

BPHTB dan PPJB Belum Lunas: Problematika Perolehan Hak dalam Perspektif Harmonisasi Hukum Pajak Pertanahan

BPHTB and PPJB: Problems of Rights Acquisition from the Perspective of Tax and Land Law Harmonization

Elisa Jeman¹✉, Budi Ispriyarso² 

¹ Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Indonesia

² Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Indonesia

✉ Corresponding email: elsjj@students.undip.ac.id

Abstrak

Penentuan saat terutangnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam transaksi yang didahului Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) masih menimbulkan persoalan hukum ketika harga jual beli belum dilunasi sepenuhnya. Persoalan tersebut muncul karena terdapat potensi perbedaan antara rezim pajak daerah yang menentukan saat terutangnya BPHTB berdasarkan perolehan hak dan hukum pertanahan nasional yang menempatkan PPJB pada hubungan hukum yang bersifat obligatoir serta belum mengakibatkan peralihan hak atas tanah. Penelitian ini bertujuan menganalisis dasar hukum penentuan saat terutangnya BPHTB dalam PPJB yang belum lunas serta menguji kesesuaiannya dengan prinsip peralihan hak atas tanah dalam hukum pertanahan nasional. Penelitian menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan sistematis melalui analisis terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PPJB yang belum lunas tidak dengan sendirinya menghasilkan perolehan hak atas tanah secara definitif karena transaksi belum mencapai tahap pemenuhan persyaratan substantif dan formal untuk terjadinya peralihan hak. Oleh karena itu, penempatan penandatanganan PPJB yang belum lunas sebagai momentum definitif timbulnya kewajiban BPHTB berpotensi menimbulkan ketegangan normatif antara rezim pajak daerah dan konstruksi hukum peralihan hak atas tanah. Kondisi tersebut dapat menimbulkan ketidakpastian hukum serta membebani wajib pajak apabila transaksi kemudian dibatalkan atau tidak dilanjutkan pada tahap pembuatan Akta Jual Beli (AJB). Penelitian ini menawarkan pendekatan harmonisasi yang membedakan akibat hukum obligatoir dari PPJB yang belum lunas dengan perolehan hak atas tanah secara definitif sebagai dasar timbulnya kewajiban BPHTB. Harmonisasi tersebut

diperlukan untuk memperkuat kepastian hukum, keadilan dalam pemungutan pajak, serta koherensi antara hukum pajak daerah dan hukum pertanahan nasional.

Kata kunci: BPHTB, Kepastian Hukum, Pajak Daerah, Peralihan Hak atas Tanah, PPJB.

Abstract

The determination of the time at which the Acquisition Duty of Rights on Land and Buildings (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan/BPHTB) becomes due in transactions preceded by a Sale and Purchase Binding Agreement (Perjanjian Pengikatan Jual Beli/PPJB) remains legally problematic when the purchase price has not been fully paid. The legal issue arises from the potential divergence between the regional tax regime, which determines the timing of BPHTB liability based on the acquisition of rights, and Indonesian land law, under which a PPJB generally establishes an obligatory legal relationship without itself transferring title to land. This study aims to analyze the legal basis for determining the time at which BPHTB becomes due in an unpaid PPJB and to examine the consistency of such regulation with the principles governing the transfer of land rights under Indonesian land law. This study employs normative juridical research using statutory, conceptual, and systematic approaches through an analysis of primary and secondary legal materials. The findings demonstrate that an unpaid PPJB does not, in itself, result in a definitive acquisition of land rights because the transaction has not reached the stage at which the substantive and formal requirements for the transfer of rights have been fulfilled. Accordingly, treating the signing of an unpaid PPJB as the definitive moment at which BPHTB becomes due may create normative tension between the regional tax regime and the legal framework governing the transfer of land rights. This condition may generate legal uncertainty and impose a tax burden on taxpayers when the transaction is subsequently cancelled or does not proceed to the execution of a Sale and Purchase Deed (Akta Jual Beli/AJB). This study proposes a harmonized approach that distinguishes the obligatory legal effects of an unpaid PPJB from the definitive acquisition of land rights as the basis for BPHTB liability. Such harmonization is necessary to strengthen legal certainty, tax fairness, and coherence between regional tax law and Indonesian land law.

Keywords: BPHTB, Legal Certainty, Regional Tax, Transfer of Land Rights, Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB).

I. Pendahuluan

Perkembangan aktivitas ekonomi global meningkatkan intensitas transaksi properti sebagai bagian dari pertumbuhan investasi dan mobilitas aset. Tanah dan bangunan memiliki karakter sebagai objek ekonomi sekaligus objek hukum yang pengalihannya memerlukan kepastian administratif dan fiskal.¹ Pajak atas perolehan properti pada umumnya diterapkan sebagai salah satu sumber penerimaan negara maupun daerah dalam sistem perpajakan. Praktik ini menunjukkan bahwa kewajiban pajak umumnya dikaitkan dengan momen peralihan hak yang sah secara hukum.² Pengaturan mengenai saat terutang

¹ Sumitro Salim, "Penerapan Sifat Terang Dan Tunai Dalam Jual Beli Tanah Yang Belum Lunas (Studi Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 6/PDT.G/2020)," *Indonesian Notary* 3, no. 4 (2021).

