



**UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
FAKULTAS HUKUM**

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP DENDA NOTARIS ATAS
KETERLAMBATAN LAPORAN PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI**

SKRIPSI

**Diajukan untuk memenuhi persyaratan menyelesaikan pendidikan
Program Studi Hukum Program Sarjana**

**Disusun oleh :
URBA MUHAMMAD
221003742019726**

**SEMARANG
2025**



**UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
FAKULTAS HUKUM**

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP DENDA NOTARIS ATAS
KETERLAMBATAN LAPORAN PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI**

SKRIPSI

Telah dilakukan pengujian di hadapan Tim Penguji dan memenuhi persyaratan menyelesaikan Pendidikan Program Studi Ilmu Hukum Program Sarjana

Disusun oleh :
Urba Muhammad
221003742019726

Mengesahkan
Tim Penguji

Ketua,

Yasminingrum, SH., M.Hum
NUPTK : 7556738639230070

Anggota,

Saryana, SH., MSi
NUPTK : 4735743644130120

Anggota,

Prof. Dr. Setiyowati, SH., MH
NUPTK : 3241741642230110

Mengetahui
Dekan,

Prof. Dr. Edy Lisdiyono, S.H., M.Hum.
NUPTK : 2757741642130070

SEMARANG
2025

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iv
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
ABSTRAK	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	11
C. Tujuan Penelitian	12
D. Kegunaan Penelitian	12
E. Sistematika Penulisan	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	15
A. Tinjauan Umum	15
1) Pengertian Tanah dan Dasar Hukum Tanah	15
2) Pengertian Hak Atas Tanah	16
3) Pengertian Jual Beli Tanah	21
4) Dasar Hukum dan Syarat Jual Beli Tanah.....	24
5) Pengertian dan Tugas Notaris.....	26
6) Pengertian Notaris Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah	27
7) Tugas Pokok dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah	27
8) Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	29
B. Tinjauan Khusus	32
1) Pengertian Akta	32
2) Macam-Macam Akta	33
3) Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).....	35
4) Jenis-Jenis Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).....	36
5) Pengertian Pajak Penghasilan Final (PPh Final) dalam PPJB.....	37
6) Subjek dan Objek Pajak Penghasilan Final (PPh Final).....	38

7) Pengertian Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan	39
8) Subjek dan Objek Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan	40
9) Tanggung Jawab Notaris Terhadap Klien Atas Pembayaran Perpajakan	40
10) Konsekuensi Penerapan Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 Terhadap Kewajiban Notaris Melaporkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Kepada Kepala Daerah	41
BAB III METODE PENELITIAN	43
A. Tipe Penelitian	43
B. Spesifikasi Penelitian.....	43
C. Sumber Data	44
D. Metode Pengumpulan Data.....	45
E. Metode Penyajian Data.....	47
F. Metode Analisa Data	47
BAB IV PEMBAHASAN.....	48
A. Kriteria Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli	48
B. Penerapan Pelaksanaan Pengaturan Denda Terhadap Notaris Atas Keterlambatan Laporan Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Kepada Badan Pendapatan Daerah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023.....	58
C. Penerapan Pelaksanaan Dalam Pengenaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).....	68
BAB V PENUTUP.....	79
A. Kesimpulan	79
B. Saran	82
DAFTAR PUSTAKA	84
LAMPIRAN.....	87

ABSTRAK

BPHTB dikenakan atas perolehan Hak Atas Tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi oleh orang pribadi atau badan hukum yang terdapat dalam Pasal 1 angka 37 dan angka 38 UU No 1 Tahun 2022. Jual beli tanah dan/atau bangunan tunduk pada Hukum Tanah Nasional yakni hukum adat yang tertuang di dalam Pasal 5 UUPA yang menganut asas terang dan tunai. Pasal 49 UU No 1 Tahun 2022 berbunyi saat terutangnya BPHTB pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya PPJB. Pembuatan PPJB tidak dapat dijadikan dasar peralihan hak atas tanah. Meskipun PPJB belum mengakibatkan peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan, namun pihak pembeli telah memperoleh manfaat atas objek BPHTB dapat menempati/menguasai fisik atas hak atas tanah dan telah menikmati nilai tambah ekonomis atas suatu hak atas tanah yang dimiliki oleh pihak pembeli. Dengan pemberlakuan peraturan baru tentang objek BPHTB PPJB, adanya Pasal 60 Ayat (1) dan Ayat (2) PP No 35 Tahun 2023 tentang Peraturan laporan PPJB dan denda laporan PPJB yang belum ada penjelasan secara terperinci, oleh karena PPJB dibuat jika sertipikat masih proses pemecahan dan lain lain, sehingga tidak dapat dibuat dengan Akta Jual Beli dihadapan PPAT. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui dan menganalisa objek BPHTB PPJB dan denda atas laporan pembuatan akta PPJB. Metode penelitian dengan menggunakan tipe penelitian yuridis Normatif. Spesifikasi penelitian bersifat deskriptif analitis. Hasil Penelitian ini menunjukkan bahwa pengenaan BPHTB PPJB tidak menerapkan asas-asas pengenaan pajak yang baik, dan denda laporan atas pembuatan PPJB adanya ketidakpastian hukum dan menyebabkan ketidaknyamanan bagi wajib pajak dan Notaris.

Kata Kunci: BPHTB, PPJB, Denda Laporan