

Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada Saat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Mochamad Irfan Faisal Hafid*, Fira Audia Kusnadi, Teguh Ichsan Pramoedya, Rini Irianti Sunday

Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung, Indonesia.

*irfan.faisal500@gmail.com, raturimarfl@gmail.com, firaaudiaa03@gmail.com, teguh@unisba.ac.id

Abstract. The Land and Building Rights Acquisition Fee (BPHTB) payment system, a regional acquisition tax, is regulated by Government Regulation Number 35 of 2023, which implements Law Number 1 of 2022 on Financial Relations Between the Central and Regional Governments. This regulation allows BPHTB payment during the Sale and Purchase Agreement (PPJB) signing, with tax obligations determined at that time. However, actual transfer of land and building rights generally requires a handover and the signing of the Sale and Purchase Deed (AJB) in the presence of a Land Deed Making Officer (PPAT), while PPJB does not transfer ownership rights. This study aims to clarify the use of PPJB for BPHTB payment in property transactions. Using a normative juridical approach, including statutory, conceptual, and theoretical analyses, the findings indicate that applying BPHTB to PPJB lacks legal certainty. According to Article 1, number 37 of Law Number 1 of 2022, BPHTB is a tax on land and building rights acquisition, making the use of PPJB for BPHTB imposition legally incorrect. This discrepancy leads to tax collection practices lacking legal certainty, potentially creating unfairness for taxpayers charged BPHTB before formal property ownership is obtained.

Keywords: *LBAD, SAPBA, Deed of Sale and Purchase*

Abstrak. Sistem pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), pajak daerah, diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 yang melaksanakan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah. Peraturan ini mengizinkan pembayaran BPHTB saat penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), dengan kewajiban pajak ditentukan saat itu. Namun, peralihan hak atas tanah dan bangunan umumnya memerlukan penyerahan nyata dan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sementara PPJB tidak mengalihkan hak kepemilikan. Penelitian ini bertujuan mengklarifikasi penggunaan PPJB untuk pembayaran BPHTB dalam transaksi properti. Dengan pendekatan yuridis normatif, termasuk analisis perundang-undangan, konseptual, dan teoretis, hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan BPHTB pada PPJB tidak memenuhi kepastian hukum. Berdasarkan Pasal 1, nomor 37 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022, BPHTB adalah pajak perolehan hak atas tanah dan bangunan, sehingga penggunaan PPJB sebagai dasar pengenaan BPHTB secara hukum tidak tepat. Ketidaksesuaian ini mengakibatkan praktik pemungutan pajak yang tidak memiliki kepastian hukum, menciptakan potensi ketidakadilan bagi wajib pajak yang dikenakan BPHTB sebelum memperoleh hak kepemilikan formal.

Kata Kunci: *BPHTB, PPJB, Akta Jual Beli,*

A. Pendahuluan

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang sebelumnya tergolong sebagai jenis pajak pusat, akan tetapi setelah diterbitkannya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah pada Pasal 2 ayat (2) butir k menentukan bahwa BPHTB termasuk kedalam pajak daerah. Penerapan aturan mengenai BPHTB selanjutnya diatur oleh Pemerintah Daerah melalui Peraturan Daerah sesuai dengan ketentuan dari Undang-Undang terbaru terkait BPHTB yaitu Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah yang aturan lebih lanjut terdapat pada peraturan pelaksana dalam Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Perolehan hak atas tanah dan bangunan dapat terjadi karena adanya perbuatan hukum, yang salah satunya adalah melalui jual beli. Jual beli menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Secara hukum jual beli hak atas tanah dan bangunan harus dibuktikan dengan adanya Akta Jual Beli (yang selanjutnya disebut AJB) yang dibuat dihadapan pejabat yang mempunyai wewenang dalam membuat akta tersebut yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). AJB dapat dibuat apabila para pihak yang terlibat dalam pembuatan Akta Jual Beli tersebut telah memenuhi syarat yang diperlukan untuk pembuatan AJB dan telah melunasi pajak-pajak yang berkaitan dengan perolehan hak atas tanah dan bangunan tersebut. Akan tetapi terdapat pengecualian terhadap para pihak yang memang belum memenuhi seluruh persyaratan yang diperlukan dalam pembuatan AJB. Persyaratan yang belum terpenuhi tersebut dapat berupa dokumen yang belum lengkap, ketidakmampuan untuk melakukan pembayaran penuh atas tanah dan bangunan tersebut, maupun keadaan-keadaan lainnya sehingga mengakibatkan pembuatan AJB tersebut mengalami keterhamabatan. Terhadap kondisi tersebut jual beli hak atas tanah dan bangunan masih dapat dilakukan dengan membuat akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (yang selanjutnya disebut PPJB).

