

**PENETAPAN PAJAK PENGHASILAN (PPh) FINAL
SEBELUM PENANDATANGANAN
AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)
MENURUT
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 34 TAHUN 2016**

TESIS

Diajukan Sebagai Salah Satu Persyaratan
Untuk Memperoleh Gelar Akademik
Magister Kenotariatan (MKn)



Diajukan Oleh :

Nama : Mulyadi
NIM : 02022681721035

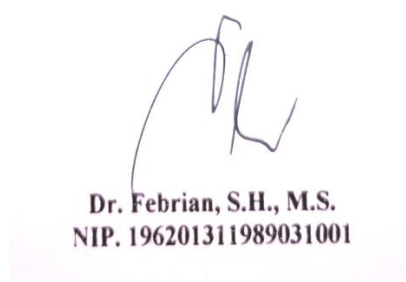
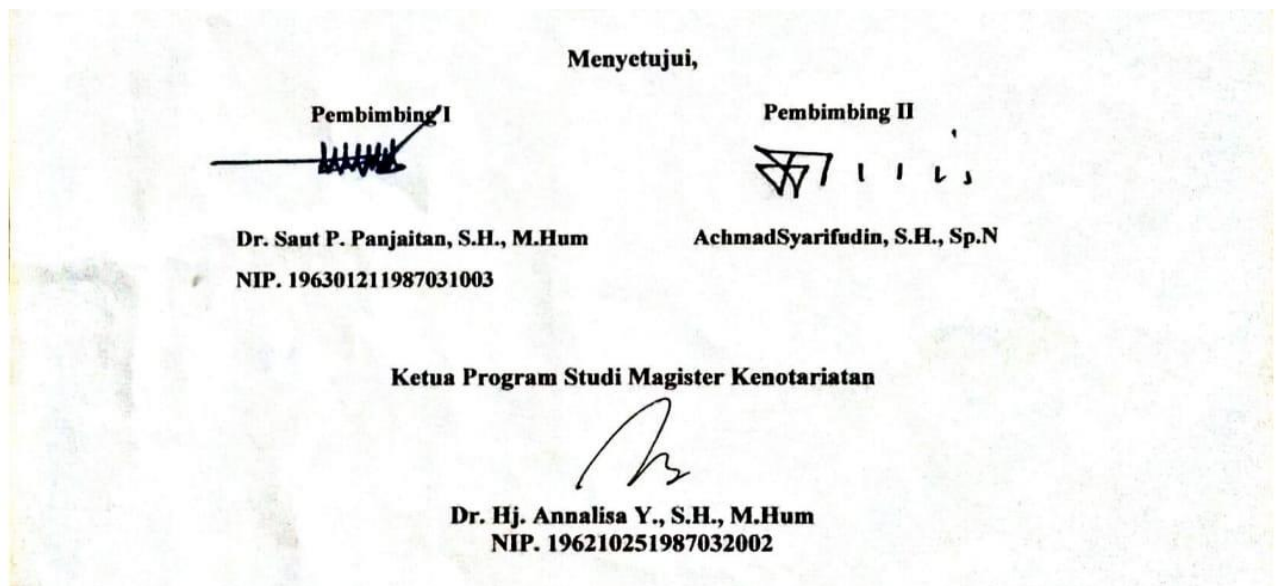
Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya
2019
TESIS

**PENETAPAN PAJAK PENGHASILAN (PPh) FINAL SEBELUM
PENENDATANGANAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)
MENURUT PP NO. 34 TAHUN 2016**

Oleh:

**MULYADI
02022681721035**

**Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis
Dan Dinyatakan Lulus Pada Hari Selasa, Tanggal 23 Juli 2019**



PERNYATAAN ORISINAL TESIS

Nama : MULYADI

Nim : 02022681721035

Alamat: Jl. Letnan Simanjuntak No. 1034, RT. 030, RW. 006, Kel. Pahlawan, Kec.
Kemuning, Palembang.

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Karya tulis dalam bentuk Tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik Magister Kenotariatan (M.Kn) baik Universitas Sriwijaya maupun diperguruan Tinggi lain.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian sendiri dan mendapatkan arahan pembimbing.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang dan judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila dikemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar dan/atau predikat yang telah saya peroleh berdasarkan karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai norma yang berlaku.

Palembang, Juli 2019

Yang membuat pernyataan

MULYADI
NIM. 02022681721035

TESIS

**PENETAPAN PAJAK PENGHASILAN (PPh) FINAL SEBELUM
PENENDATANGANAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)
MENURUT PP NO. 34 TAHUN 2016**

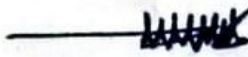
Oleh:

**MULYADI
02022681721035**

**Telah dibaca dengan seksama dan dianggap telah memenuhi
standar ilmiah, sebagai tesis jenjang strata 2 (S2) Magister Kenotariatan**

Menyetujui,

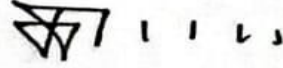
Pembimbing I



Dr. Saut P. Panjaitan, S.H., M.Hum

NIP. 196301211987031003

Pembimbing II



Achmad Syarifudin, S.H., Sp.N

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan



Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum

NIP. 196210251987032002

TIM PENGUJI

- Ketua : Dr. Saut P. Panjaitan, S.H., M.Hum**
- Sekretaris : Prof. Dr. H. Abdullah S.H., M.H**
- Anggota :**
- 1. Dr. MadaApriandi, S.H., MCL**
 - 2. Dr. Happy Warsito, S.H., M.Sc**
 - 3. Achmad Syarifudin, S.H., Sp.N**

Catatan : Tim Penguji tidak bertandatangan cukup nama dan gelar saja sesuai dengan surat keputusan dekan tentang Tim Penguji.

UCAPAN TERIMA KASIH

Alhamdulillah hirobbil'amin, penulis mengucapkan rasa syukur pada Allah SWT yang telah memberikan rahmat, kemudahan dan petunjukNya dalam menyelesaikan tesis ini. Tesis ini dibuat untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Penulis menyadari bahwa keberhasilan penulisan tesis ini tidak terlepas bantuan dari berbagai pihak, baik secara langsung maupun tidak langsung. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Dr. Febrina, S.H., M.S, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Negeri Sriwijaya Palembang dan juga dosen penguji.
2. Dr. HJ. Annalisa Y, S.H., M.Hum, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Negeri Sriwijaya Palembang dan juga dosen penguji.