² Dewi Kurnia Putri and Amin Purnawan, "Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas," *Jurnal Akta* 4, no. 4 (2017): 623–34, <https://doi.org/10.30659/akta.v4i4.2505>.

pajak menjadi isu penting karena berkaitan langsung dengan kepastian hukum, perlindungan para pihak, serta legitimasi pemungutan pajak.

Indonesia mengatur pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagai pajak daerah yang timbul akibat perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Reformasi kebijakan fiskal melalui Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 mengenai hubungan keuangan pusat dan daerah memperluas kewenangan pemerintah daerah dalam pengelolaan pajak tersebut.³ Perubahan regulasi tersebut mendorong munculnya variasi kebijakan daerah mengenai waktu munculnya kewajiban BPHTB. Pemerintah daerah mulai mengaitkan kewajiban pembayaran pajak dengan tahap awal transaksi, termasuk ketika para pihak menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Kondisi ini menimbulkan dinamika hukum karena konstruksi perdata PPJB tidak identik dengan peralihan hak atas tanah.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli berkembang sebagai mekanisme praktik untuk menjembatani transaksi yang belum dapat diselesaikan secara penuh. PPJB digunakan ketika pembayaran belum lunas, dokumen administratif belum lengkap, atau proses sertifikasi masih berlangsung. Kedudukan PPJB dalam hukum perdata dipahami sebagai perjanjian pendahuluan yang menciptakan hubungan obligatoir antara para pihak.⁴ Hak kebendaan atas tanah secara yuridis baru berpindah melalui Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Perbedaan antara hubungan obligatoir dan peralihan hak kebendaan menjadi dasar penting dalam menentukan konsekuensi perpajakan.

Permasalahan muncul ketika kewajiban BPHTB dianggap telah terutang pada tahap PPJB, sementara hak atas tanah secara hukum belum beralih. Penentuan saat terutang pajak berpotensi menimbulkan beban fiskal sebelum terjadi perolehan hak yang sesungguhnya. Situasi tersebut juga berdampak pada perlindungan pembeli apabila transaksi tidak berlanjut hingga tahap Akta Jual Beli.⁵ Ketidaksinkronan antara konstruksi hukum perdata dan kebijakan fiskal berpotensi menimbulkan sengketa administrasi maupun keberatan pajak.⁶ Isu ini tidak hanya bersifat nasional, tetapi juga mencerminkan tantangan global mengenai harmonisasi antara hukum kontrak dan hukum pajak properti.

Kajian akademik mengenai PPJB dan kewajiban pajak telah berkembang dalam berbagai penelitian hukum. Rahman et al. (2025) menunjukkan bahwa PPJB merupakan perjanjian pendahuluan yang bersifat sementara dan tidak menimbulkan peralihan hak atas tanah sehingga pengenaan pajak pada tahap tersebut dinilai tidak selaras dengan karakter hukumnya. Susanti et al. (2025) menemukan adanya ketidaksesuaian antara norma hukum dan praktik penerapan BPHTB pada PPJB di tingkat daerah yang memunculkan ketidakpastian hukum serta perbedaan tafsir antar aparat dan praktisi. Widyawati et al. (2025) menyoroti pembatalan PPJB sebagai sarana penghindaran pajak yang berimplikasi pada kerugian negara serta terbatasnya tanggung jawab administratif

³ Fransiska Mayasari and Munsyarif Abdul Chalim, "Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Notaris Di Tegal," *Jurnal Akta* 4, no. 4 (2017), <https://doi.org/10.30659/akta.v4i4.2492>.

⁴ Bambang Hermanto Suryanto and Mas Rasmini, "Analisis Potensi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Sebagai Salah Satu Pajak Daerah," *AdBispreneur: Jurnal Pemikiran Dan Penelitian Administrasi Bisnis Dan Kewirausahaan* 3, no. 3 (2018): 273–81, <https://doi.org/10.24198/adbispreneur.v3i3.19205>.

⁵ Shavira Bonita, "Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)," *Indonesia of Journal Business Law* 1, no. 1 (2022): 1–6, <https://doi.org/10.47709/ijbl.v1i1.1283>.

⁶ Clever Clinton Koho, Harijanto Sabijono, and Sintje Rondonuwu, "Analisis Efektivitas Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Terhadap Pajak Daerah Di Kabupaten Minahasa Tenggara," *Going Concern: Jurnal Riset Akuntansi* 13, no. 4 (2018), <https://doi.org/10.32400/gc.13.04.21287>.

PPAT. Prawira et al. (2022) menegaskan fungsi PPJB sebagai solusi transaksi bertahap yang sah sepanjang hak dan kewajiban para pihak dipenuhi sesuai perjanjian.