PPJB adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu untuk dapat dilakukan jual beli. PPJB dibuat oleh notaris yang merupakan akta para pihak dengan ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Akta PPJB yang dibuat oleh notaris sesuai Pasal 15 UUJN harus dipahami sebagai dasar bagi notaris membuat akta secara normatif dengan mencermati substansi akta PPJB. Akta PPJB senantiasa memuat hak dan kewajiban penjual dan pembeli. PPJB memiliki sifat konsensuil artinya ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat dan mempunyai kekuatan hukum) pada detik tercapainya sepakat antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur pokok mengenai barang dan harga.

Berdasarkan hal tersebut, ketentuan mengenai PPJB yang menjadi dasar saat terutangnya BPHTB dalam Undang Undang No. 1 Tahun 2022 dan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah No. 35 Tahun 2023 tidak sejalan dengan ketentuan umum yang menyatakan bahwa BPHTB merupakan bea perolehan yang dibebankan pada saat wajib pajak memperoleh peralihan hak atas tanah dan bangunan tersebut sedangkan yang menjadi dasar dari peralihan hak atas tanah dan bangunan adalah adanya AJB yang dibuat oleh PPAT. Hal ini dapat berimplikasi pada pelanggaran prinsip perolehan atau peralihan hak atas tanah dan bangunan.

B. Metodologi Penelitian

Dalam penulisan artikel ini penulis menggunakan metode penelitian normatif yaitu penelitian hukum yang menekankan pada segi penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti perundang-undangan dan norma yang ada di masyarakat yang fokusnya adalah analisis bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Adapun pendekatan yang diterapkan pada artikel ini adalah pendekatan Undang-Undang, pendekatan teori dan pendekatan konseptual dengan metode analisis melalui penafsiran gramatikal dan sistematikal terhadap bahan-bahan hukum yang digunakan.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

PPJB merupakan perjanjian pendahuluan dari perjanjian jual beli yang dibuat karena belum terpenuhinya syarat administrasi untuk melakukan pembuatan akta jual beli dan dibuat karena kesepakatan para pihak. PPJB berfungsi untuk mempersiapkan perjanjian pokok yang akan dilakukan, karena PPJB menjadi landasan untuk dilakukannya perjanjian pokok mengenai peralihan hak. PPJB dalam hal jual beli hak atas tanah dan bangunan dibuat oleh para pihak dalam jual beli yaitu calon penjual dan calon pembeli. Calon penjual dalam PPJB biasanya merupakan pihak pertama yaitu pihak pemilik hak atas tanah yang akan menjadi objek PPJB. Calon pembeli yang dalam PPJB biasanya menjadi pihak kedua merupakan pihak yang mengikatkan dirinya untuk membeli hak atas tanah dan/atau bangunan dari pihak pertama. Kewajiban masing-masing pihak tersebut dalam PPJB dikenal sebagai prestasi dalam KUHPerdara, yang diatur dalam Pasal 1234 KUHPerdara yang menyatakan “Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”.

