

## Tantangan dan Kontroversi terhadap Dampak Serta Implikasi dalam Implementasi PP No. 35 Tahun 2023

Ayaturrohmah Fijihadi

Universitas Narotama Surabaya, Indonesia

Korespondensi penulis: [ayaturrohmah.fijihadi1602@gmail.com](mailto:ayaturrohmah.fijihadi1602@gmail.com)

Nynda Fatmawati

Universitas Narotama Surabaya, Indonesia

**Abstract.** *On 16 Juni 2023, the new government amended the previous law on Taxation and Redistributing Districts (BPHTB) to include all rights of land and property (exchange, grant, inheritance, land income into the company, etc.). The aim is to optimize the distribution of land through BPHTB. The critical passage in the PP is Pasal 18 ayat 2, which defines the conditions for BPHTB, including the creation of a legal authority, the right to be a wari, the right to be a judge, the right to be a judge, the right to be a judge, the right to be a judge, the right to be a judge, the right to be a judge, and the right to be a judge. The study uses normative research to analyze the PPAT's role in determining the status of BPHTB and its impact on the law. The study also examines the legal resertact process, which involves examining the law's consistency with the law and the legal norms.*

**Keywords:** *BPHTB, Notary and PPAT, Government Regulation No. 35 of 2023, Legal consistency of tax laws*

**Abstrak.** Pada 16 Juni 2023, pemerintahan baru mengubah undang-undang sebelumnya tentang Perpajakan dan Pembagian Kembali Daerah (BPHTB) untuk memasukkan semua hak atas tanah dan properti (tukar tukar, hibah, warisan, pemasukan tanah ke dalam perusahaan, dll). Tujuannya untuk mengoptimalkan distribusi tanah melalui BPHTB. Ayat kritis dalam PP tersebut adalah Pasal 18 ayat 2 yang menjelaskan tentang syarat-syarat BPHTB, antara lain pembentukan badan hukum, hak menjadi wari, hak menjadi hakim, hak menjadi hakim, hak menjadi hakim, hak menjadi hakim, hak menjadi hakim, hak menjadi hakim, dan hak menjadi hakim. Penelitian ini menggunakan penelitian normatif untuk menganalisis peran PPAT dalam penetapan status BPHTB dan dampaknya terhadap hukum. Kajian ini juga mengkaji proses resertasi hukum yang meliputi pengujian kesesuaian undang-undang dengan undang-undang dan norma hukum.

**Kata Kunci:** BPHTB, Notaris dan PPAT, Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023, Konsistensi hukum peraturan perpajakan

### LATAR BELAKANG

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menjamin tanah sebagai hak dasar setiap orang. Kebutuhan manusia terhadap tempat tinggal merupakan kebutuhan primer hal tersebut membuat tanah menjadi benda yang sangat berharga. Salah satu indikator pentignya tanah ditunjukkan dengan jumlah peralihan tanah yang merupakan benda tidak bergerak dan jumlah jaminan dengan objek tanah yang dinamis. Jaminan terhadap tanah berupa hak tanggungan yang ditujukan untuk pelunasan. Sesuai dengan sifatnya yang multidimensi tanah sarat dengan berbagai persoalan baik hukum maupun non hukum. Pemberian jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia menjadi salah satu tujuan diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Dalam mengimplementasikan tujuan tersebut, terdapat dua aspek penting. Pertama, harus ada perangkat hukum tertulis yang lengkap dan jelas yang diterapkan secara konsisten sesuai dengan semangat dan ketentuannya. Kedua, proses pendaftaran tanah harus memungkinkan pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan hak mereka atas tanah yang mereka miliki, dan juga memungkinkan pihak yang berkepentingan untuk dengan mudah membuktikan hak yang mereka miliki. Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria mengamanatkan bahwa setiap kepemilikan tanah harus didaftarkan.