Kajian regulasi terbaru juga dianalisis oleh Rachman (2023) yang meneliti implikasi Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 terkait ketentuan umum pajak daerah. Penelitian tersebut menunjukkan bahwa penentuan saat terutang BPHTB masih menimbulkan persoalan konseptual dan praktik hukum, terutama terkait hubungan antara norma pajak dan kewajiban profesi notaris.⁷ Temuan ini memperlihatkan bahwa perubahan kebijakan fiskal belum sepenuhnya diikuti kejelasan konstruksi hukum operasional. Beberapa penelitian terdahulu berfokus pada kekuatan mengikat PPJB, implementasi pajak daerah, atau pertanggungjawaban profesi hukum. Integrasi antara aspek hukum perdata, hukum pajak, dan tahap pelunasan transaksi belum dianalisis secara komprehensif.⁸

Kajian terdahulu menunjukkan kecenderungan pembahasan yang terpisah antara karakter hukum PPJB dan mekanisme penentuan saat terutang BPHTB. Penelitian sebelumnya belum secara khusus mengkaji kondisi ketika PPJB dibuat dalam keadaan pembayaran belum lunas dan belum menghasilkan Akta Jual Beli. Analisis mengenai hubungan antara status pelunasan transaksi dengan legitimasi pemungutan BPHTB masih terbatas. Perbedaan kebijakan daerah memperlihatkan adanya ruang interpretasi hukum yang belum terselesaikan secara sistematis. Kekosongan analisis tersebut menimbulkan kebutuhan penelitian yang menempatkan pelunasan transaksi sebagai variabel hukum utama.

Penelitian ini menawarkan kebaruan melalui analisis hukum mengenai terhutangnya BPHTB dalam transaksi PPJB yang belum lunas dibayarkan dengan mengintegrasikan perspektif hukum perdata, hukum pajak daerah, dan praktik administrasi pertanahan. Fokus penelitian diarahkan pada rekonstruksi hubungan antara tahap kontraktual transaksi dan munculnya kewajiban pajak secara yuridis. Pendekatan tersebut memberikan kontribusi konseptual terhadap penentuan momen perolehan hak yang sah sebagai dasar pemungutan BPHTB. Kajian ini juga memperkuat diskursus global mengenai keselarasan antara prinsip legal transfer of title dan asas keadilan perpajakan. Hasil penelitian diharapkan menghasilkan formulasi argumentasi hukum yang mampu menjelaskan batas legitimasi pemungutan BPHTB pada transaksi PPJB yang belum diselesaikan secara penuh.

II. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan fokus kajian pada norma dan kaidah hukum yang dianalisis melalui penelusuran literatur terhadap berbagai

⁷ Megah Hanny Tarigan, Gratianus Prikasetya Putra, and Arsin Lukman, "The Contradiction of Imposing BPHTB on the Creation of Unpayment of PPJB with the Principle of Convenience," *Jurnal Akta* 12, no. 4 (2025), <https://doi.org/10.30659/akta.v12i4.49890>.

⁸ Cicilia Ri Sapta Wahyu Widyawati, Arsin Lukman, and Jum Anggriani, "Kajian Penerapan Pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) Dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan (BPHTB) Atas Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Menjadi Akta Jual Beli," *Jurnal Hukum Lex Generalis* 6, no. 9 (2025), <https://doi.org/10.56370/jhlgl.v6i4.1053>.

bahan hukum primer, sekunder, maupun tersier.⁹ Pendekatan penelitian dilakukan melalui telaah peraturan perundang-undangan dan pendekatan konseptual untuk menelaah konstruksi hukum mengenai penentuan saat terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam transaksi Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang pembayarannya belum diselesaikan sepenuhnya. Sumber hukum utama yang digunakan mencakup konstitusi sebagai dasar kewenangan negara dalam penguasaan tanah dan pemungutan pajak, regulasi agraria yang mengatur hak atas tanah, serta ketentuan perpajakan daerah yang menjadi dasar pengenaan BPHTB. Pengkajian dilakukan melalui penafsiran hukum secara sistematis dan konseptual guna menilai keselarasan antara ketentuan hukum pertanahan dan norma perpajakan daerah dalam menentukan lahirnya kewajiban pajak.¹⁰ Seluruh bahan hukum dianalisis secara kualitatif dengan menitikberatkan pada keterpaduan norma, penerapan asas hukum, serta relevansi doktrin hukum terhadap permasalahan yang diteliti.

III. Problematika Yuridis PPJB Belum Lunas sebagai Dasar Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian pendahuluan yang dibuat karena proses jual beli belum dapat dilaksanakan secara sempurna. Dalam hukum perdata, perjanjian lahir dari adanya hubungan hukum antara dua pihak atau lebih yang saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu prestasi tertentu. Suatu PPJB dinyatakan sah apabila para pihak mencapai kesepakatan, memiliki kecakapan hukum, menentukan objek yang diperjanjikan secara jelas, serta memiliki tujuan yang tidak bertentangan dengan hukum.¹¹ Dalam praktik pertanahan, PPJB umumnya digunakan ketika pembayaran belum dilunasi atau persyaratan administratif pertanahan masih dalam proses penyelesaian sehingga Akta Jual Beli belum dapat dibuat. Keadaan tersebut menyebabkan PPJB hanya melahirkan hubungan hukum berupa hak dan kewajiban antar para pihak tanpa mengakibatkan berpindahnya hak atas tanah dan bangunan secara langsung.