Pada umumnya suatu PPJB hak atas tanah memuat kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi oleh satu pihak atau lebih sebelum dilaksanakannya perjanjian pokok yang menjadi tujuan akhir para pihak yaitu AJB. Menurut sistem KUHP Perdata, suatu perjanjian yang bermaksud untuk mengalihkan hak milik atas kebendaan tidak dengan begitu saja mengalihkan hak milik atas kebendaan tersebut, tetapi harus disertai dengan:

1. Perjanjian kebendaan (*zakelijke overeenkomst*);
2. Adanya perjanjian *obligatoir*; dan
3. Penyerahan.

Perjanjian kebendaan adalah tindakan hukum yang dengan mengindahkan ketentuan undang-undang, timbul karena kesepakatan dari dua pihak atau lebih yang saling mengikatkan diri dengan tujuan untuk membuat, mengalihkan, mengubah, atau mengakhiri suatu hak kebendaan. Berdasarkan hal tersebut, dalam hal jual beli hak atas tanah dan bangunan maka perjanjian obligatoir yang dimaksud dapat berupa PPJB yang dibuat sebagai perjanjian pendahuluan apabila belum dapat membuat AJB. PPJB dibuat dengan tidak mengurangi, baik unsur-unsur perjanjian, syarat sahnya perjanjian, maupun asas-asas hukum perjanjian.

Dalam pemungutan pajak, penentuan saat terutangnya suatu objek pajak merupakan salah satu faktor yang sangat esensial. Pada Pasal 4 Ayat (1) PP 35/2023 telah menyatakan bahwa: “Saat terutang pajak ditetapkan pada saat orang pribadi atau badan telah memenuhi syarat subjektif dan objektif atas suatu jenis pajak dalam 1 (satu) kurun waktu tertentu dalam masa pajak, dalam tahun pajak, atau bagian tahun pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai perpajakan daerah.”

Syarat subjektif yang dimaksud adalah persyaratan yang berkaitan dengan ketentuan mengenai subjek pajak, dalam hal BPHTB yang menjadi subjek pajak adalah setiap orang/badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan. Syarat objektif yang dimaksud adalah persyaratan yang berkaitan dengan ketentuan mengenai objek pajak, dalam hal BPHTB yang menjadi objek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan. Penjelasan pasal tersebut menjelaskan bahwa pada prinsipnya saat terutangnya suatu pajak terjadi apabila timbulnya objek yang dapat dikenai pajak, dalam hal BPHTB timbulnya objek pajak adalah pada saat hak atas tanah dan bangunan telah beralih. Sedangkan pada PPJB hak atas tanah dan bangunan belum beralih sehingga belum timbulnya objek pajak bagi pembeli untuk membayar BPHTB.

Selain itu pada Undang-Undang No. 1 Tahun 2022 maupun PP No.35 Tahun 2023 tidak mengatur kapan pastinya BPHTB tersebut terutang apabila dihadapkan dengan dua jenis akta PPJB yaitu PPJB lunas dan PPJB belum lunas atau bertahap. PPJB lunas adalah PPJB yang dibuat oleh para pihak dengan telah melunasi seluruh harga pada saat penandatanganan PPJB tetapi belum dapat membuat AJB di PPAT karena belum terpenuhinya salah satu syarat. Sedangkan PPJB belum lunas adalah PPJB yang dibuat oleh para pihak selain karena harga yang masih harus dibayarkan secara bertahap dan belum terpenuhinya juga syarat lain. Terhadap dua jenis akta PPJB tersebut apabila PPJB yang dibuat adalah PPJB lunas maka tidak menjadi masalah jika BPHTB akan diterapkan pada saat dibuat dan ditandatanganinya PPJB tersebut. Tetapi pada saat PPJB yang dibuat adalah PPJB belum lunas maka apakah BPHTB harus

dibayarkan saat tahap pertama pembayaran atau saat pembayaran sudah dilunasi seluruhnya. Hal ini karena pada PPJB belum lunas yang pembayarannya dilakukan secara bertahap sangat dimungkinkan terjadinya pembatalan perjanjian maupun terjadinya wanprestasi dalam proses transaksi.¹⁶ Berkaitan dengan hal ini, penyelesaian apabila pada akhirnya terjadi pembatalan ataupun wanprestasi dalam PPJB dimana BPHTB telah terutang pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya PPJB walaupun pembayaran belum lunas maka PP No.35 Tahun 2023 mengatur dalam Pasal 59 ayat (9) bahwa jika terjadi perubahan atau pembatalan PPJB sebelum AJB ditandatangani sehingga mengakibatkan BPHTB tidak terutang, kelebihan, atau kurang bayar, maka Wajib Pajak mempunyai hak dan kewajiban untuk mengajukan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB atau melakukan pembayaran atas kekurangan pembayaran tersebut.

