

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Salah satu program strategis pemerintah yang tercantum dalam nawacita Kabinet Kerja adalah reformasi di bidang perpajakan dan reformasi di bidang agraria. Reformasi perpajakan atau dalam Bahasa Inggris disebut *tax reform* adalah perubahan sistem administrasi perpajakan secara terstruktur dan sistematis, meliputi pembenahan secara menyeluruh pada aspek organisasi dan kenegaraan.

Tujuan reformasi di bidang perpajakan adalah untuk mewujudkan institusi perpajakan yang kuat, kredibel dan akuntabel sehingga dapat menghasilkan penerimaan negara secara optimal. Selain itu reformasi perpajakan dilakukan untuk mewujudkan sinergi yang optimal antar lembaga, meningkatnya tingkat kepatuhan Wajib Pajak, dan untuk mencapai Tax Ratio Indonesia sebesar 15% di tahun 2024.¹

Aturan hukum nasional memberikan jaminan akan kepastian hukum berupa pendaftaran tanah yang diatur dalam hukum positif di Indonesia. Setelah berlakunya UU Pokok Agraria yang kemudian dijelaskan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Selanjutnya disebut PP Pendaftaran Tanah) berlaku sistem pendaftaran negatif. Artinya bahwa seseorang yang memegang akta dan/atau alas hak yang

¹Ridhan Ananti, Apa Kabar Tax Rio 15 %, <http://www.klinikpajak.co.id/berita+detail/?id=berita+pajak+-+apa+kabar+%60nawacita%60+tax+ratio+16%25%3F>, diakses pada tanggal 10 Januari 2022

dapat membuktikan dirinya adalah pemilik dari hak atas tanah tersebut, maka seseorang itu dapat melakukan pendaftaran tanah. Dengan demikian negara mengikatkan diri kepada warga untuk dapat memberikan perlindungan hukum tersebut.²

Kepastian hukum ini berupa pendaftaran setiap perbuatan hukum atas peralihan hak atas tanah untuk kemudian dicatatkan melalui Badan Pertanahan Nasional. Hukum pertanahan di Indonesia cenderung mengakui mengenai kepemilikan yakni kepemilikan atas penguasaan objek serta kepemilikan secara yuridis formal. Dalam memperoleh hak atas tanah, seyogyanya harus memenuhi kedua kriteria ini.

Dalam hal melakukan perbuatan hukum atas tanah melalui peralihan hak yakni jual beli, instrumen yang harus diperhatikan adalah mengenai kepastian peralihan hak atas tanah itu sendiri serta mengenai administrasi perpajakan. Dimana kaitan kewajiban pajak timbul melalui pajak penghasilan untuk penjual harus ada dalam perbuatan hukum jual beli hak atas tanah ini.

Berdasarkan Pasal 39 ayat (1) huruf g PP Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa

“PPAT menolak untuk membuat akta, jika :

“tidak dipenuhinya syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan dalam peraturan perundang-undangan yang

²Boedi Djatmiko, *Sistem Pendaftaran Tanah*, http://sertifikattanah.blogspot.com/2009/09/sistem-pendaftaran-tanah_05.html (Online), diakses pada 11 Januari 2022

bersangkutan".³

terdapat beberapa keadaan yang mengharuskan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Selanjutnya disebut PPAT) tidak dapat membuat akta. Berdasarkan ketentuan tersebut, melihat dari penjelasan atas ketentuan pasal 39 huruf g PP Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa syarat tersebut memiliki keterkaitan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994. Keterkaitan tersebut membuat suatu konsekuensi hukum berupa untuk kewajiban sebagaimana dimaksud PP Pembayaran Pajak Penghasilan harus pula didahulukan sebelum dilakukannya perbuatan hukum sebagaimana dimaksud PP Pendaftaran Tanah.

Syarat lain yang disebutkan dalam Pasal 39 huruf g PP Pendaftaran Tanah berkaitan dan/atau tercantum dalam ketentuan Pasal 2 ayat (2) PP Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas Tanah. Pasal 2 ayat (2) PP Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas Tanah menyebutkan seorang pejabat yang mempunyai kewenangan hanya dapat melakukan tanda tangan akta maupun keputusan atau perjanjian atau risalah lelang atas peralihan hak atas tanah bilamana pejabat tersebut dapat membuktikan bahwa adanya kewajiban telah terpenuhi yakni menyerahkan fotocopy surat setoran pajak dengan menunjukkan aslinya.