Salah satu karakteristik utama dari pajak adalah bahwa pengumpulannya harus didasarkan pada undang-undang. Hal ini dikarenakan pajak pada dasarnya adalah beban yang harus ditanggung oleh masyarakat secara keseluruhan. Oleh karena itu, dalam menentukan jenis, bentuk, dan besaran tarif pajak, masyarakat harus turut serta dalam proses perumusannya melalui perwakilan mereka di Dewan Perwakilan Rakyat. Dengan demikian, pengumpulan pajak harus didasarkan pada peraturan undang-undang. Prinsip ini tercantum dalam Pasal 23A Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 yang berbunyi "Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan undang-undang." Oleh karena itu, semua peraturan mengenai pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa harus diatur dalam undang-undang<sup>1</sup>.

R. Santoso Brotodihardjo menjelaskan, hukum pajak adalah suatu kumpulan peraturan yang memberikan pemerintah wewenang untuk mengambil sebagian kekayaan seseorang atau badan hukum dan mengalokasikannya kembali kepada masyarakat melalui kas negara. Ini adalah bagian dari hukum publik yang mengatur hubungan hukum antara negara dan wajib pajak, yaitu orang atau badan hukum yang berkewajiban membayar pajak. Tugas hukum pajak adalah menganalisis kondisi dalam masyarakat yang relevan, merumuskannya menjadi peraturan hukum, dan menafsirkan peraturan-peraturan tersebut. Oleh karena itu, penting untuk memperhatikan latar belakang ekonomis dan kondisi yang ada dalam masyarakat tersebut<sup>2</sup>.

Penerimaan pajak digunakan untuk mendanai pembangunan dan operasional pemerintahan dan tidak boleh digunakan sembarangan. Ini termasuk pajak penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) yang diatur oleh Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan dan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

---

<sup>1</sup> Dwikora Harjo, *Perpajakan Indonesia*, Mitra Wacana Media, Jakarta, 2013, hal.5.

<sup>2</sup> R.Santoso Brotodiharjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, PT Eresco, Bandung, 1993, hal.2.

Pada tanggal 16 Juni 2023, Pemerintah mengundangkan Peraturan Pemerintah No 35 Tahun 2023 tentang Pajak dan Retribusi Daerah yang mencabut PP No 28 tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah. Peraturan ini akan diimplementasikan dalam peraturan daerah (Perda) di berbagai daerah. Salah satu perubahan penting adalah bahwa BPHTB tidak hanya dikenakan saat jual beli tanah, tetapi juga pada setiap perolehan hak atas tanah dan bangunan, seperti tukar-menukar, hibah, warisan, dan lain-lain. Pemindahan wewenang pemungutan BPHTB dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah dimaksudkan untuk mengoptimalkan pendapatan daerah melalui BPHTB, sehingga potensi pajak daerah dapat dimanfaatkan lebih baik .

Ada juga beberapa pasal dalam PP tersebut yang menjadi bahan kritik dan perlu ditelaah lebih lanjut, seperti Pasal 18 ayat 2 yang menjelaskan situasi kapan BPHTB terhutang. Secara umum, Pasal 18 dalam Peraturan Pemerintah Nomor 32 tahun 2023 memiliki dampak yang tidak relevan terhadap sifat peralihan hak tersebut. Dalam konteks ini, penulis mencoba menjelaskan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menghadapi masalah pembayaran Pajak Peralihan yang harus dilakukan sebelum hak atas tanah sepenuhnya beralih. Penulis melakukan analisis dengan mengacu pada berbagai literatur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>3</sup>

Dalam banyak transaksi yang melibatkan hak atas tanah, ada beberapa hal penting yang harus diperhatikan, sehingga hal tersebut harus dikritisi lebih lanjut oleh berbagai pakar hukum di Indonesia, antara lain adalah:

- a. Tanggal ketika Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) dibuat dan ditandatangani.
- b. Tanggal ketika akta untuk tukar-menukar, hibah, hibah wasiat, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan yang mengakibatkan peralihan, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, atau hadiah dibuat dan ditandatangani.
- c. Tanggal ketika penerima waris atau kuasanya mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan setelah menerima hak warisan.
- d. Tanggal ketika ada putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap yang memengaruhi hak atas tanah.
- e. Tanggal ketika Surat Keputusan Pemberian Hak Baru atas tanah diterbitkan sebagai kelanjutan dari pelepasan hak.

---

<sup>3</sup> Marihot Pahalamana Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan: Teori dan Praktek*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 6.

