

**TESIS**

**PENDAFTARAN TANAH ATAS JUAL BELI TANAH YANG DILAKUKAN  
DI BAWAH TANGAN SEBAGAI OBJEK PAJAK PENGHASILAN**

*(Land Registration for the Sale and Purchase of Land Conducted Under  
the Hand as an Object of Income Tax)*

**Disusun dan diajukan oleh**

**IRMA ERVIANA**

**B022172019**



**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS HASANUDDIN**

**2021**

**HALAMAN JUDUL**

**PENDAFTARAN TANAH ATAS JUAL BELI TANAH YANG DILAKUKAN  
DI BAWAH TANGAN SEBAGAI OBJEK PAJAK PENGHASILAN**

*(Land Registration for the Sale and Purchase of Land Conducted Under  
the Hand as an Object of Income Tax)*

**Disusun dan diajukan oleh**

**IRMA ERVIANA**

**B022172019**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Magister  
Pada Program Studi Magister Kenotariatan**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS HASANUDDIN**

**2021**

## TESIS

### PENDAFTARAN TANAH ATAS JUAL BELI TANAH YANG DILAKUKAN DI BAWAH TANGAN SEBAGAI OBJEK PAJAK PENGHASILAN

Disusun dan diajukan oleh:

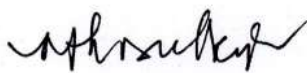
**IRMA ERVIANA**  
**B022172019**

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka  
Penyelesaian Studi Program Magister Kenotariatan Fakultas hukum  
Universitas Hasanuddin pada tanggal 17 September 2021 dan dinyatakan  
telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping



**Dr. Zulkifli Aspan, S.H.,M.H.**  
Nip. 19680711 2003312 1 004



**Dr. Sri Susyanti Nur, S.H.,M.H.**  
Nip. 19641231 199002 2 001

Ketua Program Studi

Dekan Fakultas Hukum



**Dr. Sri Susyanti Nur, S.H.,M.H.**  
Nip. 19641231 199002 2 001



**Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H.,M.Hum.**  
Nip. 19671231 199103 2 002

## PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : Irma Erviana  
NIM : B022172019  
Program Studi : Magister Kenotariatan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis yang berjudul "Pendaftaran Tanah Atas Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Di Bawah Tangan Sebagai Objek Pajak Penghasilan", adalah benar-benar karya saya sendiri dan belum pernah dipublikasikan secara umum, baik secara keseluruhan maupun sebagian dalam bentuk jurnal ataupun dalam bentuk lainnya.

Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai Peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 dan Peraturan Perundang-undangan lainnya yang berlaku.

Makassar, 17 September 2021

Yang membuat pernyataan



Irma Erviana

## **KATA PENGANTAR**

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas limpahan berkat, rahmat, dan karunianya sehingga penelitian dan penulisan tesis ini dapat diselesaikan. Penulis menyadari dengan segala keterbatasan, tesis ini masih jauh dari kata sempurna namun berkat arahan dari pembimbing dan masukan dari berbagai pihak sehingga penulisan tesis dengan judul “PENDAFTARAN TANAH ATAS JUAL BELI TANAH YANG DILAKUKAN DI BAWAH TANGAN SEBAGAI OBJEK PAJAK PENGHASILAN” (Land Registration For The Sale And Purchase Of Land Conducted Under The Hand As An Object Of Income Tax) dapat diselesaikan.

Penyelesaian tesis ini penulis persembahkan kepada kedua orang tuaku yang selalu memberikan limpahan kasih sayang serta dukungan moral dan doa yang tulus untuk penulis.

Secara khusus ucapan terima kasih mendalam kepada yang penulis hormati Dr. Zulkifli Aspan, S.H.,M.H., selaku Pembimbing Utama dan Dr. Sri Susyanti Nur, S.H.,M.H selaku pembimbing pendamping yang tulus, ikhlas, dan selalu memberikan waktu untuk membimbing serta mengarahkan penulis demi terselesaikannya penyusunan tesis ini.

Penulis juga ingin menyampaikan terima kasih yang tak terhingga kepada pihak yang telah membantu, baik dalam proses penelitian maupun selama penulisan. Ucapan terima kasih ini disampaikan kepada:

1. Prof. Dr. Dwia Aries Tina Pulubuhu, M.A selaku Rektor, Bapak Prof. Dr. Ir. Muh. Restu, MP. Selaku Wakil Rektor I, Prof. Dr. Ir. Sumbangan

Baja, M.Phil, Ph.D, Selaku Wakil Rektor II, Prof. Dr. Drg. A. Arsunan Arsin, M.Kes, Selaku Wakil Rektor III, dan Prof. Dr. Muh. Nasrum Massi, Ph.D, Selaku Wakil Rektor IV Universitas Hasanuddin;