Maksud ketentuan tersebut menyatakan bahwa ketika PPAT hendak menandatangani akta pengalihan hak atas tanah, pihak pemohon dalam hal ini harus menyerahkan surat setoran pajak Pajak Penghasilan yang disertai fotokopi dengan aslinya. Hal ini untuk membuktikan bahwa pembayaran pajak

³ Pasal 39 huruf g Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dibayarkan terlebih dahulu sebelum kesepakatan berupa penandatanganan antara penjual dan pembeli dibuat di hadapan PPAT.

Secara yuridis mengenai probematika pengalihan hak atas tanah yang sebelumnya harus dilakukan pembayaran pajak penghasilan terdapat pertentangan antara peraturan perundang-undangan yakni ketentuan PP Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa pendaftaran tanah dimaksudkan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah, tetapi dalam ketentuan tetapi dalam praktek PPAT dapat menolak membuat akta apabila dilanggar syarat lain dalam peraturan perundang-undangan terkait sebagaimana dimaksud Pasal 39 huruf g PP Pendaftaran Tanah. Syarat lain yang dimaksud adalah mengenai kewajiban pembayaran pajak penghasilan sebelum dilakukannya penyerahan secara yuridis hak atas tanah, ketentuan yang mewajibkan pembayaran pajak penghasilan tersebut sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 ayat (2) 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 (Selanjutnya disebut PP Pajak Penghasilan Atas Tanah dan Bangunan) menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah merupakan objek pajak tetapi sifat final yang harus dibahas melalui penulisan ini.

Pertentangan norma yang dapat penulis jabarkan disini adalah prinsip dari pendaftaran tanah adalah memberikan kepastian dan perlindungan hukum

terhadap pemegang hak atas tanah melalui pengalihan hak atas tanah, tetapi di dalam ketentuan pasal 39 huruf g PP Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa PPAT sebagai pejabat yang berwenang melakukan pengalihan hak atas tanah justru menolak memberikannya karena adanya pembatasan bahwa dalam Pasal 1 ayat (2) PP Pajak Penghasilan atas Tanah dan Bangunan harus didahulukan pembayarannya. Problematika tersebut justru dapat menurunkan atau bahkan menghambat prinsip pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum. Terlebih lagi dalam ketentuan Pasal 1 ayat (3) PP Pajak Penghasilan atas Tanah dan Bangunan juga memberikan syarat pembayaran pajak penghasilan untuk instrumen Pengikatan Akta Jual Beli (Selanjutnya disebut PPJB). Pembayaran pajak penghasilan melalui AJB dan PPJB sebagaimana terurai dalam PP Pajak Penghasilan atas Tanah dan Bangunan semakin membuat konsep pendaftaran tanah dalam praktek tidak memberikan kepastian hukum.

Adanya keadaan yang mengharuskan calon penjual untuk memberikan surat setoran pajak melalui pajak penghasilan hak atas tanah sebelum dilakukannya pengikatan jual beli menimbulkan tidak konsistennya peraturan perpajakan dengan peraturan mengenai jual beli hak atas tanah. Seharusnya kedua elemen ini disatukan sehingga tidak terjadi tumpang tindih kewenangan antara kewajiban pajak dengan memberikan kepastian hukum atas perbuatan jual beli hak atas tanah.

Harmonisasi atau keserasian antar peraturan perundang-undangan sangat penting agar penerapan, tujuan serta maksud yang ingin dicapai tidaklah

saling bertentangan. Permasalahan mengenai penerapan pengalihan hak atas tanah dengan konsep pembayaran pajak penghasilan menurut pendapat penulis telah menimbulkan ketidakpastian dalam penerapan sinkronisasi peraturan perundang-undangan.

1.2 Rumusan Masalah

1. Apakah pembayaran pajak penghasilan sebelum dilakukan pengikatan akta jual beli dapat menimbulkan kepastian hukum ?
2. Rekonstruksi penormaan pembayaran Pajak Penghasilan dalam jual beli hak atas tanah dan bangunan dalam perundang-undangan yang berkepastian hukum.

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis dan mendeskripsikan mengenai pembayaran pajak penghasilan sebelum dilakukannya pengikatan jual beli.
3. Untuk menganalisis dan menemukan rekonstruksi penormaan pembayaran Pajak Penghasilan dalam jual beli hak atas tanah dan bangunan dalam perundang-undangan yang berkepastian hukum.

