

## **KEADILAN ATURAN BPHTB DALAM PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 35 TAHUN 2023 : PANDANGAN NOTARIS DI KOTA YOGYAKARTA**

Erlinawati\* dan Sulastriono\*\*

### **INTISARI**

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis : pandangan notaris di Kota Yogyakarta terhadap saat terutangnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Pasal 18 ayat (2) huruf a dan ayat (3) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PP KUPDRD), pandangan notaris di Kota Yogyakarta terhadap kewajiban dan denda di Pasal 60 ayat (1) dan (2) PP Nomor 35 Tahun 2023, serta keadilan aturan BPHTB dalam PP Nomor 35 Tahun 2023 dengan melihat pandangan notaris di Kota Yogyakarta.

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum yuridis empiris, yaitu penelitian hukum terkait pemberlakuan ketentuan hukum secara nyata pada peristiwa hukum yang terjadi di dalam masyarakat. Data yang digunakan berasal dari data primer yaitu hasil wawancara dengan 10 responden notaris, dan data sekunder hasil wawancara dengan narasumber Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) dan Dosen Hukum Pajak serta penelitian kepustakaan. Setelah data terkumpul kemudian diolah dan dianalisis dengan metode kualitatif, ditarik kesimpulan dengan metode induktif dari rumusan masalah yang ada.

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, peneliti menyimpulkan bahwa dari 10 pandangan Notaris, terdapat 9 Notaris yang memberikan pandangan mengkritisi atau tidak sependapat dengan Pasal saat terutangnya BPHTB di Pasal 18 ayat (2) huruf a dan ayat (3) PP Nomor 35 Tahun 2023, 9 (Sembilan) notaris mengatakan bahwa tidak tepat apabila saat terutang BPHTB pada saat PPJB, karena PPJB belum mengalihkan hak, sehingga apabila sebelum PPJB orang harus sudah bayar BPHTB maka itu tidak adil, 1 notaris sependapat. Dari 10 pandangan Notaris, terdapat 9 Notaris yang memberikan pandangan mengkritisi atau tidak sependapat dengan Kewajiban dan Denda di Pasal 60 ayat (1) dan (2) PP Nomor 35 Tahun 2023 yang menyatakan bahwa kewajiban meminta bukti bayar BPHTB untuk PPJB tidak wajar karena PPJB belum terdapat peralihan hak maka tidak adil, namun jika meminta bukti bayar untuk AJB wajar karena sudah ada peralihan hak. Keadilan aturan BPHTB dalam PP No 35 Tahun 2023 dengan melihat pandangan Notaris di Kota Yogyakarta tidak sesuai dengan teori Roscoe Pound karena tidak memberikan pemuasan kepada masyarakat, sehingga belum memberikan keadilan bagi masyarakat.

**Kata Kunci :** Keadilan, BPHTB, Notaris

---

\* Dusun Kedungdaon RT 002, RW 010, Bumireja, Kedungreja, Cilacap, Jawa Tengah

\*\* Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Jalan Sosio Yustisia Nomor 1 Bulaksumur, Depok, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta

## **EQUITY OF BPHTB REGULATIONS IN GOVERNMENT REGULATION NUMBER 35 OF 2023: PERSPECTIVE OF NOTARIES IN YOGYAKARTA CITY**

Erlinawati\* and Sulastriyono\*\*

### **ABSTRACT**

The purpose of this research is to identify and analyze: the perspective of notaries in Yogyakarta City regarding the timing of the imposition of the Land and Building Rights Acquisition Fee (BPHTB) in Article 18, paragraph (2), letter (a), and paragraph (3) of Government Regulation (PP) Number 35 of 2023 on General Provisions of Regional Taxes and Regional Levies (PP KUPDRD); the perspective of notaries in Yogyakarta City on the obligations and penalties in Article 60, paragraphs (1) and (2) of PP Number 35 of 2023; and the legal certainty of BPHTB regulations in PP Number 35 of 2023 by examining the views of notaries in Yogyakarta City.

This research is a type of empirical juridical legal research, which involves the study of law in relation to the actual implementation of legal provisions in societal events. The data used includes primary data from interviews with 10 notary respondents, and secondary data from interviews with sources from the Regional Financial Management and Asset Agency (BPKAD), Tax Law lecturers, and literature research. Once collected, the data is processed and analyzed using qualitative methods, with conclusions drawn inductively from the existing problem formulations.

Based on the conducted research, the researcher concludes that Out of 10 notary perspectives, 9 notaries expressed critical views or disagreed with the timing of the BPHTB obligation as stated in Article 18, Paragraph (2), Letter a, and Paragraph (3) of PP No. 35 of 2023. Specifically, 9 notaries believed it is inappropriate to require BPHTB payment at the time of the Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB), as PPJB does not transfer rights, making it unfair to require payment before the PPJB. One notary agreed with the regulation. Additionally, 9 out of 10 notaries critiqued or disagreed with the obligations and penalties in Article 60, Paragraphs (1) and (2) of PP No. 35 of 2023, stating that the requirement to provide proof of BPHTB payment for PPJB is unreasonable since there is no transfer of rights yet, but it is reasonable to require proof for the Sale and Purchase Agreement (AJB), as it involves a transfer of rights. The study concludes that the BPHTB regulations in PP No. 35 of 2023 do not align with Roscoe Pound's theory, as they do not satisfy public needs, thus failing to deliver justice to society.

**Keywords:** Equity, BPHTB, Notaries

\*Dusun Kedungdaon RT 002, RW 010, Bumireja, Kedungreja, Cilacap, Central Java

\*\* Master's Program in Notary Law, Faculty of Law, Gadjah Mada University, Sosio Yustisia Street Number 1, Bulaksumur, Depok, Sleman, Special Region of Yogyakarta