

ABSTRAK

Tinjauan Yuridis Atas Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Terlebih Dahulu Sebelum Penandatanganan Akta Jual Beli Atas Bidang Tanah dan/atau Bangunan di Hadapan PPAT

Fokus penelitian ini mengenai waktu timbulnya hutang pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan berdasarkan ajaran materiil hukum pajak yaitu dengan terpenuhinya *tatbestand* yaitu berupa keadaan atau fakta hukum, peristiwa hukum, dan perbuatan hukum.

Permasalahan penelitian ini adalah mengenai relevansi pembayaran BPHTB lebih dahulu sebelum penandatanganan akta jual beli dihadapan PPAT dan relevansi hukum pemberian denda kepada PPAT, akibat penandatanganan akta jual beli oleh penjual dan pembeli di hadapan PPAT.

Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah yuridis-normatif dan dengan spesifikasi penelitian diskriptif analitis, data sekunder dalam penelitian ini diperoleh melalui studi kepustakaan (*library reseach*), digunakan untuk menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan di bidang BPHTB, buku-buku dan artikel-artikel yang mempunyai korelasi dan relevan dengan permasalahan yang akan diteliti. Selanjutnya data-data tersebut dianalisis dengan analisis kualitatif.

Lahirnya hutang pajak pada bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, didasarkan pada ajaran materiil hukum pajak berdasarkan terpenuhinya *tatbestand*, yaitu sejak ditandatanganinya akta jual beli oleh para pihak, 2 (dua) saksi yang berwenang dan PPAT. Sistem *self assessment*, merupakan sistem pemungutan yang digunakan dalam pemungutan BPHTB, yang memberikan kewenangan kepada wajib pajak untuk menghitung, menyetor dan melaporkan kepada Kantor Pelayanan Pajak, sebagai konsekuensi dari berlakunya ajaran materiil dalam BPHTB. Sistem pemungutan pajak ini, pelaksanaannya disandarkan pada kesadaran wajib pajak, sehingga kurang menjamin kepastian hukum bagi *fiscus* terhadap dibayarnya hutang pajak pada BPHTB.

Berlakunya Pasal 24 ayat 1 undang-undang nomor 20 tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB dan Pasal 91 Undang-undang nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Restribusi Daerah, yang memberikan sanksi denda kepada PPAT, jika menandatangani akta jual beli sebelum penjual membayar BPHTB. Ketentuan ini jelas menyalahi kewenangan PPAT sebagai pejabat yang diberi wewenang dan dilindungi oleh undang-undang untuk menandatangani akta, jika akta yang dibuatnya telah memenuhi syarat formal dan materiil. Sanksi ini diberikan karena sebelum ditandatanganinya akta jual beli belum menimbulkan hutang pajak bagi penjual sehingga tidak mungkin *fiscus* memberi sanksi kepada penjual hak atas tanah.

Kata kunci : Pajak BPHTB, Jual Beli, PPAT.

ABSTRACT

Judicial Review of Obtaining Right to land and building tax preemptively before signing of the Deed of Sale and Purchase of Land and/or Building in Front of PPAT

This study focused on the time of onset tax debt of obtaining right of land and buildings based on the theory of substantive tax law is the fulfillment of *tatbestand* the form of a situation or fact of law, legal occurrence and legal actions.

The problem of the relevance of this research is BPHTB payment first before signing the deed of sale before PPAT and the relevance of the law giving fines to PPAT, due to the signing of the deed of sale by the seller and the buyer front of PPAT.

The method of approach in this study is juridical-normative and descriptive analytical research specifications, secondary data in this study were obtained through library research (library reseach), is used to analyze the various laws and regulations in the field BPHTB, books and articles that correlated and relevant to the issues to be investigated. Furthermore, these data were analyzed with qualitative analysis.

Onset tax debt on obtaining of acquiring land right and building, based on substantive tax law based on the fulfillment *tatbestand* tax law, which since the signing of the deed of sale between the parties, 2 (two) witnesses the authorities and PPAT. Self-assessment system, a collection system used in the collection BPHTB, which authorizes the taxpayer to calculate, deposit, and report to the Tax Office, as a consequence of the substantive tax law based in BPHTB. Tax collection system, the implementation was based on the taxpayer's awareness, making it less *Fiscus* ensure legal certainty for the payment of tax debt in BPHTB.

Applicability of Article 24 paragraph 1 of Acts number 20 of 2000 concerning Amendment to Law Number 21 Year 1997 on BPHTB and Article 91 of Acts number 28 of 2009 on regional tax and retribution Area, which provide penalties for PPAT, if signed deed of sale before the seller pays BPHTB. This provision clearly violates PPAT as pejabt authority which is authorized and protected by Acts to sign a deed, if the deed had been made eligible formal and substantive. Penalties are given for before signing the sale and purchase deed not cause tax debt to the seller that it is impossible to sanction *Fiscus* sellers of land and building.

Keywords: BPHTB Tax, Trading, PPAT