1.4 Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Diharapkan kajian penelitian ini berguna bagi ilmu hukum khususnya di bidang hukum keperdataan terkait konsep peralihan hak atas tanah dengan kewajiban pajak bagi penjual tanah dan bangunan.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi Mahasiswa Fakultas Hukum

Memberikan pengetahuan dan pemahaman mengenai konsep peralihan

hak atas tanah dan bangunan terkait kewajiban pajak bagi penjual

1.5 Tinjauan Pustaka

1. Konsep Pajak Penghasilan

a. Pengertian, Fungsi dan Dasar Hukum Pajak Penghasilan

Definisi pajak atau pengertian pajak menurut Prof. Dr.

Rochmat Soemitro, S.H dalam buku Mardiasmo adalah :

“pajak ialah suatu konsep pemberian dari warga masyarakat kepada negara dengan dasar aturan hukum yang telah disepakati bersama guna dapat memberikan manfaat langsung untuk kepentingan umum dan kesejahteraan masyarakat”.

Berdasarkan pengertian tersebut dapat dikemukakan kembali bahwa dalam pengaturan pajak di Indonesia, terdapat dua fungsi yaitu;

1. Fungsi Penerimaan (Budgeter)

Sumber yang diperuntukkan untuk pembiayaan negara seperti adanya pembiayaan APBD dan/atau APBN sebagai penerimaan negara yang sah,

2. Fungsi Mengatur (Reguler)

Salah satu kajian mengenai klasifikasi pajak di Indonesia adalah pajak penghasilan. Secara umum pengertian pajak penghasilan adalah pajak yang berkenaan dengan penghasilan yang diterima atau diperoleh dalam tahun pajak. Subyek pajak yang menerima tersebut sebagaimana yang ditentukan oleh aturan yang berlaku disebut wajib pajak.

Kemudian ditentukan pungutan atas penerimaan atau perolehan yang diterima selama setahun terakhir atau dapat pula dikenakan atas pemasukan pajak.⁴

Indonesia sebagai negara hukum memiliki pengaturan tersendiri mengenai dasar hukum pajak penghasilan untuk menentukan hak dan kewajiban wajib pajak dan fiskus. Pertama kali beleid mengenai ketentuan pajak penghasilan diatur pada tahun 1984 dimana sejak saat itu sampai dengan saat ini ketentuan mengenai pajak penghasilan telah berubah sedemikian rupa yang terakhir pada tahun 2008.

b. Objek Pajak Penghasilan

Objek merupakan suatu penapdapatan pada tiap kemampuan ekonomi wajib pajak yang berasal dari dalam maupun luar negeri yang berkaitan dengan bertambahnya nilai perekonomian wajib pajak tersebut, dengan nama atau dalam bentuk apapun.⁵ Macam-macam bentuk pertambahan nilai dalam bentuk ekonomis oleh wajib pajak yaitu:

- 1) Penggantian berkaitan dengan pekerjaan baik jasa maupun barang yang termasuk segala penerimaan baik itu upah dan sebagainya yang bernilai uang.
- 2) Suatu hadiah yang diberikan diluar pekerjaan sehari-hari
- 3) Laba usaha

⁴ *Op.cit*, Rochmat Soemitro, hlm 67

⁵ Burton, Richard, dan Wiryawan, *Hukum Pajak*, Salem Empat, Jakarta, 2001, h. 14

- 4) Laba bersih karena jual beli atau pengalihan kekayaan atau keuntungan karena pengalihan harta perseoran, pemegang saham, keuntungan karena likuidisasi, keuntungan karena hibah dan keuntungan karena penjualan atau pengalihan sebagian atau seluruhnya hak penambangan, tanda turut serta dalam pembiayaan.
- 5) Dividen dengan nama atau dalam bentuk apapun.
- 6) Royalti atau imbalan atas penggunaan hak
- 7) Sewa dan penghasilan lain sehubungan dengan penggunaan harta
- 8) Penerimaan atau perolehan pembayaran berkala
- 9) Keuntungan karena pembebasan utang
- 10) Keuntungan selisih kurs mata uang asing
- 11) Selisih lebih karena penilaian kembali aktiva
- 12) Premi asuransi
- 13) Penghasilan dari usaha berbasis syariah
- 14) Pemberian yang sah menurut ketentuan umum perpajakan di Indonesia.
- 15) Surplus Bank Indonesia.⁶

c. Subyek Pajak Penghasilan

Yang menjadi subyek pajak adalah;

- 1) Orang pribadi

⁶ Burton, Richard, dan Wiryawan, *Ibid*, h. 43

Orang pribadi yang telah cakap dalam melakukan perbuatan hukum dan/atau sudah dewasa menurut peraturan perundang-undangan adalah wajib pajak.