3. Dr. Mada Apriandi, S.H., MCL, selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Negeri Sriwijaya Palembang dan juga dosen penguji.
4. Seluruh Dosen pengajar serta staf akademik Fakultas Hukum Universitas Negeri Sriwijaya Palembang.
5. Ayahanda Harmawan, S.E. dan Ibunda Lihaimi, S.Pd. yang selama ini membesarkan, selalu memotivasi, mendoakan, dan rela berkorban baik materi maupun non materi demi tercapai tujuan anaknya.

Atas motivasi dan bimbingan pihak-pihak di atas penulis mengucapkan terima kasih. Semoga Allah SWT memberikan balasan yang lebih baik dan menjadi amal sholeh disisinya. Semoga hasil tesis ini bermanfaat. *Aamin ya Rabbal 'Alamin.*

Palembang, Juli 2019

Penulis

MULYADI

ABSTRAK

Penetapan Pajak Terutang terhadap penghasilan yang diperoleh dari transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016, yang harus disetorkan sebelum terjadinya penandatanganan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) menimbulkan persoalan hukum berkaitan dengan dasar hukum dan prinsip kepastian hukum, karena seperti diketahui akta PPJB bukanlah akta pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Dengan penelitian hukum normatif dan dilakukan dengan pendekatan peraturan perundang-undangan, penelitian ini menemukan bahwa : Latar belakang pemikiran pembentuk peraturan perundang-undangan menetapkan hal demikian dikarenakan pertimbangan : (a) politik hukum perpajakan yang menentukan bahwa penetapan pajak penghasilan (PPh) final didasarkan pada setiap penambahan kemampuan ekonomi, (b) strategi pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pendapatan/penerimaan negara, percepatan pembangunan infrastruktur nasional, dan turut serta menunjang program pemerintahan, dan (c) teknis perpajakan yaitu untuk memberikan kemudahan, kesederhanaan, dan kepastian dalam pembayaran/penyetoran pajak terutang. Pengaturan yang terdapat di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 dimaksud bertentangan dengan prinsip keadilan dan kepastian hukum.

Penelitian ini menyarankan agar supaya perumusan norma hukum yang terdapat di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 harus direvisi disesuaikan dengan prinsip keadilan dan kepastian hukum, yaitu dengan cara menetapkan pajak terutang setelah perbuatan hukum selesai (akta PPJB ditandatangani).

Kata Kunci : *Pajak Penghasilan final, Transaksi Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, Prinsip Keadilan dan Kepastian Hukum.*

Menyetujui,

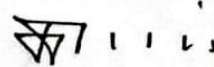
Pembimbing I



Dr. Saut P. Panjaitan, S.H., M.Hum

NIP. 196301211987031003

Pembimbing II



AchmadSyarifudin, S.H., Sp.N

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan



Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum

NIP. 196210251987032002

ABSTRACT

The determination of Debt Tax on income obtained from the transactions of the transition of rights to land and/or building by Government Regulation Number 34 Year 2016, which must be deposited prior to the signing of the act of Sale and Purchase Agreement (PPJB) raises legal issues related to the legal basis and principle of legal certainty, because as is known that the PPJB act is not an act of transition of rights to land and/or building. through a normative legal research and carried out with a regulatory approach, this study finds that :The background of the idea of the legislators establishe this because of considerations : (a) tax law politics which determine that the stipulation of income tax (PPh) is based on each increase of economic capacity, (b) national development strategy in order to increase revenue/state revenue, the development of national infrastructure acceleration, and participating in supporting the government programs, and (c) technical taxation, namely to provide convenience, simplicity, and certainty in the payment/deposit of tax payable. The regulations contained in Government Regulation No. 34 Year 2016 are contradictory to the principles of justice and legal certainty. This study suggests that the formulation of legal norms contained in Government Regulation Number 34 Year 2016 must be revised according to the principles of justice and legal certainty, namely by establishing tax payable after legal actions are completed (the PPJB act is signed).

Keywords: Final Income Tax, Justice and Legal Certainty Principles , Transaction of the Transfer of Rights to Land and/or Building,

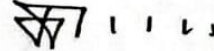
Menyetujui,

Pembimbing I



Dr. Saut P. Panjaitan, S.H., M.Hum
NIP. 196301211987031003

Pembimbing II



AchmadSyarifudin, S.H., Sp.N

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan



Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum
NIP. 196210251987032002

DAFTAR ISI

	Halaman
Halaman Judul	i
Halaman Pengesahan	ii
Abstrak	iii
Kata Pengantar	iv
Daftar Isi	vi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	12
C. Tujuan Penelitian	13
D. Manfaat Penelitian	13
E. Kerangka Teori	14
F. Metode Penelitian	19
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Notaris	22
1. Pengertian Notaris	24
2. Pengangkatan dan Pemberhentian Notaris	27
3. Tugas, Kewenangan dan Kewajiban Notaris	29

B. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	34
1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	34
2. Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	35
C. Pengertian Pajak Pada Umumnya	40
1. Definisi Pajak	40
2. Subjek Pajak dan Objek Pajak	43
3. Utang Pajak dan Penagihan Pajak	49
4. Fungsi Pajak	54
5. Pemungutan Pajak	55
6. Faktor yang Mempengaruhi Pembayaran Pajak Didahulukan	59

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Latar Belakang Pemikiran Penetapan PPh Final Atas Penghasilan Yang Diperoleh Dari Rencana Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan Sebelum Penandatanganan Akta PPJB	63
1. Dasar Pertimbangan Pembentuk Undang-Undang	63
2. Inkonsistensi Dalam Pengaturan Hukum Dalam Penetapan PPh Final Atas Penghasilan Yang Diperoleh Sebelum PPJB Ditandatangani	70
B. Penetapan Pajak Terutang PPh Final Yang Berkeadilan Sebelum Akta PPJB Ditandatangani	75

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia sebagai Negara hukum, yang bercirikan Negara hukum kesejahteraan (*welfare state* atau *social service state*) berkehendak untuk mewujudkan keadilan bagi segenap rakyat Indonesia. Dalam Negara hukum kesejahteraan modern, tugas pemerintah dalam menyelenggarakan kepentingan umum menjadi sangat luas dan kadangkala justru melanggar hak-hak wajib pajak dalam melakukan pemungutan pajak. Hal ini dapat dihindarkan apabila pemerintah menghayati dan menaati hukum pajak yang berlaku, karena hukum pajak merupakan sarana pendukung yang menghalalkan bagi pemerintah untuk memperoleh pembiayaan dalam penyelenggaraan kewajiban negara.¹

Konsekuensi sebagai Negara hukum yang bercirikan kesejahteraan modern adalah pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan Negara diatur dengan undang-undang. Hal ini secara tegas dalam Pasal 23A Undang-Undang Dasar 1945 sebagai hukum dasar yang harus ditaati oleh Negara dalam pengenaan, pemungutan, dan penagihan pajak. Selain itu, Pasal 23A Undang-Undang Dasar 1945 mengandung asas legalitas dan konstiusionalitas dalam negara hukum yang tidak boleh dilanggar oleh siapapun, termasuk negara.²

Pajak adalah kesepakatan yang timbul berdasarkan undang-undang. Kesepakatan tersebut terjalin antara DPR dengan Presiden, karena negara memerlukan pajak untuk

¹ . Muhammad Djafar Saidi. *Perlindungan Hukum Wajib Pajak Dalam Penyelesaian Sengketa Pajak*. Jakarta, PT.RajaGrafindo Persada, 2007, hlm.2.