2. Prof. Dr. Farida Patitingi, S.H., M.Hum selaku Dekan, Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H selaku Wakil Dekan I Bidang Akademik Riset dan Inovasi, Dr. Syamsudin Muchtar, S.H., M.H selaku Wakil Dekan II Bidang Perlengkapan dan Keuangan, Dr. Muh. Hasrul S.H., M.H selaku Wakil Dekan III Bidang Kemahasiswaan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin;
3. Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin;
4. Prof. Dr. Abdul Razak, S.H.,M.H., Bapak Prof. Dr. Achmad Ruslan, S.H.,M.H., dan Dr. Kahar Lahar, S.H.,M.H., selaku penguji yang telah memberikan banyak masukan dan arahan dalam penyelesaian tesis ini;
5. Bapak Abdul Rahman, S.H., Selaku Kasi II Bagian Hak dan Pendaftaran Tanah kantor BPN kabupaten Bone, Bapak Andi Arman Bobby, S.STp, M.Si selaku Camat Tanete Riattang Timur, Bapak Andi Bayu dan bapak Nurfatahillah Ramli selaku Account Representative kantor KPP Kabupaten Bone, dan bapak Muh. Saharuddin S.Sos kepala desa Cenrana;
6. Guru Besar dan Seluruh Pengajar Program Magister Kenotariatan Fakultas Universitas Hasanuddin, yang telah berjasa dengan tulus dan

ikhlas memberikan bimbingan ilmu pengetahuan yang sangat berharga selama mengikuti pendidikan;

7. Ibu Alfiah Firdaus selaku Staf Administrasi, Bapak Aksa Kibe selaku Staf Bagian Perkuliahan dan Seluruh staf administrasi dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah memberikan banyak bantuan kepada penulis;
8. Rekan-rekan mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin Makassar 2017 Autentik 2 yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu;
9. Semua keluarga yang telah banyak membantu dan tidak dapat disebutkan satu persatu.

Akhir kata penulis memohon maaf atas keterbatasan dalam penulisan ini dan berharap tesis ini dapat memberikan manfaat bagi kita semua terutama untuk pengembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum pada masa yang akan datang.

Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Makassar, 17 September 2021

Penulis

IRMA ERVIANA

## ABSTRAK

**Irma Erviana (B022172019)** Pendaftaran Tanah Atas Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Di Bawah Tangan Sebagai Objek Pajak Penghasilan, dibimbing oleh **Zulkifli Aspan** dan **Sri Susyanti Nur**.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui mekanisme pendaftaran tanah dari jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan sebagai objek pajak penghasilan serta mengetahui implikasi hukum terhadap pendaftaran tanah dari jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan sebagai objek pajak penghasilan.

Penelitian ini adalah penelitian hukum empiris. Penelitian dilakukan di Kabupaten Bone, Provinsi Sulawesi Selatan. Pengumpulan data dilakukan melalui wawancara, yaitu wawancara langsung yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bone dan Kantor Pajak Kabupaten Bone serta wawancara dengan Kepala Desa dan Kepala Camat berupa tanya jawab dan studi dokumen, yaitu melakukan pencatatan data secara langsung dari dokumen yang isinya berkaitan dengan masalah penelitian, yaitu peraturan perundang-undangan, buku-buku, jurnal, dan situs internet.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Mekanisme pendaftaran tanah dari jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan sebagai objek pajak penghasilan yaitu dari segi proses pendaftaran tanah pertama kali pada kantor pertanahan kabupaten Bone dikenakan PPh F sebagai salah-satu syarat perolehan hak kepada pemohon atas pendaftaran tanah untuk pertama kali, yang mana tidak sejalan dengan ketentuan hukum dari Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan. Lebih lanjut, Implikasi hukum pendaftaran tanah dalam jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan sebagai objek pajak penghasilan yaitu dari segi kepastian hukumnya, jual beli hak atas tanah yang tidak dilakukan dihadapan PPAT tetap dianggap sah menurut hukum tetapi pembeli akan mengalami hambatan dalam hal pendaftaran tanahnya guna untuk mendapatkan sertipikat, selanjutnya hambatan dalam pendaftaran tanah berdasarkan jual beli di bawah tangan yaitu permohonan tidak sesuai dengan persyaratan yang ditentukan, selain itu pada waktu petugas pengukur datang ke lokasi tanah yang akan diukur, pemilik tanah belum memberikan tanda-tanda batas tidak jelas sehingga tidak jarang petugas mengalami kesulitan dalam menentukan batas-batas tanah yang akan diukur secara pasti.

**Kata Kunci:** Pendaftaran Tanah, Jual beli, Akta Di Bawah Tangan, Pajak Penghasilan.



## **ABSTRACT**

**Irma Erviana (B022172019)** *Land Registration for the Sale and Purchase of Land Conducted Under the Hand as an Object of Income Tax, Guided by Zulkifli Aspan and Sri Susyanti Nur.*

*The aims of the research are to determine the mechanism of land registration from buying and selling land carried out under the hands as an income tax object and to find out the legal implications of land registration from buying and selling land carried out under the hands as an income tax object.*

*The type of study is an empirical research method. The study was conducted in Bone Regency, South Sulawesi Province. Data collection was carried out through interviews, namely direct interviews conducted at the Bone Regency Land Office and Bone Regency Tax Office as well as interviews with the Village Head and the sub-district head in the form of questions and answers and document study, namely recording data directly from documents whose contents were related to research problems, namely laws and regulations, books, journals, and internet sites.*