2) Badan

Badan sebagai salah satu subyek wajib pajak meliputi perseoran terbatas, perseoran komanditer, BUMN dan BUMD dengan nama dan bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, pendanaan pensiun, perkumpulan atau organisasi yang merupakan implementasi hak berkumpul pada masyarakat kolektif.

3) Bentuk Usaha Tetap

4) Subyek Pajak Dalam Negeri

Subyek pajak dalam negeri terdiri atas subyek pajak orang pribadi yang dibagi lagi menjadi orang pribadi yang bertempat tinggal atau berada di Indonesia lebih dari 183 (seratus delapan puluh tiga) hari

5) Subyek Pajak Badan

Sumber pajak badan merupakan sumber dimana selain perseorangan, persekutuan badan usaha juga mempunyai kewajiban untuk memberikan penerimaan kepada negara karena konsepnya badan usaha tersebut juga memperoleh pendapatan serta perolehan lain yang sah.

2. Konsep Hak Atas Tanah

a. Pengertian Hak Atas Tanah

Dalam hukum agraria, objek kajian adalah tanah yang

mempedomani dari ketentuan Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 khususnya Pasal 33 ayat (3) yang intinya segala bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Hak atas tanah merupakan implementasi dari ketentuan undang-undang dasar serta UUPA.

Hukum tanah adalah semua aturan-aturan hukum mengenai perbuatan yang berkaitan dengan sttaus tanah baik dilakukan oleh badan atau perseorangan serta atas perbuatan tersebut bersigat konkret.⁷ Kemudian perbuatan yang berkaitan dengan tanah tersebut haruslah satu kesatuan dengan sistem yang telah diatur dalam undang-undang pokok agraria nasional.⁸

b. Macam-macam dan Peralihan Hak Atas Tanah

Hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA dijabarkan dalam Pasal 16 (1) UUPA, yaitu;

1. Hak Milik,
2. Hak Guna Usaha,
- 3, Hak Guna Bangunan,
4. Hak Pakai,

⁷ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm 75.

⁸ Urip Santoso, *Ibid*, hlm 12.

5. Hak Sewa,

6. Hak Membuka Tanah,

7. Hak Memungut Hasil Hutan, dan

UUPA juga mengatur mengenai peralihan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, yaitu;

1. Pasal 20 ayat (1) UUPA

Hak milik merupakan hak yang paling kuat dalam pengaturan hukum tanah nasional.

2. Pasal 28 ayat (3) UUPA

HGU atau Hak Guna Usaha dalam pasal ini merupakan salah satu hak yang diperuntukkan untuk lahan tertentu sebagai tempat usaha badan hukum serta mempunyai jangka waktu berlakunya.

3. Pasal 35 ayat (3) UUPA

Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

4. Pasal 43 UUPA

a. Hak Pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain. Jika hal itu

dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.⁹

Macam-macam hak atas tanah menurut klasifikasinya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 UUPA yaitu:

a. Hak atas tanah yang bersifat tetap

Adanya hak ini akan tetap melekat selama undang-undang masih berlaku dan belum digantikan dengan aturan yang lain.

b. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan peraturan

Hak yang kemudian akan berlaku setelah peraturan perundang-undangan mengaturnya. Hak atas tanah ini jenisnya belum ada.

c. Hak atas tanah yang bersifat sementara

Hak ini merupakan hak yang sifatnya sekunder yakni dalam pengertian adanya jangka waktu yang mengharuskan kepemilikan hak ini diperbaharui menurut jangka waktu tersebut.¹⁰

d. Peralihan Hak Kebendaan Tak Bergerak

Sistem hukum kebendaan dalam KUHPerdara Indonesia menganut

⁹ Effendy Perangin, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Preneda Kencana, Jakarta, 2010, hlm 48.

