahui bahwa mereka memiliki 2 kewajiban Pelaporan berupa
    a. meminta bukti bayar sebelum penandatanganan akta, dan
    b. melaporkan pembuatan aktanya.

    Pertanyaan saya:
    a. Apakah dalam prakteknya, pasca diundangkannya UU HKPD, Notaris/PPAT selama ini sudah melakukan kewajiban Pelaporan tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku tersebut?
    b. Bagaimana Bapenda mengetahui bahwa telah dilakukan pembuatan dan penandatanganan PPJB?
    c. Bagaimana proses pengenaan sanksinya apabila ada Notaris/PPAT yang melanggar peraturan (tidak menjalankan kewajiban Pelaporan) tersebut?
    d. apakah hingga saat ini, yang mana apabila dilihat dari tanggal ditandatanganinya Peraturan Walikota Semarang Nomor 28 Tahun

2024 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemungutan Pajak Daerah (21 Juni 2024), apakah sudah ada Notaris dan PPAT yang dijatuhi sanksi tersebut?

Lampiran 2
Daftar Pertanyaan dengan NarasumberIbu Notaris Nur Wulandari, S.H.; Ibu Notaris Umi Palupi, S.H.; Bapak Notaris Dr. Yudha Cahya Kumala, S.H., M.Kn.

1. Apa yang sebenarnya dimaksud dengan PPJB? Apakah secara yuridis dengan dibuatnya PPJB dianggap sudah mengalihkan hak?
2. Dengan dibuatnya AJB atau PPJB, dalam peraturan perpajakan dilakukan pemungutan pajak atas pengalihan hak yang terjadi yaitu berupa PPh dan BPHTB. Pertanyaan saya:
   a. Apa perbedaan mendasar dari PPh dan BPHTB?
   b. Kapan saat terutang keduanya untuk jual beli dengan PPJB?
   c. Dalam praktek bagaimana mekanisme (urutan) pembayaran keduanya apabila para pihak membuat PPJB?
3. Bagaimana pendapat anda terkait dengan perubahan peraturan saat terutangnya BPHTB untuk jual beli yang didasarkan pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya PPJB, yang baru saja diatur dalam UU HKPD beserta aturan turunannnya?
4. Apakah menurut Notaris perubahan peraturan ini sudah tepat? Mengingat sifat dari PPJB yang dianggap belum mengalihkan hak, dan mengingat pula konsep BPHTB sebagai pajak yang dibayarkan atas terjadinya perolehan hak atas tanah dan bangunan)
5. Untuk penetapan saat terutangnya BPHTB jual beli, Notaris sebagai praktisi lebih setuju yang mana? Peraturan lama, pada saat AJB atau peraturan baru, pada saat PPJB. Mengapa?
6. Dalam praktek, apakah sudah efektif dilakukan? Maksudnya, setelah berlakunya UU HKPD beserta peraturan turunannya, apabila ada klien yang melakukan jual beli dengan PPJB, apakah Notaris sudah melakukan kewajiban barunya, yaitu kewajiban Pelaporan (melaporkan pembuatan PPJB dan meminta bukti pembayaran sebelum penandatanganan PPJB)?
7. Apakah setelah adanya perubahan peraturan ini, masyarakat lebih jarang untuk membuat PPJB (maksudnya, apakah dengan diundangkannya peraturan ini, berimbas pada berkurangnya ketertarikan masyarakat untuk terlebih dulu membuat PPJB)?
8. Seperti yang diketahui bersama, akta perjanjian pengikatan jual beli merupakan akta perjanjian pendahuluan yang bersifat notariil, yang mana untuk bentuk, isi serta judulnya dapat dibuat berdasarkan kehendak dan kesepakatan para pihak. Sebagai contoh terkait judul, yang familiar serta yang diatur dalam UU HKPD adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Sedangkan dalam prakteknya, diketahui bahwa ada yang menggunakan judul IJB (Ikatan Jual Beli), PJB (Pengikatan Jual Beli), dan akta pendahuluan dengan beragam judul lain. Bahkan ada pula PPJB dibawah tangan. Pertanyaan saya:

a. terkait hal tersebut, dalam prakteknya, apabila Notaris membuat akta pengikatan dengan Judul Akta selain PPJB (sesuai frasa yang disebut dalam UU HKPD dan aturan turunannya), apakah Notaris perlu untuk melaporkannya?serta apakah wajib pajak memiliki kewajiban untuk membayar pajak BPHTB atas akta pendahuluan yang dibuat dengan judul selain PPJB?
b. Dan bagaimana dengan PPJB dibawah tangan, apakah wajib pajak juga memiliki kewajiban untuk membayar BPHTB jual beli?

9. Dari beberapa sumber yang saya baca, salah satu alasan yang melatarbelakangi dilakukannya perubahan peraturan saat terutangnya BPHTB jual beli adalah karena terdapat celah hukum yang dapat digunakan untuk praktek penghindaran pajak dengan PPJB. Apakah Notaris mengetahui mengenai praktek penghindaran pajak yang marak dilakukan dengan PPJB? Jika iya, bagaimana penjelasannya?
10. Dari adanya perubahan saat terutangnya BPHTB tersebut, apakah Notaris memiliki kewajiban untuk menjelaskan ke klien bahwa terdapat peraturan baru mengenai perubahan saat terutangnya pajak? Bagaimana biasanya respon dari para pihak mengenai adanya perubahan peraturan saat terutangnya BPHTB jual beli ini?
11. Apa implikasi hukum yang dirasakan Notaris sebagai praktisi yang bersinggungan langsung dengan proses pembuatan PPJB?
12. Apakah ada hambatan atau kesulitan dari implementasi perubahan peraturan ini?
13. Apakah menurut Notaris, dengan adanya peraturan ini, dapat mengurangi resiko dilakukannya pembatalan sepihak bagi PPJB yang belum lunas, ataupun dapat mengurangi resiko terjadinya wanprestasi dari salah satu pihak?
14. Mengingat dalam peraturan turunan dari UU HKPD, terdapat kewajiban Pelaporan bagi Notaris, yaitu terkait keharusan Notaris untuk:
    a. Meminta bukti pembayaran BPHTB kepada Wajib Pajak, sebelum menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dan PPJB; dan juga
    b. Melaporkan pembuatan PPJB dan/atau akta atas tanah dan/atau Bangunan kepada Walikota melalui Kepala Bapenda.

    Perihal tersebut, apakah Notaris merasa keberatan dengan kewajiban Pelaporan beserta sanksinya yang diatur dalam aturan turunan UU HKPD (salah satunya dalam PP 35/2023)?