Kedudukan PPJB perlu dianalisis dengan memperhatikan ketentuan hukum pertanahan mengenai mekanisme peralihan hak atas tanah. Dalam sistem pendaftaran tanah, proses peralihan hak karena jual beli baru dapat dicatat apabila dibuktikan melalui akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).¹² Oleh karena itu, Akta Jual Beli (AJB) memiliki fungsi sebagai bukti yuridis utama yang menegaskan telah

⁹ Kornelius Benuf and Muhamad Azhar, "Metodologi Penelitian Hukum Sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer," *Gema Keadilan* 7, no. 1 (2020): 20–33, <https://doi.org/10.14710/gk.7.1.20-33>.

¹⁰ Tunggal Ansari Setia Negara, "Normative Legal Research in Indonesia: Its Originis and Approaches," *Audito Comparative Law Journal (ACLJ)* 4, no. 1 (2023): 1–9, <https://doi.org/10.22219/aclj.v4i1.24855>.

¹¹ Junisa Mandagi, Harijanto Sabijono, and Stanley Kho Walandouw, "Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Pada Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Manado," *Going Concern: Jurnal Riset Akuntansi* 13, no. 2 (2018).

¹² Satria Braja Harianja, Julia Rahma Sitepu, and Margaretha Saragih, "Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah," *Jurnal Hukum Responsif* 7, no. 7 (2019): 115–25.

terjadinya pemindahan hak atas tanah. Pada PPJB yang belum lunas, AJB belum dapat dibuat karena para pihak masih berada dalam tahap pemenuhan prestasi dan persyaratan tertentu sebelum transaksi diselesaikan secara penuh. Situasi tersebut menegaskan bahwa PPJB masih berada dalam ranah perikatan keperdataan sehingga belum dapat digunakan sebagai dasar berpindahnya hak atas tanah dan bangunan dari penjual kepada pembeli.¹³

Selain ditinjau dari ketentuan administratif pertanahan, peralihan hak atas tanah juga harus dipahami berdasarkan asas-asas hukum agraria nasional. Dalam hukum adat dikenal asas terang dan tunai sebagai syarat sah jual beli tanah yang kemudian diadopsi dalam praktik hukum pertanahan nasional. Asas terang menghendaki agar jual beli dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, sedangkan asas tunai menuntut adanya pelunasan pembayaran pada saat peralihan hak dilakukan.¹⁴ Ketika PPJB dibuat dalam keadaan pembayaran belum lunas, unsur tunai belum terpenuhi sehingga peralihan hak atas tanah secara substansial belum dapat dianggap terjadi.

Permasalahan yuridis muncul ketika PPJB yang belum lunas dikaitkan dengan konsep perolehan hak atas tanah dan bangunan sebagai objek BPHTB. Ketentuan mengenai BPHTB mengatur bahwa kewajiban pajak timbul akibat adanya perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang terjadi karena pemindahan hak, termasuk melalui mekanisme jual beli. Pengaturan tersebut menegaskan bahwa lahirnya BPHTB berkaitan dengan terjadinya perpindahan hak yang konkret dan telah memiliki akibat hukum, bukan semata-mata karena adanya kesepakatan atau hubungan perjanjian antara para pihak. Dalam PPJB yang belum lunas, pembeli masih belum menguasai hak atas tanah secara penuh karena hak kebendaan tetap berada pada penjual dan proses peralihan hak belum diselesaikan melalui pembuatan AJB.

IV. Disharmonisasi Norma Penentuan Saat Terutang BPHTB dalam PPJB yang Belum Lunas Dibayarkan

Efektivitas dalam penelitian ini tidak diukur dari banyaknya perkara yang berakhir

Penentuan saat terutang BPHTB dalam transaksi PPJB yang belum lunas menimbulkan persoalan normatif karena terdapat perbedaan konstruksi antara hukum perpajakan daerah dan hukum pertanahan. Ketentuan mengenai BPHTB dalam transaksi jual beli menghubungkan lahirnya kewajiban pajak dengan tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta dalam proses peralihan hak atas tanah dan bangunan.¹⁵ Akan tetapi, penggunaan istilah “akta” tidak disertai batasan yang jelas mengenai jenis akta yang

¹³ Anak Agung Alit Mas Surya Mahadewi, “Perbandingan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Pada Saat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Akta Jual Beli Ditinjau Dari Asas Certainty Dan Asas Convenience of Payment (Studi Kasus Di Kota Denpasar Dan Kabupaten Tabanan),” *Notaire* 8, no. 3 (2025): 323–46, <https://doi.org/10.20473/ntr.v8i3.76072>.

¹⁴ Made Ara Denara Asia Amasangsa and I Made Dedy Priyanto, “Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan,” *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 8, no. 1 (2019): 1–18.