- f. Tanggal ketika Surat Keputusan Pemberian Hak yang bukan merupakan kelanjutan dari pemberian hak diterbitkan.
- g. Tanggal ketika pemenang lelang untuk lelang tanah ditunjuk.

Namun, permasalahan muncul dengan Pasal 18 dalam Peraturan Pemerintah Nomor 32 tahun 2023, yang mengharuskan PPAT atau pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut untuk membayar Pajak Peralihan sebelum hak sepenuhnya berpindah tangan. Hal ini dinilai tidak relevan dengan sifat peralihan hak yang sebenarnya. Dalam penelitian ini, penulis melakukan analisis dengan merujuk pada berbagai literatur dan peraturan yang berlaku untuk menjelaskan peran PPAT dalam menangani masalah pembayaran Pajak Peralihan sebelum hak sepenuhnya berpindah tangan.

## **METODE PENELITIAN**

Penulis menggunakan penelitian yuridis normatif untuk mengkritisi lebih lanjut terhadap isu hukum yang ditemukan. Adapun pengertian dari metode penelitian yuridis normatif yakni suatu penelitian doktrinal yang mengkaji dan menganalisis suatu permasalahan hukum didasarkan dari kesesuaian peraturan perundang-undangan, penerapan asas hukum serta harmonisasi penerapan hukum dalam kaidah substansi.

Tipe penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, yaitu suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu-isu hukum. Penelitian hukum legal reseract adalah menemukan kebenaran koherensi, yaitu adakah aturan hukum sesuai norma hukum dan apakah prinsip De jure dan de facto sesuai dengan pemaparan penulis dalam hal tersebut, serta apakah persesuaian sikap bagi para pihak yang diatur di dalam peraturan tersebut sesuai dengan norma hukum atau prinsip hukum.

Penulis akan menggunakan metode hukum yang melibatkan pemeriksaan semua undang-undang dan peraturan terkait dengan masalah hukum yang sedang dibahas. Dalam hal ini, fokusnya adalah pada status pajak BPHTB yang harus dibayar sepenuhnya sebelum hak kepemilikan sepenuhnya dialihkan. Studi dokumen adalah proses di mana penulis mencari, mengumpulkan, dan memeriksa berbagai sumber data tambahan yang terkait dengan subjek penelitian. Sumber-sumber ini meliputi buku-buku, literatur, peraturan hukum, dan dokumen lainnya.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, 2011, hlm. 93

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Peran Penting PPAT Dalam Status Pajak BPHTB Terhutang Yang Harus Lunas Saat Hak Belum Beralih Sepenuhnya**

Peran yang sangat penting dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menentukan status pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang harus dibayarkan ketika hak atas properti belum sepenuhnya dialihkan adalah sebagai berikut:

Tugas utama dan kewenangan PPAT telah diatur dengan jelas dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) dalam peraturan ini menjelaskan tugas pokok PPAT:

- a. PPAT memiliki tugas utama dalam melaksanakan proses pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti sah dari tindakan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Akta ini menjadi dasar untuk melakukan perubahan data pendaftaran tanah yang disebabkan oleh tindakan hukum tersebut.
- b. Tindakan hukum sebagaimana yang dijelaskan di atas mencakup berbagai hal seperti penjualan, pertukaran, pemberian hadiah, penyertaan dalam perusahaan tertentu, pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, serta memberikan kuasa untuk memberikan Hak Tanggungan.

Dari penjelasan ini, terlihat bahwa tugas utama PPAT adalah menciptakan akta yang menjadi bukti sah dari tindakan hukum tertentu yang terkait dengan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Akta ini digunakan sebagai dasar untuk mengubah data pendaftaran tanah yang mencakup berbagai tindakan seperti penjualan, pertukaran, hadiah, penyertaan dalam perusahaan tertentu, pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, serta memberikan kuasa untuk memberikan Hak Tanggungan.

Selain itu, wewenang PPAT juga diatur dalam ketentuan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dimana seorang PPAT memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik terkait dengan segala jenis transaksi hukum yang terkait dengan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang berada di wilayah kerjanya. Tugas PPAT adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kelurahan dalam sebagian tugas pendaftaran tanah dan pembuatan akta otentik terkait transaksi tanah di wilayahnya. Dimana hal tersebut berkaitan dengan hak-hak atas tanah.