²Ibid, hlm.3.

membayai penyelenggaraan pemerintahan negara. Rakyat harus menyadari bahwa di dalam negara, mereka memiliki kedaulatan yang secara normatif-yuridis menentukan arah perjalanan negara. Dalam arti, kehendak rakyat yang harus tercermin dalam undang-undang perpajakan, dan bukan kehendak pemerintah.³

Pajak yang dipungut oleh negara untuk membiayai kelangsungan tugas negara harus tetap dalam kerangka mempertahankan keutuhan negara. Konsekuensinya adalah pajak merupakan alat pemersatu dalam mewujudkan tujuan negara. Oleh karena itu, pajak yang dipungut oleh negara harus dilakukan pembagian secara adil dengan daerah dalam Negara Kesatuan Republik Indonesia, agar wajib pajak yang berdomisili di daerah dapat menikmati pembangunan yang dibiayai dari sektor pajak.⁴

Pajak yang ditetapkan dalam bentuk undang-undang perpajakan tidak boleh melepaskan kedua fungsi yang dimilikinya, yakni fungsi anggaran (*budgeter*) dan fungsi mengatur (*regulerend*). Kedua fungsi ini harus dapat terlaksana secara bersamaan sehingga terdapat perpaduan yang harmonis yang dicantumkan dalam Undang-Undang Anggaran dan Pendapatan Negara (APBN) tiap tahunnya.⁵ Mengingat pentingnya pemasukan dari sektor perpajakan, maka Pemerintah Indonesia telah melakukan pembaruan perpajakan (*tax reform*) yang menggantikan ordonansi perpajakan eks Pemerintah Kolonial Hindia-Belanda dengan berbagai undang-undang perpajakan yang baru yang berkeinginan untuk memberikan pelayanan perpajakan yang lebih berkeadilan.⁶ Salah satu peraturan perundang-undangan dimaksud adalah Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan, sebagaimana telah diubah keempat kalinya terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Undang-Undang Pajak Penghasilan (UU PPh).

³ . Ibid.

⁴ . Ibid.

⁵ . Ibid.

⁶ . Ibid, hlm.6-7.

Pajak Penghasilan (PPh) adalah pajak yang dikenakan kepada orang pribadi atau badan atas penghasilan yang diterima atau diperoleh dalam satu tahun pajak.⁷ Menurut ketentuan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008, yang menjadi objek pajak PPh adalah Penghasilan, yaitu setiap tambahan kemampuan ekonomis yang berasal baik dari Indonesia maupun dari luar Indonesia yang dapat digunakan untuk konsumsi atau untuk menambah kekayaan dengan nama dan dalam bentuk apapun, termasuk :

- a. Penggantian atau imbalan berkenaan dengan pekerjaan atau jasa yang diterima atau diperoleh termasuk gaji, upah, tunjangan, honorarium, komisi, bonus, gratifikasi, uang pension, atau imbalan dalam bentuk lainnya, kecuali ditentukan lain dalam Undang-Undang ini ;
- b. Hadiah dari undian atau pekerjaan atau kegiatan, dan penghargaan;
- c. Laba usaha;
- d. Keuntungan karena penjualan atau karena pengalihan harta termasuk (d.1) keuntungan karena pengalihan harta kepada perseroan, persekutuan, dan badan lainnya sebagai pengganti saham atau penyertaan modal, (d.2) keuntungan yang diperoleh perseroan, persekutuan, dan badan lainnya karena pengalihan harta kepada pemegang saham, sekutu, atau anggota, (d.3) keuntungan karena likuidasi, penggabungan, peleburan, pemekaran, pemecahan, atau pengambilalihan usaha, (d.4) keuntungan karena pengalihan harta berupa hibah bantuan atau sumbangan, kecuali yang diberikan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat, dan badan keagamaan atau badan pendidikan atau badan social atau pengusaha kecil termasuk koperasi yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan, sepanjang tidak ada hubungan dengan usaha, pekerjaan, kepemilikan, atau penguasaan antara pihak-pihak yang bersangkutan, (d.5) keuntungan karena penjualan atau pengalihan sebagian atau seluruh hak penambangan, tanda turut serta dalam pembiayaan, atau permodalan dalam usaha pertambangan ;
- e. Penerimaan kembali pembayaran pajak yang telah dibebankan sebagai biaya ;
- f. Bunga termasuk premium, diskonto, dan imbalan karena jaminan pengembalian utang ;
- g. Dividen, dengan nama dan bentuk apapun termasuk dividen dari perusahaan asuransi kepada pemegang polis, dan pembagian sisa hasil usaha koperasi ;
- h. Royalty ;
- i. Sewa dan penghasilan lain sehubungan dengan penggunaan harta ;
- j. Penerimaan atau perolehan pembayaran berkala ;
- k. Keuntungan karena pembebasan hutang, kecuali sampai dengan jumlah tertentu yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah ;
- l. Keuntungan karena selisih kurs mata uang asing ;
- m. Selisih karena penilaian kembali aktiva ;
- n. Premi asuransi ;
- o. Iuran yang diterima atau diperoleh perkumpulan dari anggotanya yang terdiri dari Wajib Pajak yang menjalankan usaha atau pekerjaan bebas ;

⁷ Adrian Sutedi. *Hukum Pajak*. Jakarta, Sinar Grafika, 2011., hlm. 51.