¹⁰ Prawirojamidjojo, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, Alumni, Bandung, 2003, hlm 43

sistem tertutup dimana tidak ada pengecualian di dalamnya kecuali yang benar-benar ditentukan oleh KUHPerdara itu sendiri. Maksudnya adalah bahwa hak kebendaan bersifat mutlak dan tidak dapat diperjanjikan oleh para pihak, berbeda dengan sistem hukum yang dianut dalam buku ke-III KUHPerdara yang mengatur mengenai hukum perikatan, dalam hukum perikatan disebutkan serta menganut sistem terbuka yang berarti bahwa para pihak bebas menentukan kehendak perjanjian sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara.

Berlakunya sistem negatif dalam hukum kebendaan ini berlaku pula terhadap peralihan kebendaan baik berupa kebendaan tak bergerak maupun kebendaan bergerak yang sebelumnya menjadi objek jaminan atau objek perikatan.

Peralihan hak atas kebendaan dapat dilaksanakan dengan suatu syarat tertentu yang mana kebendaan itu perolehannya secara langsung dapat dibuktikan dan berada dalam penguasaan pihak tertentu, bilamana ada pihak yang secara syarat tertentu maka keadaan tersebut bukanlah ciri khas hak kebendaan tak bergerak melainkan jenis benda bergerak.¹¹

Pengalihan hak atas suatu benda dapat dilakukan secara nyata, artinya benda yang diperoleh tersebut langsung dapat dilihat dan berada di tangan yang bersangkutan, tetapi ada pula pengalihan hak

¹¹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm 65.

itu dilakukan secara simbolis atau tidak secara langsung hanya melalui bentuk surat dan sertifikat yang hal ini terjadi pada kebendaan tak bergerak.

Khusus untuk peralihan kebendaan tak bergerak berdasarkan perspektif KUHPerdara, peralihan haknya tidak cukup dan penyerahan fisik saja, tetapi harus disertai dengan peralihan secara yuridis melalui pendaftaran tanah dan/atau balik nama. Balik nama atas peralihan benda tak bergerak harus melalui pendaftaran tanah yang dimana proses peralihan tersebut atas dasar akta otentik. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 617 KUHPerdara yang berbunyi;

“Seluruh perjanjian penjualan, hibah dan pembagian serta beban dan/atau peralihan benda tak bergerak apapun harus dilaksanakan dan dibuat dalam bentuk tertulis serta apabila tidak dalam bentuk tertulis maka mengakibatkan batal atas perbuatan itu. Terlebihnya dalam keadaan tertentu kantor lelang guna membuktikan adanya penjualan tersebut harus memuat suatu penyelenggaraan guna dapat membuktikan adanya perbuatan yang disertai akta tertulis itu.”¹²

Jadi peralihan kebendaan tak bergerak tidak cukup hanya sekedar sah menurut ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara saja, tetapi untuk memenuhi aspek peralihan secara yuridis, disamping perjanjian kebendaan harus sah, para pihak diharuskan untuk memenuhi peralihan

¹² Pasal 617 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

kebendaan tak bergerak melalui pendaftaran tanah dan/atau balik nama.

Proses pendaftaran tanah dalam rangka memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah dimulai dengan proses pembuatan akta otentik yang dilakukan di hadapan PPAT. Berdasarkan Pasal 39 ayat (1) huruf g PP Pendaftaran Tanah, terdapat beberapa keadaan yang mengharuskan PPAT tidak dapat membuat akta. Keadaan tersebut ialah bilamana tidak dipenuhinya syarat lain atau yang dilanggar yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Berdasarkan ketentuan tersebut, melihat dari penjelasan atas ketentuan pasal 39 huruf g PP Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa syarat tersebut memiliki keterkaitan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 mengenai pajak penghasilan atas peralihan hak atas tanah.

Syarat lain yang disebutkan dalam Pasal 39 huruf g PP Pendaftaran Tanah berkaitan dan/atau tercantum dalam ketentuan Pasal 2 ayat (2) PP Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas Tanah. Pasal 2 ayat (2) PP Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas Tanah menyebutkan “pejabat yang mempunyai kewenangan hanya dapat melakukan tanda tangan akta maupun keputusan atau perjanjian atau risalah lelang atas peralihan hak atas tanah bilamana pejabat tersebut dapat membuktikan bahwa adanya kewajiban telah terpenuhi yakni menyerahkan fotocopy surat setoran pajak dengan menunjukkan

aslinya”.¹³

Maksud ketentuan tersebut menyatakan bahwa ketika PPAT hendak menandatangani akta pengalihan hak atas tanah, pihak pemohon dalam hal ini harus menyerahkan surat setoran pajak Pajak Penghasilan yang disertai fotokopi dengan aslinya. Hal ini untuk membuktikan bahwa pembayaran pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dibayarkan terlebih dahulu sebelum kesepakatan berupa penandatanganan antara penjual dan pembeli dibuat di hadapan PPAT.