Notaris dalam kewenangannya sebagai pejabat umum sesuai dengan UUJN tidak akan pernah kehilangan perannya yang penting dalam masyarakat. Mereka harus memberikan pelayanan terbaik kepada masyarakat. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 mengatur kewajiban notaris, yang mencakup perlindungan hak asasi, kebenaran, dan keadilan dalam pembuatan akta otentik. Akta otentik yang dibuat oleh notaris mengatur dengan jelas hak dan kewajiban para pihak yang terlibat dalam transaksi hukum, dan ini membantu mencegah sengketa di masa depan.

Pembuatan akta otentik bisa menjadi keharusan berdasarkan hukum untuk memastikan kepastian hukum, ketertiban, dan perlindungan hukum. Selain itu, pihak yang terlibat dalam transaksi juga dapat menginginkan pembuatan akta otentik untuk memastikan transaksi berjalan dengan baik. Hak dan kewajiban semua pihak adalah penting untuk menjaga kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi mereka yang memiliki kepentingan serta untuk masyarakat secara keseluruhan. Notaris adalah seorang pejabat umum yang memiliki wewenang untuk membuat dokumen resmi yang disebut Akta Autentik, yang mencakup segala jenis perbuatan, perjanjian, atau keputusan yang diwajibkan oleh hukum, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, atau yang diinginkan oleh pihak yang terlibat untuk dicatat dalam Akta Autentik.

Notaris juga bertanggung jawab untuk memastikan tanggal pembuatan akta, menyimpan salinan akta, memberikan salinan akta kepada pihak yang terlibat, dan mengeluarkan kutipan dari akta tersebut. Semua ini berlaku selama pembuatan akta tersebut tidak diamanahkan atau diberikan kepada pejabat lain atau individu lain yang diizinkan oleh Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

Hal penting yang harus di garis bawahi, bahwa untuk melakukan pengalihan hak atas tanah, proses tersebut harus dilakukan di hadapan notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta-akta yang melibatkan hak atas tanah yang termasuk dalam kewenangan khusus PPAT mencakup hal – hal yang secara besar adalah , Pemindehan hak atas tanah, Pemberian hak baru atas tanah, Penggadaian tanah, Hak tanggungan atas Tanah dan atau bangunan.

Setiap pengalihan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan notaris jika tanah tersebut belum atau tidak memiliki hak yang tercatat, dan ini diwakili dalam bentuk Akta Peralihan Hak dengan Ganti Rugi (PHGR). Namun, jika transfer hak mencakup semua yang ada di atas tanah tersebut, prosesnya harus dilakukan di hadapan PPAT.

Namun, terkadang, pihak yang terlibat dapat meminta agar PPAT memberikan wewenangnya kepada notaris untuk membuat akta. Dalam hal ini, isi akta harus sesuai dengan kesepakatan para pihak, yang dinyatakan di hadapan notaris dan dipastikan kebenarannya,

termasuk tanggal akta, tanda tangan dalam akta, identitas semua pihak yang hadir, dan tempat pembuatan akta. Ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Proses pendaftaran hak dan Pendaftaran peralihan hak atas tanah adalah bagian dari tugas dan wewenang pemerintah dalam mengatur pendaftaran tanah, sesuai dengan Pasal 19 ayat (2) sub b Undang-Undang Pokok Agraria. Dalam ranah ini, pendaftaran hak tanah dan pendaftaran peralihan hak dapat dibedakan menjadi dua tugas utama:

1. **Pendaftaran hak atas tanah** : Ini adalah proses pendaftaran hak pertama kali atau pencatatan hak atas tanah dalam buku tanah.
2. **Pendaftaran peralihan hak atas tanah** : Peralihan hak atas tanah terjadi ketika hak atas tanah dipindahkan dengan sengaja dari pemilik awalnya ke pihak lain. Untuk membuktikan peralihan ini, diperlukan akta notaris, seperti akta jual beli. Akta ini menjadi dasar untuk mengubah data dalam pendaftaran tanah.