- p. Tambahan kekayaan neto yang berasal dari penghasilan yang belum dikenakan pajak ;
- q. Penghasilan dari usaha berbasis syariah ;
- r. Imbalan bunga sebagaimana dimaksud dalam undang-undang yang mengatur mengenai ketentuan umum dan tata cara perpajakan ;
- s. Surplus Bank Indonesia'

Adrian Sutedi⁸ menyatakan bahwa melihat pada rumusan objek pajak PPh sebagaimana diutarakan, maka Undang-Undang PPh Indonesia menganut prinsip pemajakan atas penghasilan dalam pengertian yang sangat luas, yakni pajak dikenakan atas setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak, dari mana pun asalnya, yang dapat dipergunakan untuk konsumsi atau menambah kekayaan Wajib Pajak. Pengertian objek pajak PPh ini tidak memperhatikan adanya penghasilan dari sumber tertentu, tetapi lebih menekankan pada adanya *tambahan kemampuan ekonomis*.⁹ Indikator “tambahan kemampuan ekonomis” yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak menjadi ukuran mengenai kemampuan Wajib Pajak tersebut untuk ikut bersama-sama memikul biaya yang diperlukan Pemerintah untuk kegiatan rutin dan pembangunan.¹⁰

Oleh karena Undang-Undang PPh menganut pengertian mengenai objek pajak PPh yang sangat luas tersebut, maka semua jenis penghasilan yang diterima atau diperoleh dalam suatu tahun pajak, digabungkan untuk mendapatkan dasar pengenaan pajak. Dengan demikian, apabila dalam satu tahun pajak suatu usaha atau kegiatan menderita kerugian, maka kerugian tersebut dikompensasikan dengan penghasilan lainnya (kompensasi horizontal), kecuali kerugian yang diderita di luar negeri.¹¹ Namun demikian, apabila suatu jenis penghasilan dikenakan pajak dengan tarif yang bersifat final atau dikecualikan dari

⁸ . Ibid., hlm. 57-58.

⁹ Ibid.

¹⁰ Ibid., hlm. 58.

¹¹ Ibid.

objek pajak, maka penghasilan tersebut tidak boleh digabungkan dengan penghasilan lain yang dikenakan tarif umum.¹²

Berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang PPh sebagaimana dikemukakan, maka ketentuan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang PPh juga memasukkan ke dalam rumusnya yang merupakan objek *PPh yang bersifat final*, yaitu : (a) penghasilan berupa bunga deposito dan tabungan-tabungan lainnya, bunga obligasi dan surat-surat utang negara, dan bunga simpanan yang dibayarkan oleh koperasi kepada anggota koperasi orang pribadi, (b) penghasilan berupa hadiah undian, (c) penghasilan dari transaksi saham dan sekuritas lainnya, transaksi derivatif yang diperdagangkan di bursa, dan transaksi penjualan saham atau pengalihan penyertaan modal pada perusahaan pasangannya yang diterima oleh perusahaan modal ventura, (d) penghasilan dari transaksi *pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan*, usaha jasa konstruksi, usaha real estate, dan persewaan tanah dan/atau bangunan, dan (e) penghasilan tertentu lainnya yang diatur dengan atau berdasarkan Peraturan Pemerintah. serta penghasilan tertentu lainnya, Hal ini berarti bahwa *penghasilan yang diperoleh atau diterima dari pengalihan harta berupa tanah/bangunan*, merupakan objek pajak PPh yang bersifat final menurut Undang-Undang PPh.

Penjelasan ketentuan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 (UU PPh) menyebutkan pertimbangan memasukkan penghasilan tersebut sebagai objek pajak PPh dikarenakan alasan : (a) untuk mendorong perkembangan investasi dan tabungan masyarakat, (b) untuk kesederhanaan dalam pemungutan pajak, (c) untuk mengurangi beban administrasi baik bagi Wajib Pajak maupun Direktorat Jenderal Pajak, (d) pemerataan dalam pengenaan pajaknya, (e) memperhatikan perkembangan ekonomi dan moneter.

¹². Ibid.

Selanjutnya disebutkan dalam Penjelasan bahwa atas penghasilan-penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang PPh yang dijadikan objek PPh yang bersifat final, perlu diberikan perlakuan tersendiri dalam pengenaan pajaknya, termasuk sifat, besarnya, serta tata cara pelaksanaan, pemotongan, atau pemungutan diatur dengan Peraturan Pemerintah.¹³

Pertimbangan perlunya diatur secara tersendiri dalam Peraturan Pemerintah terhadap objek pajak PPh final sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 4 ayat (2) UU PPh, antara lain memerlukan pertimbangan-pertimbangan dari aspek : (a) kesederhanaan dalam pemungutan pajak, (b) keadilan dan pemerataan dalam pengenaan pajaknya, serta (c) memperhatikan perkembangan ekonomi dan moneter.¹⁴ Sesuai dengan prinsip yang dianut oleh Undang-Undang PPh yang menganut pengertian yang luas, maka pajak-pajak sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang PPh dikategorikan sebagai Pajak Penghasilan Atas Penghasilan-Penghasilan Tertentu¹⁵, yang berbeda dengan Pajak Penghasilan lainnya seperti PPh Pasal 21, PPh Pasal 22, PPh Pasal 23, PPh Pasal 24, PPh Pasal 25, PPh Pasal 26, Pajak terhadap Fiskal Luar Negeri, PPh Atas Bentuk Usaha Tetap, dan sebagainya.

Dasar hukum pengenaan PPh atas Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dituangkan ke dalam Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya. Peraturan Pemerintah ini menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang

¹³ . Dadi Adriana. *Himpunan Lengkap Undang-Undang PPh*. Yogyakarta, Penerbit ANDI, 2009, hlm. 11 dan hlm 18.

¹⁴. Waluyo dan Wirawan B.Ilyas. *Perpajakan Indonesia (Pembahasan Sesuai Dengan Ketentuan Perundang-undangan Perpajakan)*. Jakarta, Penerbit Salemba Empat, hlm. 228.

¹⁵ Ibid.

Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.

Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 ini dikeluarkan atas dasar pertimbangan (a) dalam rangka percepatan pelaksanaan program pembangunan pemerintah untuk kepentingan umum, (b) pemberian kemudahan dalam berusaha, dan (c) pemberian perlindungan kepada masyarakat berpenghasilan rendah. Dalam ketentuan Pasal 1 Peraturan Pemerintah ini disebutkan bahwa :

1. Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari :
(a) pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, atau (b) perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya, terutang Pajak Penghasilan yang bersifat final;
2. Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf (a) adalah penghasilan yang diterima atau diperoleh pihak yang mengalihkan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui penjualan, tukar-menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah, waris, atau cara lain yang disepakati antara para pihak ;
3. Penghasilan dari perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf (b) adalah penghasilan dari : (a) pihak penjual yang namanya tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli saat pertama kali ditandatangani, atau (b) pihak pembeli yang namanya tercantum dalam perjanjian jual beli sebelum terjadinya perubahan atau addendum perjanjian pengikatan jual beli, atas terjadinya perubahan pihak pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut ;

Menurut ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016, besarnya PPh yang harus dibayar oleh pihak yang usaha pokoknya mengalihkan hak atas tanah/bangunan adalah 2,5% dari jumlah bruto nilai pengalihan selain Rumah Sederhana atau Rumah Susun Sederhana, atau 1% untuk pengalihan Rumah Sederhana/Rumah Susun Sederhana, dan 0% bila terjadi pengalihan kepada pemerintah/BUMN yang mendapat penugasan dari pemerintah/BUMD yang mendapat penugasan khusus dari kepala daerah sesuai dengan undang-undang yang mengatur pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Ketentuan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah ini menentukan bahwa nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dimaksud berdasarkan : (a) keputusan pejabat pemerintah dalam hal terjadi pengalihan hak kepada pemerintah, atau (b) nilai menurut

risalah lelang, atau (c) nilai yang seharusnya diterima atau diperoleh berdasarkan adanya hubungan istimewa, atau (d) nilai yang sesungguhnya diterima atau diperoleh karena tidak ada hubungan istimewa, atau (e) nilai yang seharusnya diterima atau diperoleh berdasarkan harga pasar. Berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah ini, maka PPh yang harus dibayarkan, wajib disetor sendiri ke bank/pos persepsi, *sebelum* akta, keputusan, kesepakatan, atau risalah lelang pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang. Bagi Wajib Pajak orang atau badan yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, maka penyetoran pajak terutang dilakukan setelah seluruh atau sebagian pembayaran diterima.

Menurut ketentuan Pasal 2 ayat (3) maka besarnya PPh yang harus dibayar dalam hal terjadinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sama dengan besaran PPh yang ditentukan dalam Pasal 2 ayat (1) di atas, yang ditentukan berdasarkan (a) nilai yang sesungguhnya diterima karena adanya hubungan istimewa atau (b) nilai yang seharusnya diterima karena tidak ada hubungan istimewa antara penjual dan pembeli. Menurut ketentuan Pasal 5 ayat (1) Peraturan Pemerintah ini, maka pelunasan PPh terutang dari perubahan PPJB disetor sendiri oleh orang/badan sebagai pembeli, sebelum terjadinya perubahan atau addendum PPJB.

Apabila dilihat dari objeknya, yaitu tanah dan/atau bangunan atau benda tidak bergerak, maka PPJB mengandung unsur perjanjian kebendaan (*zakelijke overeenkomst*), yang timbul dari kesepakatan dua pihak atau lebih untuk saling mengikatkan diri, dan ditujukan untuk menimbulkan, beralih, berubah, atau berakhirnya hak kebendaan.¹⁶ Namun, apabila dilihat dari prosesnya, yaitu timbulnya perjanjian dikarenakan kehendak dari para pihak, bukan karena undang-undang, maka PPJB

¹⁶Herlien Budiono. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan*. Bandung, PT.Citra Aditya Bakti, 2011, hlm. 18.

merupakan perjanjian obligatoir (*obligatoireovereenkomst*), yaitu perjanjian yang timbul karena kesepakatan dua pihak atau lebih dengan tujuan timbulnya perikatan untuk kepentingan yang satu atas beban yang lain atau timbal-balik. Pada umumnya untuk terbentuknya perjanjian di bidang kebendaan, khususnya untuk benda tetap, dipersyaratkan selain kata sepakat, juga perjanjian tersebut dibuat dalam akta di hadapan pejabat tertentu, dan diikuti dengan pendaftaran (balik nama) pada register umum (sebagai penyerahan hak kebendaannya atau *levering*).¹⁷¹⁸

Dalam praktik hukum, PPJB merupakan akta notaris yang dimaksudkan sebagai suatu perjanjian untuk menimbulkan dan akanmengalihkan hak atas tanah/ bangunan. Dengan demikian, dalam PPJB belum terjadi peralihan hak atas tanah/bangunan, tetapi para pihak sepakat akanmengalihkan hak atas tanah/bangunan apabila beberapa kondisi hukum tertentu dipenuhi. Pengalihan hak atas tanah/bangunanya kemudian dituangkan melalui akta jual beli (AJB), sesuai dengan perintah peraturan perundang-undangan, yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PJ-PPAT) jo Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997.

Dilihat dari ketentuan Pasal 15 ayat (1) dan ayat (2) huruf (f) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) beserta perubahannya, maka notaris berwenang membuat akta otentik baik atas perintah undang-undang maupun atas kehendak para pihak, yang berkaitan dengan pertanahan. Ketentuan ini tidak merupakan penambahan kewenangan notaris di bidang pertanahan, namun meskipun notaris

¹⁷Herlien Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*. Bandung, PT.Citra Aditya Bakti, 2013.Hlm. 50.

¹⁸Ibid.

mempunyai kewenangan di bidang pertanahan tetapi sepanjang bukan wewenang yang sudah ada pada PPAT.¹⁹Salah satu wujud dari kewenangan tersebut adalah PPJB.

Karakter hukum PPJB adalah belum terjadi adanya peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan, melainkan suatu perjanjian obligatoir yang objeknya tanah dan/atau bangunan. Dengan demikian, apabila dilihat dari ketentuan Pasal 1 ayat (1) huruf (b) jo ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016, tentu dapat menimbulkan persoalan hukum, karena suatu perbuatan hukum yang belum terjadi peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan sudah dibebankan utang pajak PPh final. Jadi di dalam PPJB sebenarnya perbuatan hokum belum selesai, karena belum terjadi peralihan hak. PP No. 34 tahun 2016 memandang hak tersebut sudah final pada saat terjadi kesepakatan para pihak sebelum penandatanganan PPJB, untuk memberikan kepastian pembayaran/penyetoran pajak terutang, maka diberikan kemudahan dan penyederhanaan dalam penyetorannya. Pada hal ini dimaksudkan untuk memberi kepastian bagi negara dalam memperoleh pendapatan/penerimaan negara dari sector pajak. Maksud hal ini dilihat dari politik hukum perpajakan yaitu membebani pajak penghasilan dari akibat penambahan kemampuan ekonomi. Begitu pula terhadap perubahan atau *addendum* PPJB, sebelum akta PPJB di-*addendum* sudah diwajibkan menyetor PPh final atas rencana *addendum* dimaksud. Dalam pelaksanaanya PP No. 34 tahun 2016 ini didukung oleh Peraturan Dirjen Pajak Nomor 18/PJ/2017, Tentang Tata Cara Penelitian Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak atas Tanah dan/Bangunan dan Perjanjian Pengitan Jual Beli atas Tanah dan/Bangunan Beserta Perubahannya.