¹⁵ Iyan Nasriyan, “Asas Kepastian Hukum Dalam Penyelenggaraan Perpajakan Di Indonesia,” *Logika: Jurnal Penelitian Universitas Kuningan* 10, no. 2 (2020), <https://doi.org/10.25134/logika.v10i02.2402>.

dimaksud, apakah hanya merujuk pada AJB atau juga mencakup PPJB. Ketidakjelasan pengaturan tersebut memunculkan variasi penafsiran dalam praktik administrasi perpajakan daerah, khususnya ketika PPJB dibuat dalam bentuk akta autentik oleh notaris.¹⁶ Akibatnya, penentuan kapan BPHTB dianggap terutang lebih banyak dipengaruhi oleh interpretasi aparat pelaksana dibandingkan adanya keseragaman norma hukum yang tegas dan konsisten.¹⁷

Permasalahan tersebut semakin kompleks apabila dikaitkan dengan ketentuan hukum pertanahan mengenai mekanisme peralihan hak atas tanah. Proses pendaftaran peralihan hak karena jual beli mensyaratkan adanya akta autentik yang dibuat oleh PPAT sebagai dasar pembuktian administratif. Dengan demikian, pengakuan yuridis terhadap berpindahnya hak atas tanah baru terjadi setelah AJB dibuat dan digunakan dalam proses pendaftaran tanah, bukan pada saat para pihak menandatangani PPJB.¹⁸ Dalam PPJB yang belum dilunasi, hubungan hukum antara penjual dan pembeli masih terbatas pada tahap perikatan karena kewajiban pembayaran belum sepenuhnya diselesaikan serta hak atas tanah masih melekat pada pihak penjual. Perbedaan dasar pemikiran antara ketentuan perpajakan daerah dan sistem hukum pertanahan tersebut kemudian memunculkan disharmonisasi norma dalam menentukan kapan perolehan hak atas tanah dianggap benar-benar telah terjadi.

Pandangan mengenai pentingnya kepastian terhadap saat lahirnya hak dan kewajiban hukum dikemukakan oleh Gustav Radbruch melalui teori kepastian hukum. Radbruch menempatkan kepastian hukum sebagai unsur fundamental yang menghendaki hukum dapat diterapkan secara jelas, konsisten, dan dapat diprediksi oleh masyarakat. Kepastian hukum tidak hanya berkaitan dengan keberadaan aturan tertulis, tetapi juga menyangkut kesesuaian penerapan norma dalam praktik sehingga tidak menimbulkan multitafsir.¹⁹ Pada BPHTB, kepastian hukum diperlukan agar masyarakat mengetahui secara pasti kapan kewajiban perpajakan lahir dan kapan negara berwenang melakukan pemungutan pajak. Ketika satu norma membuka kemungkinan penafsiran bahwa BPHTB terutang sejak PPJB ditandatangani sementara norma pertanahan mengakui peralihan hak setelah AJB dibuat, maka kepastian hukum bagi wajib pajak menjadi tidak terpenuhi secara optimal.²⁰

Pendapat mengenai karakter PPJB sebagai perjanjian obligatoir juga dikemukakan oleh Herlien Budiono yang menyatakan bahwa PPJB merupakan perjanjian pendahuluan

¹⁶ Reza Ananda Kurniasari and Siti Malikhatun Badriyah, "The Imposition of the Final Transfer of Rights to Land and/or Building Tax (PPHTB) in the Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB)," *Jurnal Daulat Hukum* 5, no. 3 (2022), <https://doi.org/10.30659/jdh.v5i3.23916>.

¹⁷ Putu Mahaesa Surya Putri Utami and I Nyoman Suyatna, "Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Didasarkan Akta Notaris (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 130 K/Pdt/2017)," *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 7, no. 3 (2019), <https://doi.org/10.24843/KM.2019.v07.i03.p09>.

¹⁸ Eka Wijaya Silalahi, "Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Atas Warisan, Apakah Warisan (Dalam Garis Keturunan Sedarah) Harus Dikenai BPHTB?," *Jurnal Hukum & Pembangunan* 49, no. 4 (2019), <https://doi.org/10.21143/jhp.vol49.no4.2346>.

¹⁹ Helena Lumban Gaol, Hendrik Pondaag, and Revy S M Korah, "Kepastian Hukum Jual Beli Tanah Hak Milik Tanpa Melalui PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)," *Lex Privatum* 10, no. 1 (2022).

²⁰ Imam Muhasan, "Validitas PPJB Sebagai Basis PPh Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan (Tinjauan Dari Aspek Hukum Perdata)," *Jurnal Pajak Indonesia (Indonesian Tax Review)* 2, no. 2 (2018): 30–38, <https://doi.org/10.31092/jpi.v2i2.639>.

yang berfungsi menjamin terlaksananya jual beli di kemudian hari.²¹ Dalam konstruksi tersebut, PPJB belum memindahkan hak kebendaan karena masih memerlukan tindakan hukum lanjutan berupa pembuatan AJB. Hubungan hukum yang lahir dari PPJB hanya menciptakan hak dan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi prestasi sesuai isi perjanjian. Kedudukan PPJB berbeda dengan AJB yang memiliki kekuatan sebagai alat bukti autentik terjadinya peralihan hak atas tanah.²² Pandangan tersebut memperlihatkan bahwa keberadaan PPJB belum cukup untuk menempatkan pembeli sebagai pihak yang telah memperoleh hak atas tanah dan bangunan secara penuh.