Akta jual beli yang dibuat di hadapan notaris bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah yang baru. Selain itu, ada persyaratan khusus untuk pemindahan hak atas tanah, seperti penggunaan akta notaris yang sah. Setelah akta peralihan hak atas tanah didaftarkan dalam buku tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan, sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun diberikan kepada pembeli.

Dijelaskan lebih lanjut dalam Peraturan Gubernur (Pergub DKI Jakarta No 117/2019) tentang pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ketika semua persyaratan dalam perjanjian jual beli terpenuhi, properti telah dibangun, dan semua pembayaran lainnya telah dilunasi. Oleh karena itu, tidak ada ruang untuk meminta pembayaran secara berjangka, sebagaimana diatur dalam PP No. 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.

Secara prinsip, BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan, sesuai dengan definisi BPHTB dalam Pasal 1 angka 27. Oleh karena itu, pembayaran BPHTB dikenakan ketika pemohon atau penerima hak telah memenuhi semua persyaratan yang ditetapkan oleh peraturan yang berlaku secara resmi menerima hak atas tanah berarti hak tersebut sah secara hukum. Dalam proses pembuatan Akta Peralihan Jual Beli (PJB), peralihan hak atas tanah baru diakui secara sah ketika Akta Jual Beli atas tanah dan bangunan telah ditandatangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang.

Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terjadi saat Akta Hibah Wasiat ditandatangani. Penting untuk dipahami bahwa esensi dari Akta Hibah Wasiat

adalah saat berlakunya, yaitu saat pembuat wasiat meninggal dunia, bukan saat akta hibah wasiat ditandatangani. Ini karena pembuat wasiat masih dapat mengubah wasiatnya sebelum meninggal dunia.

Ketika terjadi peleburan, pemekaran, atau penggabungan usaha, hal ini perlu menjadi perhatian bagi notaris dan penasihat hukum yang terlibat dalam corporate action pada perusahaan terbatas. Pembuatan Akta Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan yang kemudian diikuti atau tidak diikuti dengan akad transaksi peralihan hak adalah saat di mana BPHTB menjadi kewajiban.

BPHTB terutang berdasarkan tanggal Surat Keputusan Pemberian Hak, baik itu terkait dengan pelepasan hak atau pemberian hak baru. Ini sering menjadi masalah praktis karena dalam praktiknya, Surat Keputusan Pemberian Hak Baru harus melalui proses pendaftaran dan seringkali baru diterima beberapa hari atau bahkan beberapa minggu setelah tanggal surat tersebut dikeluarkan. Situasi ini seringkali menimbulkan keluhan dari praktisi dan pelaku usaha karena mereka dikenai denda secara langsung meskipun haknya belum secara fisik diterima.

### **Bunga Dan Denda Bagi Notaris Atau PPAT dan Wajib Pajak**

Selain masalah terkait keterlambatan pembayaran BPHTB, ada juga masalah terkait bunga yang harus dibayarkan oleh penerima hak atas tanah dan bangunan sebagai pajak terkait jika ada keterlambatan atau kekurangan dalam pembayaran BPHTB.

Pasal 78 (4) PP No. 35 tahun 2023, dijelaskan bahwa jika ada keterlambatan dalam pembayaran atau kekurangan dalam pembayaran BPHTB, maka ada sanksi berupa denda sebesar 1% dari jumlah yang belum dibayarkan per bulan, dengan batas maksimal 24 bulan, jika keterlambatan itu terjadi. Di sisi lain, ayat 5 menjelaskan bahwa jika kekurangan pembayaran disebabkan oleh kesalahan perhitungan, kesalahan penulisan, atau kesalahan administratif dari wajib pajak, maka denda yang dikenakan adalah sebesar 0,6% per bulan, dengan maksimal 24 bulan.

Selain denda yang harus dibayarkan oleh wajib pajak, praktisi notaris atau PPAT juga memiliki kewajiban untuk meminta bukti pembayaran BPHTB sebelum mereka menandatangani akta seperti Akta PJB, Akta Corporate Action, dan Akta Hibah Wasiat. Jika mereka tidak memenuhi kewajiban ini, mereka juga akan dikenakan denda sebesar Rp10.000.000.