Meskipun telah diatur demikian berdasarkan tujuan pokok pembuatan PPJB dimana PPJB masih merupakan perjanjian obligatoir yang bukan merupakan tanda beralihnya hak dalam jual beli, keberadaan norma dalam PP No.35 Tahun 2023 yang memasukkan PPJB sebagai saat terutangnya BPHTB telah mengakibatkan adanya perlakuan tidak adil terhadap wajib pajak. Marihot Pahala Siahaan menjelaskan bahwa setidaknya penerapan pajak menyangkut tiga bagian utama keadilan, yaitu keadilan dalam merumuskan peraturan perpajakan, keadilan dalam melaksanakan peraturan perpajakan, dan keadilan dalam mengalokasikan penerimaan pajak. Ketidakadilan penerapan dalam aturan perpajakan terlihat dalam hal pelanggaran terhadap prinsip peralihan/perolehan hak kebendaan dalam hal ini hak atas tanah dan bangunan. Sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa untuk hak atas tanah dan bangunan baru dikatakan beralih sepenuhnya apabila telah membuat AJB di hadapan PPAT. Maka BPHTB yang telah dibebankan kepada wajib pajak saat dibuat dan ditandatanganinya PPJB menunjukkan ketidakadilan pada wajib pajak karena telah dibebankan BPHTB padahal wajib pajak belum secara resmi memperoleh peralihan dari hak atas tanah dan bangunan tersebut.

D. Kesimpulan

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 dan bangunan termasuk benda tidak bergerak yang oleh karenanya terjadinya pengalihan hak atas tanah dan 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 dan bangunan bukan merupakan landasan sah telah terjadinya peralihan/perolehan hak atas tanah dan bangunan. Maka aturan tersebut tidak sesuai apabila mengacu pada definisi BPHTB yang merupakan pajak dari perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Daftar Pustaka

- [1] Baiq Husnul Hidayati, "Pengenaaan PPh dan BPHTB Pada PPJB Yang Menimbulkan Ketidakadilan" *Jurnal Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya*, Vol. 3 Nomor. 1 tahun 2018.
- [2] R Subekti dan R Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta: Pradnya Paramita, 1996).
- [3] Angger Sigit Pramukti, Erdha Widayanto, "Awasi" Jangan Beli Tanah Sengketa: Panduan Mengurus Peralihan Hak atas Tanah secara Aman, Cet. Pertama, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2015, hlm. 50, dikutip dari Imam Muhasan, "Validitas PPJB Sebagai Basis PPh Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan (Tinjauan Dari Repertorium: Aspek Hukum Perdata)," *Jurnal Pajak Indonesia (Indonesian Tax Review)* Vol. 2 Nomor 2 tahun 2018).
- [4] Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*, 1st ed, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2016.
- [5] Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-Hak Yang Memberi Kenikmatan*, Jakarta: Ind-Hill Co, 2005, hlm.45, dikutip dari Imam Muhasan, "Validitas

- PPJB Sebagai Basis PPh Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan (Tinjauan Dari Aspek Hukum Perdata).
- [6] Republik Indonesia, “Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah,” Pub. L. No. 35 (2023).
 - [7] Marihot Pahala Siahaan, *Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah*, Bandung: Rajawali Pers, 2005.
 - [8] Saraswati, I., & Selasari Pesulima, A. (2024). Kedudukan Hukum Objek Hak Atas Tanah Milik pada Boedel Kepailitan yang Sudah Dijaminkan kepada Kreditor. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 4(1), 53–60. <https://doi.org/10.29313/jrih.v4i1.4528>
 - [9] Maulana, M. R., & Arif Firmansyah. (2023). Penegakan Hukum Terhadap Pelaku Usaha yang Menambang di Kawasan Hutan Tanpa Izin. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 11–16. <https://doi.org/10.29313/jrih.v3i1.1839>
 - [10] Mochamad Nur Arsyi Rivaldi, & Rimba Supriatna. (2023). Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Rumah Perseorangan yang Objek Jual Belinya Tidak Diserahkan setelah Membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 117–122. <https://doi.org/10.29313/jrih.v3i2.2999>