Konsep perolehan hak dalam BPHTB juga perlu dipahami berdasarkan karakter pajak sebagai kewajiban publik yang lahir dari peristiwa hukum tertentu. Rochmat Soemitro menjelaskan bahwa pajak merupakan kontribusi wajib masyarakat kepada negara yang pemungutannya memiliki sifat memaksa berdasarkan ketentuan hukum tanpa adanya imbalan langsung kepada pembayar pajak.²³ Sifat pemaksaan tersebut menuntut agar pemungutan pajak dilaksanakan secara cermat dengan landasan hukum yang tegas guna mencegah terjadinya penyalahgunaan kewenangan oleh aparat pemungut pajak. Dalam transaksi pertanahan, BPHTB dikenakan ketika telah terjadi perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui suatu perbuatan hukum yang mengakibatkan berpindahnya hak kepada pihak lain.²⁴ Apabila PPJB yang belum lunas masih belum mengakibatkan perpindahan hak secara yuridis maupun nyata, maka pengenaan BPHTB pada tahap tersebut menimbulkan persoalan terkait keselarasan antara objek pajak dengan peristiwa hukum yang sebenarnya terjadi.

Disharmonisasi norma dalam penentuan saat terutang BPHTB juga menimbulkan implikasi terhadap perlindungan hukum bagi wajib pajak. Dalam praktik transaksi pertanahan, tidak seluruh PPJB berakhir dengan pelaksanaan AJB karena terdapat kemungkinan wanprestasi, pembatalan perjanjian, maupun kegagalan pembayaran.²⁵ Apabila BPHTB telah dipungut sejak tahap PPJB sementara transaksi akhirnya batal, maka wajib pajak berada dalam posisi yang dirugikan karena telah memenuhi kewajiban pajak atas hak yang belum pernah diperoleh. Situasi tersebut menunjukkan bahwa penentuan saat terutang pajak yang terlalu dini dapat menciptakan ketidakseimbangan antara kepentingan negara dalam memungut pajak dan perlindungan hak masyarakat sebagai wajib pajak. Dalam praktiknya, mekanisme pengembalian pajak juga tidak selalu sederhana karena memerlukan prosedur administratif yang panjang dan bergantung pada kebijakan pemerintah daerah masing-masing.

²¹ Ratri Puspita S., Lita Tyestas ALW, and Adya Paramita Prabandari, "Akibat Hukum Tidak Terpenuhinya Syarat-Syarat Pembuatan Akta Jual Beli Oleh Notaris," *Notarius* 13, no. 2 (2020): 819–37, <https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31170>.

²² Wiwi Irmawati, Aju Putrijanti, and Anggita D Lumbanraja, "Keabsahan Akta Notaril Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Peralihan Hak Atas Tanah," *Notarius* 13, no. 2 (2020): 738–48, <https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31098>.

²³ Riskha Indah Respati, Indah Dwi Qurbani, and R Imam Rahmat Syafi'i, "Asas Certainty Dalam Mekanisme Pembayaran Kewajiban Perpajakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan," *Jurnal Cakrawala Hukum* 11, no. 3 (2020): 323–32, <https://doi.org/10.26905/idjch.v11i3.4281>.

²⁴ Ayang Afira Anugerahayu, Zaenal Asikin, and Djumardin, "Comparative Study of the Sale and Purchase of Land Rights According to the Civil Code and the Basic Agrarian Law," *Journal of Law, Policy and Globalization* 112 (2021), <https://doi.org/10.7176/JLPG/112-07>.

²⁵ Rifky Anggatiastara Cipta, Ngadino, and Adya Paramita Prabandari, "Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah," *Notarius* 13, no. 2 (2020): 890–905.

Ketentuan hukum pertanahan dan hukum perpajakan memperlihatkan bahwa konsep “perolehan hak” dalam BPHTB tidak dapat dipisahkan dari tata cara peralihan hak atas tanah dalam sistem hukum agraria nasional. Hukum tanah nasional yang berakar pada prinsip-prinsip hukum adat turut mempengaruhi pelaksanaan jual beli tanah melalui penerapan asas terang dan tunai. Asas terang menghendaki agar transaksi dilakukan di hadapan pejabat yang memiliki kewenangan sehingga perbuatan hukum tersebut memperoleh pengakuan secara resmi, sedangkan asas tunai mensyaratkan penyelesaian pembayaran pada saat peralihan hak dilaksanakan. Pada PPJB yang pembayarannya belum diselesaikan secara penuh, unsur pelunasan belum terpenuhi sehingga hubungan para pihak masih terbatas pada ikatan perdata dan belum menghasilkan perpindahan hak kebendaan atas tanah. Keadaan ini menimbulkan persoalan harmonisasi norma karena kewajiban BPHTB berpotensi muncul ketika proses peralihan hak menurut mekanisme hukum pertanahan sebenarnya belum selesai dilaksanakan.