Lebih lanjut, pembuatan laporan bulanan oleh notaris atau PPAT juga harus dilakukan dan akan dikenakan denda sebesar Rp1.000.000 jika mereka terlambat melaporkan transaksi bulanan yang melibatkan peralihan hak properti, jika laporan itu diserahkan setelah tanggal 10 setiap bulannya.



Aturan ini mulai berlaku sejak diundangkannya peraturan ini, atau paling lambat tanggal 4 Januari 2024, jika telah diadopsi oleh masing-masing daerah melalui Peraturan Daerah. Namun, pada saat penulisan ini, aturan ini belum sepenuhnya diimplementasikan karena memerlukan implementasi lebih lanjut melalui Peraturan Daerah. Hal ini telah menimbulkan berbagai keberatan dan reaksi keras dari notaris dan PPAT, yang merasa bahwa aturan ini memberikan beban yang berat pada mereka karena denda yang tinggi dan jumlah laporan yang harus mereka buat.

PP No. 35 tahun 2023 mengatur kewajiban bagi notaris dan PPAT terkait pembayaran BPHTB sejak peristiwa yang telah disebutkan sebelumnya. Namun, aturan ini juga menimbulkan berbagai masalah terkait keterlambatan pembayaran BPHTB dan denda yang dikenakan. Sebaiknya aturan ini dievaluasi lebih lanjut dan, jika diperlukan, perubahan atau pencabutan yang sesuai harus diperjuangkan.

## **KESIMPULAN DAN SARAN**

Dalam pembuatan akta notaris, penting bahwa apa yang telah disepakati oleh pihak-pihak tercatat dengan benar dalam akta tersebut, termasuk tanggal pembuatan, tanda tangan pihak terkait, identifikasi pihak yang hadir, dan lokasi pembuatan akta. Ini sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatur tindakan pemindahan hak atas tanah yang harus dilakukan di hadapan PPAT. Selain masalah terkait pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), ada juga masalah terkait denda yang dikenakan kepada penerima hak atas tanah dan bangunan jika terjadi keterlambatan atau kekurangan pembayaran BPHTB. Pasal 78 ayat 4 PP No 35/2023 menegaskan bahwa keterlambatan pembayaran atau kekurangan pembayaran BPHTB akan dikenakan denda sebesar 1% per bulan dari jumlah yang terhutang atau jumlah kekurangan pembayaran, dengan batasan maksimal 24 bulan jika pembayaran BPHTB tertunda. Selain denda yang dikenakan kepada wajib pajak, praktisi notaris atau PPAT juga harus memastikan bukti pembayaran BPHTB sebelum menandatangani akta PJB, akta corporate action, atau akta hibah wasiat. Jika hal ini tidak dipatuhi, notaris atau PPAT juga akan dikenakan denda yang signifikan.

Perlunya Kesadaran Hukum bagi Pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi properti, baik pembeli maupun penjual, perlu memiliki kesadaran hukum yang tinggi. Mereka harus memahami proses yang terlibat, termasuk kewajiban pembayaran BPHTB, untuk menghindari masalah hukum di kemudian hari. PPAT dan notaris memiliki peran penting dalam memberikan edukasi kepada pihak yang terlibat dalam transaksi properti. Mereka harus

menjelaskan dengan jelas hak dan kewajiban yang terkait dengan transaksi tersebut. Lebih lanjut bagi para pembuat aturan terlebih dahulu memahami deskripsi mendetail peralihan hak atas tanah yang berlaku di Indonesia, sehingga Peraturan yang mengatur terkait hal tersebut tidak saling bertentangan satu sama lainnya.

## **DAFTAR REFERENSI**

- Brotodiarjo, R. S. (1993). Pengantar Ilmu Hukum Pajak. Bandung: PT Eresco.
- Harjo, D. (2013). Perpajakan Indonesia. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Marzuki, P. M. (2011). Penelitian Hukum. Jakarta: Kencana Prenada Media Grup.
- Siahaan, M. P. (2003). Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan : Teori dan praktek. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan dan Undang - Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
- Peraturan Pemerintah No 35 Tahun 2023 tentang Pajak dan retribusi Daerah
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
- [PP No. 34 Tahun 2016](#) tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas tanah dan Bangunan Beserta Perubahannya