Hal tersebut di atas menunjukkan bahwa terdapat perbedaan sudut pandang antara norma hukum perpajakan, khususnya peraturan perundang-undangan mengenai PPh dengan norma hukum secara umum, khususnya hukum perjanjian, sehingga persoalan

¹⁹. Habib Adjie. *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU Nomor 30 Tahun2004 tentang Jabatan Notaris)*. Bandung, PT.Refika Aditama, 2008., hlm.86.

hukum ini perlu dikaji untuk mendapatkan kejelasan guna diperoleh suatu kepastian hukum yang berkeadilan. Oleh karena itu, perlu dilakukan kajian secara hukum yang akan melalui rencana penelitian tesis ini.

B. Perumusan Masalah

1. Apa yang menjadi latar belakang pemikiran pembentuk Undang-Undang PPh dan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 menetapkan utang pajak PPh yang bersifat final sebelum penandatanganan PPJB ?
2. Bagaimana seharusnya ketentuan mengenai penetapan utang pajak PPh final terhadap penghasilan yang diterima dari transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebelum akta PPJB ditandatangani dirumuskan agar sesuai dengan prinsip penetapan pajak yang berkeadilan ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengkaji dan melakukan analisis secara hukum mengenai latar belakang pemikiran pembentuk undang-undang perpajakan dalam menetapkan utang pajak PPh final terhadap penghasilan yang diterima dari transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebelum akta PPJB ditandatangani;
2. Untuk merumuskan norma hukum yang seharusnya mengenai penetapan utang pajak PPh final kepada Wajib Pajak atas penghasilan yang diterima dari transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berdasarkan asas keadilan dalam hukum pajak.

D. Manfaat Penelitian

1. Secara teoritis, diharapkan dapat dijadikan bahan masukan berupa suatu kerangka konseptual kepada semua pihak mengenai latar belakang pemikiran pembentuk undang-undang perpajakan dalam menetapkan PPh final terhadap penghasilan yang diterima dari transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebelum penandatanganan

akat PPJB, sehingga didapat kejelasan sudut pandang dari pembentuk undang-undang mengenai hal tersebut;

2. Secara praktis, diharapkan dapat dijadikan bahan masukan kepada pembentuk undang-undang perpajakan mengenai bagaimana seharusnya merumuskan norma hukum yang lebih berkeadilan dalam menetapkan PPh final terhadap penghasilan yang diterima dari transaksi pengalihan atas tanah dan/atau bangunan sebelum akta PPJB ditandatangani, sehingga lebih sesuai dengan maksud pemerintah memungut pajak.

E. Kerangka Teori

1. Teori Keadilan Dalam Hukum Pajak

Aristoteles dalam bukunya *Rhetorica*²⁰ mengatakan bahwa tujuan hukum adalah untuk menegakkan keadilan. Oleh karena itu, para ahli berpandangan bahwa tujuan hukum pajak pun harus berorientasi pada keadilan dalam soal pemungutan pajak. Asas keadilan ini harus senantiasa dipegang teguh dalam prinsip merumuskan peraturan perundang-undangannya maupun dalam praktik pemungutannya.²¹

Terkait dengan itu, L.J. Van Apeldoorn dalam buku *Inleiding Tot De Studie Van Het Nederlandsrecht*²² mengatakan bahwa tujuan hukum ialah pengaturan kehidupan masyarakat secara adil dan damai dengan mengadakan keseimbangan antara kepentingan-kepentingan yang dilindungi sehingga tiap-tiap orang mendapat apa yang menjadi haknya sebagaimana mestinya. Dalam hubungannya dengan dasar atau asas pemungutan pajak, dan dengan mengadaptasi prinsip dari Adam Smith dengan prinsip *The Four Maxim*- yang tertuang dalam bukunya *The Wealth of Nations*, maka Adrian Sutedi secara umum menguraikan adanya asas keadilan ini, yaitu adanya pembagian tekanan pajak di antara subjek pajak hendaknya dilakukan seimbang dengan kemampuannya, yaitu seimbang dengan penghasilannya (*equality*) dan harus terang

²⁰ . Dikutip dari Adrian Sutedi, Op.cit., hlm. 21.

²¹Ibid.

²²Ibid, hlm. 20-21.

(*certainty*)²³, serta asas *convenience of payment* (pajak hendaknya dipungut pada saat sedekat mungkin dengan diterimanya pendapatan), asas *efisiensi* (biaya pemungutan pajak harus sehemat-hematnya bila dibandingkan dengan pemasukan pajaknya), asas *ekonomi* (pemungutan pajak harus diusahakan supaya jangan sampai menghambat lancarnya produksi dan perdagangan) dan asas *yuridis* (pemungutan pajak harus didasarkan pada undang-undang).²⁴ Dengan asas yuridis ini, maka dalam membuat undang-undang perpajakan harus diperhatikan segala sesuatu yang berpangkal pada keadilan, sehingga dalam hal-hal yang khusus, pelaksanaan undang-undang perpajakan yang bertentangan dengan kepentingan umum dan/atau rasa keadilan masyarakat, dapat dikembalikan (dipulihkan) oleh negara atas dasar rasa keadilan, misalnya perlu dipertimbangkan adanya kelonggaran-kelonggaran yang diberikan kepada Wajib Pajak.²⁵

Teori keadilan menurut Gustav Radbruch menyatakan bahwa tujuan hukum mempunyai 3 (tiga) nilai dasar, yaitu keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum, yang penggunaannya diterapkan secara prioritas dimana prioritas pertama adalah keadilan, baru kemudian kemanfaatan, dan terakhir kepastian hukum.²⁶

Dalam pembuatan atau pembentukan norma hukum sebagaimana terdapat dalam PP No 34 Tahun 2016, baik dilihat dari peringkatannya secara berjenjang dengan UU-PPH yang merupakan undang-undang yang menjadi payung hukumnya, maupun dilihat dari rumusan beberapa ketentuan pasal-pasalannya, yang ternyata terdapat inkonsistensi dalam perumusannya, sehingga menimbulkan persoalan hukum bila dilihat dari sisi keadilan seperti telah dikemukakan sebelumnya, dan sisi kepastian hukum nya.