V. Kesimpulan

PPJB yang belum lunas pada dasarnya hanya menimbulkan hubungan perikatan antara para pihak dan belum menyebabkan terjadinya peralihan hak atas tanah dan bangunan secara yuridis maupun substansial. Peralihan hak atas tanah menurut hukum pertanahan nasional baru diakui setelah dibuatnya Akta Jual Beli di hadapan PPAT serta terpenuhinya asas terang dan tunai sebagaimana prinsip dalam hukum agraria nasional. Ketentuan mengenai saat terutang BPHTB dalam Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menimbulkan disharmonisasi norma karena membuka kemungkinan penafsiran bahwa kewajiban pajak lahir sejak PPJB ditandatangani, padahal hak atas tanah belum benar-benar beralih kepada pembeli. Kondisi tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum dan berpotensi merugikan wajib pajak apabila transaksi batal atau tidak berlanjut pada pelaksanaan AJB.

VI. Daftar Pustaka

- Amasangsa, Made Ara Denara Asia, and I Made Dedy Priyanto. “Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan.” *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 8, no. 1 (2019): 1–18.
- Anugerahayu, Ayang Afira, Zaenal Asikin, and Djumardin. “Comparative Study of the Sale and Purchase of Land Rights According to the Civil Code and the Basic Agrarian Law.” *Journal of Law, Policy and Globalization* 112 (2021). <https://doi.org/10.7176/JLPG/112-07>.
- Benuf, Kornelius, and Muhamad Azhar. “Metodologi Penelitian Hukum Sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer.” *Gema Keadilan* 7, no. 1 (2020): 20–33. <https://doi.org/10.14710/gk.7.1.20-33>.
- Bonita, Shavira. “Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB).” *Indonesia of Journal Business Law* 1, no. 1 (2022): 1–6. <https://doi.org/10.47709/ijbl.v1i1.1283>.
- Cipta, Rifky Anggatiastara, Ngadino, and Adya Paramita Prabandari. “Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.” *Notarius* 13, no.

- 2 (2020): 890–905.
- Gaol, Helena Lumban, Hendrik Pondaag, and Revy S M Korah. “Kepastian Hukum Jual Beli Tanah Hak Milik Tanpa Melalui PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).” *Lex Privatum* 10, no. 1 (2022).
- Harianja, Satria Braja, Julia Rahma Sitepu, and Margaretha Saragih. “Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah.” *Jurnal Hukum Responsif* 7, no. 7 (2019): 115–25.
- Irmawati, Wiwi, Aju Putrijanti, and Anggita D Lumbanraja. “Keabsahan Akta Notaril Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Peralihan Hak Atas Tanah.” *Notarius* 13, no. 2 (2020): 738–48. <https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31098>.
- Koho, Clever Clinton, Harijanto Sabijono, and Sintje Rondonuwu. “Analisis Efektivitas Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Terhadap Pajak Daerah Di Kabupaten Minahasa Tenggara.” *Going Concern: Jurnal Riset Akuntansi* 13, no. 4 (2018). <https://doi.org/10.32400/gc.13.04.21287>.
- Kurniasari, Reza Ananda, and Siti Malikhatun Badriyah. “The Imposition of the Final Transfer of Rights to Land and/or Building Tax (PPHTB) in the Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB).” *Jurnal Daulat Hukum* 5, no. 3 (2022). <https://doi.org/10.30659/jdh.v5i3.23916>.
- Mahadewi, Anak Agung Alit Mas Surya. “Perbandingan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Pada Saat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Akta Jual Beli Ditinjau Dari Asas Certainty Dan Asas Convenience of Payment (Studi Kasus Di Kota Denpasar Dan Kabupaten Tabanan).” *Notaire* 8, no. 3 (2025): 323–46. <https://doi.org/10.20473/ntr.v8i3.76072>.
- Mandagi, Junisa, Harijanto Sabijono, and Stanley Kho Walandouw. “Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Pada Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Manado.” *Going Concern: Jurnal Riset Akuntansi* 13, no. 2 (2018).
- Mayasari, Fransiska, and Munsyarif Abdul Chalim. “Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Notaris Di Tegal.” *Jurnal Akta* 4, no. 4 (2017). <https://doi.org/10.30659/akta.v4i4.2492>.
- Muhasan, Imam. “Validitas PPJB Sebagai Basis PPh Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan (Tinjauan Dari Aspek Hukum Perdata).” *Jurnal Pajak Indonesia (Indonesian Tax Review)* 2, no. 2 (2018): 30–38. <https://doi.org/10.31092/jpi.v2i2.639>.
- Nasriyan, Iyan. “Asas Kepastian Hukum Dalam Penyelenggaraan Perpajakan Di Indonesia.” *Logika: Jurnal Penelitian Universitas Kuningan* 10, no. 2 (2020). <https://doi.org/10.25134/logika.v10i02.2402>.
- Negara, Tunggul Ansari Setia. “Normative Legal Research in Indonesia: Its Originis and Approaches.” *Audito Comparative Law Journal (ACLJ)* 4, no. 1 (2023): 1–9. <https://doi.org/10.22219/aclj.v4i1.24855>.
- Puspita S., Ratri, Lita Tyestas ALW, and Adya Paramita Prabandari. “Akibat Hukum Tidak Terpenuhinya Syarat-Syarat Pembuatan Akta Jual Beli Oleh Notaris.” *Notarius* 13, no. 2 (2020): 819–37. <https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31170>.
- Putri, Dewi Kurnia, and Amin Purnawan. “Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas.” *Jurnal Akta* 4, no. 4 (2017): 623–34. <https://doi.org/10.30659/akta.v4i4.2505>.