1.6 Orisinalitas Penulisan

Tahun/ Penulis/ Jenjang	Judul	Rumusan Masalah	Perbedaan	Persamaan
2011/Muham mad Rachmad Putra Utama/Fakul tas Ekonomi Universitas	Analisis Pengaruh Pemungutan PPh Final Atas Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan pada Aspek Keuangan	1. Apakah Pemungutan PPh Final dapat diterapkan pada	Dalam penulisan ini lebih mengutamakan mengenai pengaruh pemungutan pajak penghasilan final terhadap pengalihan hak atas tanah dan	Dalam penelitian ini memiliki kesamaan yakni pembahasan mengenai

¹³ Pasal 2 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan

Hasanudin	Perusahaan	<p>pengalihan hak atas tanah dan bangunan pada Perusahaan ?</p> <p>2. Bagaimana pengaruh pemungutan PPh Final atas pengalihan hak atas tanah dan bangunan ditinjau dari keuangan perusahaan ?</p>	<p>bangunan ditinjau dari aspek keuangan perusahaan</p>	<p>pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan bangunan</p>
-----------	------------	---	---	--

1.7 Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah dengan menggunakan penelitian hukum normatif. Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara melakukan pengkajian perundang-undangan

yang berlaku dan diterapkan terhadap suatu permasalahan hukum tertentu. Nama penelitian adalah penelitian hukum karena dalam penelitian hukum ini dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka atau sekunder saja. Kemudian objek dari penelitian ini adalah penelitian pada taraf harmonisasi hukum, untuk meneliti sampai sejauh mana hukum positif tertulis yang ada sinkronkan atau serasi satu sama lain.

2. Pendekatan Penelitian

Di dalam metode penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan-pendekatan. Dengan pendekatan tersebut, peneliti akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabannya¹⁴. Dalam penulisan ini peneliti menggunakan jenis pendekatan yaitu:

a. Pendekatan Perundang-Undangan (*statute approach*)

Pendekatan Perundang-Undangan dilakukan dengan cara menelaah aturan hukum dan digunakan untuk mencari dasar hukum yang relevan terhadap hal-hal yang berkaitan dengan penerapan hukum di Indonesia. Dalam metode pendekatan perundang-undangan peneliti perlu memahami hierarki, dan asas-asas dalam peraturan perundang-undangan.¹⁵ Pendekatan perundang-undangan yang digunakan sebagai tolak ukur pendekatan akan lebih akurat bila dibantu oleh satu atau lebih pendekatan lain yang cocok, guna memperkaya pertimbangan-pertimbangan hukum

93. ¹⁴Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Persada Media Group, Jakarta, 2010, hlm

¹⁵ Peter Mahmud Marzuki, *ibid*, hlm 96

yang tepat untuk menghadapi problem hukum yang dihadapi.¹⁶ Di dalam penerapan pendekatan perundang-undangan ini yang digunakan penulis adalah:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Dasar-Dasar Agraria
4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
5. Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan
6. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Perubahan Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan

b. Pendekatan Historis (*Historical Approach*)

Pendekatan historis dalam penelitian hukum normatif bertujuan untuk mempelajari latar belakang dan perkembangan pengaturan mengenai is yang dihadapi. Di dalam studi pendekatan historis ini peneliti akan melakukan telaah mengenai latar belakang dan pengaturan mengenai dasar

hukum dan konsistensi pajak penghasilan atas peralihan hak atas tanah yang berlaku di Indonesia.

c. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan konseptual merupakan jenis pendekatan yang memberikan sudut pandang analisis penyelesaian suatu permasalahan hukum dalam penelitian hukum dilihat dari sudut pandang konsep-konsep hukum yang melatarbelakanginya. Dalam hal ini penelitian akan lebih mengedepankan konsep pada peralihan hak atas tanah dan pajak penghasilan.