²³ . Ibid. hlm, 21-22.

²⁴Ibid, hlm. 22-29.

²⁵Ibid. hlm. 27.

²⁶Sudikno Mertokusumo, *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*. Bandung, Citra Aditya Bakti, 1993, hlm. 132.

Kepastian hukum (*rechtszekerheid*) menginginkan hukum harus dibuat dan dilaksanakan secara tegas bagi tiap peristiwa konkret dan tidak boleh menyimpang atau bertentangan, dalam rangka memberikan keteriban dalam masyarakat.²⁷ Selain itu, masyarakat berkepentingan dalam pelaksanaan hukum dengan memperhatikan nilai-nilai keadilan, sehingga pengaturan dan pelaksanaan hukum dipatuhi dan mempunyai kemanfaatan bagi masyarakat dan pemerintah.

Dengan demikian, dilihat dari sudut hukum positif, maka pembuatan hukum dan penerapan hukum dititikberatkan pada segi kepastian hukum. Dilihat dari sudut pandang filsafat hukum, maka pembuatan dan penerapan hukum dititikberatkan pada segi keadilan. Sedangkan dilihat dari sudut pandang sosiologi hukum, maka pembuatan dan penerapan hukum dititikberatkan pada segi kemanfaatannya.²⁸

Richard A. Musgrave dan *Peggy B. Musgrave*²⁹ dalam buku *Public Finance in Theory and Practice* menyatakan adanya 2 (dua) macam asas keadilan dalam pemungutan pajak, yaitu : (a) *benefit principle*, yang menentukan bahwa di dalam sistem perpajakan yang adil maka setiap Wajib Pajak harus membayar sejalan dengan manfaat yang dinikmatinya dari pemerintah, dan (b) *ability principle*, yang menentukan bahwa beban pajak dikenakan kepada Wajib Pajak atas dasar dan sesuai dengan dasar kemampuannya membayar.

2. Teori Kewenangan Notaris Membuat Akta Yang Berkaitan Dengan Pertanahan

Ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUJN maka notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan *grosse*, salinan, dan kutipan akta, semuanya itu

²⁷Ibid, hlm.2.

²⁸Ibid.

²⁹Dikutip dari Waluyo dan Wirawan B.Ilyas, Op.ciy, hlm. 5-6.

sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Sedangkan ketentuan Pasal 15 ayat (2) UUJN menentukan bahwa notaris berwenang pula ; (a) mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus, (b) membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus, (c) membuat *copy* dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan, (d) mengesahkan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya, (e) memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta, (f) membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, dan (g) membuat akta risalah lelang. Habib Adjie³⁰ menyebut ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUJN sebagai *kewenangan umum notaris*, sehingga notaris berwenang memformulasikan keinginan/tindakan para pihak ke dalam akta otentik dengan memperhatikan hukum yang berlaku, dengan kekuatan pembuktian yang sempurna. Terhadap ketentuan Pasal 15 ayat (2) UUJN disebut sebagai *kewenangan khusus notaris* untuk melakukan tindakan hukum tertentu.³¹

Mengenai kewenangan notaris membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf (f) UUJN, bukan merupakan pengambilalihan kewenangan PPAT oleh notaris, atau bukan merupakan penambahan kewenangan notaris, karena baik PPAT maupun notaris telah memiliki kewenangannya sendiri-sendiri.³²

Dalam praktik, banyak muncul akta PPJB. Akta ini merupakan akta yang dibuat oleh notaris, yang objeknya berkaitan dengan tanah, yang tindakan hukumnya diminta oleh dan atas kehendak para pihak para pihak berisikan perjanjian yang dipersyaratkan

³⁰ . Habib Adjie, Op.cit., hlm. 78-81.

³¹Ibid, hlm. 81-82.

³²Ibid, hlm.84 dan 86. Lihat pula : Habib Adjie dalam buku *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*. Bandung, Penerbit PT.Citra Aditya Bakti, 2009, hlm. 83-94.

terhadap tanah dan/atau bangunan, tetapi belum merupakan tindakan hukum pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Sehingga akta PPJB bukanlah akta PPAT mengenai jual-beli atas tanah dan/atau bangunan seperti dimaksud dalam ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Oleh karena itu, akta PPJB secara hukum perjanjian tetap menjadi kewenangan notaris, dan akta ini dilihat dari *sifat dan akibat hukumnya* mengandung aspek obligatoir/*obligatoireovereenkomst* (perjanjian yang menimbulkan perikatan) dan mengandung aspek kebendaan/*zakelijkeovereenkomst*³³.

Secara teori, Herlien Budiono³⁴ membedakan pula perjanjian obligatoir ini dengan *perjanjian pokok* dan *perjanjian bantuan*. Pada perjanjian pokok, adalah perjanjian yang mempunyai alasan mandiri bagi adanya perjanjian tersebut, sedangkan perjanjian bantuan adalah perjanjian yang alasan dilakukannya perjanjian tersebut sepenuhnya tergantung pada perjanjian lain. Perjanjian bantuan ini berfungsi mempunyai tujuan menyiapkan para pihak untuk mengikatkan diri pada perjanjian pokok, dalam rangka menegaskan, menguatkan, mengatur, mengubah, atau untuk menyelesaikan suatu perbuatan hukum tertentu. Pada perjanjian bantuan yang mempersiapkan (perjanjian pendahuluan/*pactum de contrahendo*), maka tujuan dari para pihak adalah membuat dan mengikatkan diri pada perjanjian pokok, seperti Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), yang masih menngantungkan diri pada adanya perjanjian pokok. Akibatnya, keberadaan perjanjian bantuan tergantung pada perjanjian pokok, jika perjanjian pokoknya batal atau tidak terjadi atau berakhir, maka perjanjian bantuan juga serta-merta tidak ada atau batal atau berakhir.³⁵ Akta PPJB dibuat jika ada alasan pembenar untuk dibuatkan sebagai perjanjian pendahuluan, untuk nantinya setelah semua persyaratan terpenuhi, maka dibuatlah perjanjian pokok (Akta Jual Beli

³³ Herlien Budiono. Op.Cit., hlm. 15.

³⁴ Ibid, hlm 64-65.