- Respati, Riskha Indah, Indah Dwi Qurbani, and R Imam Rahmat Syafi'i. "Asas Certainty Dalam Mekanisme Pembayaran Kewajiban Perpajakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan." *Jurnal Cakrawala Hukum* 11, no. 3 (2020): 323-32. <https://doi.org/10.26905/idjch.v11i3.4281>.
- Salim, Sumitro. "Penerapan Sifat Terang Dan Tunai Dalam Jual Beli Tanah Yang Belum Lunas (Studi Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 6/PDT.G/2020)." *Indonesian Notary* 3, no. 4 (2021).
- Silalahi, Eka Wijaya. "Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Atas Warisan, Apakah Warisan (Dalam Garis Keturunan Sedarah) Harus Dikenai BPHTB?" *Jurnal Hukum & Pembangunan* 49, no. 4 (2019). <https://doi.org/10.21143/jhp.vol49.no4.2346>.
- Suryanto, Bambang Hermanto, and Mas Rasmini. "Analisis Potensi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Sebagai Salah Satu Pajak Daerah." *AdBispreneur: Jurnal Pemikiran Dan Penelitian Administrasi Bisnis Dan Kewirausahaan* 3, no. 3 (2018): 273-81. <https://doi.org/10.24198/adbispreneur.v3i3.19205>.
- Tarigan, Megah Hanny, Gratianus Prikasetya Putra, and Arsin Lukman. "The Contradiction of Imposing BPHTB on the Creation of Unpayment of PPJB with the Principle of Convenience." *Jurnal Akta* 12, no. 4 (2025). <https://doi.org/10.30659/akta.v12i4.49890>.
- Utami, Putu Mahaesa Surya Putri, and I Nyoman Suyatna. "Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Didasarkan Akta Notaris (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 130 K/Pdt/2017)." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 7, no. 3 (2019). <https://doi.org/10.24843/KM.2019.v07.i03.p09>.
- Widyawati, Cicilia Ri Sapta Wahyu, Arsin Lukman, and Jum Anggriani. "Kajian Penerapan Pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) Dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan (BPHTB) Atas Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Menjadi Akta Jual Beli." *Jurnal Hukum Lex Generalis* 6, no. 9 (2025). <https://doi.org/10.56370/jhlg.v6i4.1053>.

Ucapan Terimakasih

Para penulis menyampaikan terima kasih yang tulus kepada Editor dan Reviewer anonim atas waktu yang telah diberikan, komentar yang berwawasan, serta saran konstruktif yang secara signifikan telah berkontribusi terhadap penyempurnaan artikel ini. Para penulis juga berharap bahwa artikel ini dapat memberikan wawasan yang bermanfaat dan memberikan kontribusi yang berarti terhadap perkembangan diskusi di bidang terkait, serta dapat memberikan manfaat bagi para pembaca dan peneliti di masa mendatang.

Informasi Pendanaan

Penelitian ini didanai secara mandiri oleh penulis.

Pernyataan Benturan Kepentingan

Para penulis menyatakan bahwa **tidak terdapat benturan kepentingan** dalam publikasi artikel ini.

Pernyataan Etika Publikasi dan Orisinalitas

Para penulis menegaskan bahwa penelitian ini merupakan karya yang sepenuhnya orisinal. Naskah ini belum pernah dipublikasikan, baik dalam bentuk cetak, daring, maupun media lainnya, serta tidak sedang diajukan ke jurnal lain untuk proses penelaahan. Seluruh sumber yang dicantumkan dalam daftar pustaka telah ditulis sesuai dengan kaidah dan etika sitasi akademik yang berlaku.

Pernyataan Penggunaan Kecerdasan Buatan Generatif

Para penulis menyatakan bahwa kecerdasan buatan generatif digunakan sebagai alat bantu dalam proses penyusunan manuskrip ini. Secara khusus, ChatGPT dan Grammarly digunakan untuk meningkatkan kualitas bahasa dan keterbacaan teks secara keseluruhan.

Seluruh keluaran yang dihasilkan oleh kecerdasan buatan kemudian ditinjau secara kritis, disunting, dan diverifikasi oleh para penulis untuk memastikan keakuratan serta menjaga integritas ilmiah. Para penulis bertanggung jawab sepenuhnya atas isi akhir manuskrip.

Penggunaan kecerdasan buatan generatif dibatasi hanya pada fungsi pendukung dan tidak dianggap sebagai bentuk kepenulisan. Selain itu, tidak terdapat analisis maupun interpretasi data yang dilakukan oleh kecerdasan buatan tanpa pengawasan dan keterlibatan aktif dari penulis.