3. Sumber Bahan Hukum

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan suatu bahan hukum yang mempunyai otoritas¹⁷. Bahan Hukum Primer merupakan bahan hukum utama yang diteliti serta diperoleh dari studi kepustakaan maupun peraturan perundang-undangan mengenai bagaimana konsistensi pengaturan pajak penghasilan. Bahan hukum primer dalam penelitian ini adalah :

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Dasar-Dasar Agraria

¹⁷ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm 47.

4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
5. Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan
6. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Perubahan Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer.¹⁸ Bahan-bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, jurnal hukum baik dalam bentuk media cetak maupun media elektronik dan/atau internet. Bahan hukum sekunder yang diperlukan oleh penulis berkaitan dengan permasalahan hukum yang penulis angkat yaitu mengenai pajak penghasilan atas peralihan hak atas tanah.

4. Teknik Analisis Bahan Hukum

Di dalam penelitian hukum normatif, pengolahan atau teknik analisis bahan hukum berupa kegiatan untuk mengadakan sistematisasi

¹⁸Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, Cetakan 14-Juni 2012, hlm 13.

terhadap bahan-bahan hukum yang sudah ditentukan. Dalam hal pengolahan bahan hukum dilakukan dengan cara melakukan seleksi bahan hukum primer maupun sekunder, kemudian melakukan klasifikasi menurut penggolongan bahan hukum dan menyusun data hasil penelitian tersebut secara sistematis, dan dilakukan secara logis, yang berarti bahwa ada hubungan dan keterkaitan antara bahan hukum yang satu dengan bahan hukum yang lainnya untuk mendapatkan suatu gambaran umum terhadap hasil penelitian¹⁹.

Berdasarkan metode penelitian yang diangkat oleh penulis, dalam teknik analisa bahan hukum menggunakan metode interpretasi. Penafsiran atau metode yang digunakan adalah metode interpretasi sistematis yaitu menafsirkan peraturan perundang-undangan dengan menghubungkannya dengan peraturan hukum atau undang-undang lain atau dengan keseluruhan sistem hukum²⁰. Permasalahan mengenai pajak penghasilan atas peralihan hak atas tanah perlu dikaji berdasarkan interpretasi sistematis mengenai dasar hukum dan pengaturannya.

Teknik dan/atau metode kedua yang digunakan penulis dalam menganalisa penelitian ini yaitu menggunakan metode interpretasi futuristik dimana adanya ketidakpastian dalam penerapan pajak penghasilan atas peralihan hak atas tanah perlu dikaji secara

¹⁹ Mukti Fajar dkk, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2006, hlm 181.

komprehensif bagaimana untuk mengatur dan menciptakan permasalahan pajak penghasilan tersebut agar dapat tercipta kaidah hukum yang dicita-citakan (*ius constituendum*).

1.8 Sistematika Penulisan

Susunan skripsi ini terdiri dari 4 bab. Tiap-tiap bab terbagi menjadi beberapa sub bab untuk menjelaskan ruang lingkup serta cakupan permasalahan yang diteliti. Adapun urutan dan tata letak masing-masing bab serta pokok pembahasannya adalah sebagai berikut.

BAB I. PENDAHULUAN

1. Latar Belakang
2. Rumusan Masalah
3. Tujuan Penelitian
4. Manfaat Penelitian
5. Tinjauan Pustaka
6. Metode Penelitian
7. Pertanggungjawaban Sistematika

BAB II. KEPASTIAN HUKUM PEMBAYARAN PAJAK PENGHASILAN SEBELUM PENGIKATAN AKTA JUAL BELI

1. Karakteristik peralihan hak atas tanah melalui jual beli
2. Konsep Pengaturan Pembayaran Pajak Penghasilan dalam Pengikatan Akta Jual Beli

3. Fungsi Pembayaran Pajak Penghasilan Sebelum Pengikatan Akta
Jual Beli

**BAB III. REKONSTRUKSI PENORMAAN PEMBAYARAN PAJAK
PENGHASILAN DALAM JUAL BELI HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN DALAM PERUNDANG-UNDANGAN YANG
BERKEPASTIAN HUKUM.**

1. Akibat hukum Pengikatan Akta Jual Beli tanpa dilakukan pembayaran pajak PPh kepada negara
2. Upaya Hukum terhadap AJB yang dilakukan tanpa pembayaran pajak PPh
3. Analisis kasus ketidak absahan AJB tanpa pembayaran Pajak PPh

BAB IV. PENUTUP

1. Kesimpulan
2. Saran