³⁵ Ibid.

atau AJB).³⁶Persyaratan dimaksud diantaranya karena harga jual beli belum lunas, atau karena sertifikat atas nama penjual belum selesai dibuat, atau mungkin karena letak lokasi tanah dan/atau bangunan berada di wilayah kerja PPAT yang bukan wilayah kerja notaris yang bersangkutan, atau mungkin karena di atas tanah dan/atau bangunan masih terjadi adanya sengketa tertentu, dan sebagainya, sehingga perbuatan hukum jual-beli atas tanah dan/atau bangunan belum dapat dilakukan (belum dapat dibuat AJB oleh PPAT).³⁷

F. Metode Penelitian

1. Tipe/Jenis Penelitian

Penelitian yang akan dilakukan merupakan tipe/jenis penelitian hukum normatif, yaitu meneliti dan menganalisis perumusan norma hukum yang dimuat dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, terkait dengan judul dan permasalahan penelitian, yaitu peraturan perundang-undangan perpajakan (terutama PPh), perjanjian, dan kewenangan notaris.

2. Teknik Pendekatan

Penelitian yang akan dilakukan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), yaitu mengkaji dan menganalisis norma hukum yang dirumuskan dalam peraturan perundang-undangan perpajakan (PPh), perjanjian, dan kewenangan notaris. Untuk melengkapi hal tersebut, dilakukan pula pendekatan konseptual (*conceptual approach*), yaitu dengan mempergunakan teori atau pendapat ahli di bidang perpajakan, perjanjian, dan kenotariatan.

3. Sumber dan Jenis Bahan Hukum

Penelitian ini akan menggunakan Bahan-Bahan Hukum terkait dengan judul dan permasalahan penelitian yang akan dilakukan, sehingga Bahan-Bahan Hukum yang

³⁶ Herlien Budiono. *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*. Bandung, Penerbit PT.Citra Aditya Bakti, 2013, hlm. 103.

³⁷ Ibid.

dipergunakan terdiri dari Bahan Hukum Primer, yaitu peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan (Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan, Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan beserta Perubahannya, perjanjian obligatoir dan perjanjian kebendaan menurut Buku III KUH Perdata, serta UUJN), dan Bahan Hukum Sekunder berupa buku-buku literatur yang membahas mengenai perpajakan atau PPh, perjanjian, dan kenotariatan.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Bahan-Bahan Hukum yang akan dikaji diperoleh dari studi kepustakaan (*library research*), melalui cara mengumpulkan (mengoleksi dan mengkompilasi), memvalidasi (menyeleksi dan mensistematisasi), serta memverifikasi (mengkaji kesesuaian dan keterkaitan dengan topik dan permasalahan penelitian).

5. Teknik Analisis Bahan-Bahan Hukum

Analisis penelitian akan dilakukan dengan cara deskriptif-kualitatif, yaitu melakukan kajian dan analisis terhadap Bahan-Bahan Hukum dengan menguraikan topik dan permasalahan yang dibahas secara kualitatif, sehingga diperoleh suatu gambaran berupa kerangka konsep pemikiran mengenai isu hukum yang diteliti. Analisis dilakukan dengan menggunakan penafsiran hukum secara sistematis (mengaitkan dan menghubungkan antar berbagai isi rumusan norma hukum yang dibahas dengan berbagai pendapat teori yang terkait) serta penafsiran otentik (penafsiran resmi mengenai rumusan norma hukum yang diberikan oleh pembentuk undang-undang).

6. Teknik Penarikan Kesimpulan

Kesimpulan akan diambil secara konkretisasi, yaitu menyimpulkan suatu gejala dari ketentuan yang bersifat umum ke suatu kesimpulan yang bersifat khusus, sehingga tergambar dan teruraikan adanya norma hukum yang lebih khusus terkait isu yang dibahas.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku :

- Adjie, Habib. 2008. *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris)*. Bandung, PT.Refika Aditama.
- _____ 2009. *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*. Bandung, Citra Aditya Bakti.
- _____ 2011. *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris dan PPAT*. Bandung, Citra Aditya Bakti.
- _____ 2013. *Menjalin Pemikiran-Pemikiran Tentang Kenotariatan*. Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Adriana, Dadi. 2009. *Himpunan Lengkap Undang-Undang PPh*. Yogyakarta, Penerbit ANDI.
- Anshori, Abdul Ghofur. 2010. *Lembaga Kenotariatan Indonesia*. Yogyakarta, UII Press.
- Bohari. 2012. *Pengantar Hukum Pajak*. Jakarta, PT.RajaGrafindo Persada.
- Budiono, Herline. 2011. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan*. Bandung, PT.Citra Aditya Bakti.
- _____ 2013. *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*. Bandung, PT.Citra Aditya Bakti.
- Ibrahim, Johnny. 2005. *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*. Malang, Penerbit Bayu Media.
- Kelsen, Hans. 2007. (alih bahasa : Somardi). *Teori Umum Hukum dan Negara (Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif-Empirik)*. Jakarta, Bee Media Indonesia.
- Lubis, Mhd.Yamin dan Abd.Rahim Lubis. 2010. *Hukum Pendaftaran Tanah* (Edisi Revisi). Bandung, CV.Mandar Maju.
- Mardiasmo. 2006. *Perpajakan*. Yogyakarta, Penerbit, ANDI.
- Mertokusumo, Sudikno. 1993. *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*. Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Saidi, Muhammad Djafar. 2007. *Perlindungan Hukum Wajib Pajak Dalam Penyelesaian Sengketa Pajak*. Jakarta, PT.RajaGrafindo Persada.
- Siahaan, Marihot Pahala. 2010. *Hukum Pajak Elementer (Konsep Dasar Perpajakan Indonesia)*. Yogyakarta, GRAHA ILMU.
- Sjaifurrahman dan Habib Adjie. 2013. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*. Bandung, CV.Mandar Maju.

Sutedi, Adrian. 2011. *Hukum Pajak*. Jakarta, Sinar Grafika.

Tjahjono., Achmad dan Wahyudi, Triyono. 2003. *Perpajakan Indonesia*. Jakarta, PT.RajaGrafindo Persada.

Waluyo dan Ilyas, B.Wirawan. 2000. *Perpajakan Indonesia (Pembahasan Sesuai Dengan Ketentuan Pelaksanaan Perundang-undangan Perpajakan)*. Jakarta, Penerbit Salemba Empat.

B. Peraturan Perundang-undangan :

Himpunan Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Jabatan Notaris. Jakarta, Harvarindo.

Undang-Undang Jabatan Notaris. Penerbit Asa Mandiri.

Undang-Undang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (KUP). Bandung, Penerbit Fokus Media.

Himpunan Peraturan Perundang-undangan Jabatan Notaris dan PPAT. Penerbit, Indonesia Legal Center Publishing.