*The results of the research indicated that the land registration mechanism from buying and selling land carried out under the hands as an income tax object, namely in terms of the land registration process for the first time at the bone district land office, PPh F was imposed as one of the conditions for obtaining rights to the applicant for land registration for the first time, which are inconsistent with the legal provisions of the Income Tax Payment on Income from the Transfer of Rights to Land and Buildings. Furthermore, the legal implication of land registration in the buying and selling land carried out under the hands as an income tax object is that in terms of legal certainty, the sale and purchase of land rights that are not carried out before the PPAT is still considered legally valid but the buyer will experience resistance in registering his land in order to obtain a certificate, then Obstacles in land registration based on underhand sale and purchase, namely the application is not in accordance with the specified requirements, besides that when the measuring officer comes to the location of the land to be measured, the land owner has not given unclear boundary signs so it is not uncommon for the officers to experience difficulties in determine the boundaries of land to be measured with certainty.*

**Keywords:** *Land Registration, Sale and purchase, Deed Under Hand, Income Tax.*

## DAFTAR ISI

SAMPUL .....	i
HALAMAN JUDUL .....	ii
LEMBAR PERSETUJUAN .....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN .....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
ABSTRAK .....	viii
<i>ASTRACT</i> .....	iv
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	4
C. Tujuan Penelitian .....	4
D. Kegunaan Penelitian .....	5
E. Orisinalitas Penelitian .....	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....	8
A. Pendaftaran Tanah.....	8
1. Pengertian Pendaftaran Tanah .....	8
2. Tujuan Pendaftaran Tanah .....	11
3. Asas Pendaftaran Tanah .....	14
B. Tinjauan Umum Jual Beli Tanah .....	16
1. Pengertian Jual Beli Tanah .....	16
2. Syarat-syarat Jual Beli Tanah .....	20
3. Jual Beli Tanah Dibawah Tangan .....	23
C. Pajak Penghasilan .....	25
1. Pengertian Pajak Penghasilan .....	25
2. Dasar Hukum Pajak Penghasilan .....	28
D. Landasan Teori .....	29
E. Kerangka Pikir .....	33
F. Bagan Kerangka Pikir .....	34
G. Definisi Operasional .....	34

<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>36</b>
<b>A. Tipe Penelitian.....</b>	<b>36</b>
<b>B. Lokasi Penelitian.....</b>	<b>37</b>
<b>C. Populasi dan Sampel.....</b>	<b>37</b>
<b>D. Jenis dan Sumber Data .....</b>	<b>38</b>
<b>E. Teknik Pengumpulan Data.....</b>	<b>39</b>
<b>F. Analisis Data .....</b>	<b>39</b>
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>40</b>
<b>A. Mekanisme Pendaftaran Tanah Dari Jual Beli Tanah Yang         Dilakukan Di Bawah Tangan Sebagai Objek PPH .....</b>	<b>40</b>
<b>B. Implikasi Hukum Terhadap Pendaftaran Tanah Dari Jual         Beli Tanah Yang Dilakukan Di Bawah Tangan Sebagai         Objek PPH.....</b>	<b>61</b>
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>73</b>
<b>A. Kesimpulan .....</b>	<b>73</b>
<b>B. Saran .....</b>	<b>74</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah “membuka sejarah baru dalam hukum agraria, sebab Indonesia mempunyai suatu lembaga yang secara khusus mengatur tentang pelaksanaan pendaftaran tanah. Namun pendaftaran tanah yang di atur dalam PP no 24 Tahun 1997 yang sudah mengalami 2 (dua) kali pergantian tersebut ternyata dirasa belum mampu mengoptimalkan pendaftaran tanah yang ada di indonesia oleh sebab itu pemerintah menerbitkan PP terbaru yaitu PP no 18 tahun 2021. PP no 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah susun, dan Pendaftaran Tanah merupakan Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dimana PP No 18 Tahun 2021 ini mencabut ketentuan yang sudah tidak relevan dengan Undang-undang No 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja salah satunya yaitu PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pasal 26 ayat 1 dan pasal 45 ayat 1 huruf (e) yang mengatur mengenai jangka waktu pengumuman pendaftaran tanah secara sistematis dan pengumuman pendaftaran tanah secara sporadis.

Menurut Boedi, bahwa “pada saat sekarang ini, perolehan tanah lebih sering dilakukan dengan pemindahan/peralihan hak. Dalam setiap

transaksi atas pengalihan hak atas tanah dikenal adanya dua macam pajak yang harus dibayarkan oleh masing-masing para pihak, yaitu pajak penghasilan (PPH) yang merupakan pajak pusat dilaporkan pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPP Pratama), dibebankan kepada penjual, dan bea perolehan hak atas tanah (BPHTB) yang merupakan pajak daerah dilaporkan pada Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda), dibebankan kepada pihak pembeli”.<sup>1</sup>

Fauzi Malik dalam tulisannya menyebutkan bahwa “PPH terdiri dari PPh yang tidak bersifat final dan PPh yang bersifat final. Berdasarkan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan, PPh yang tidak bersifat final dikenakan terhadap subjek pajak atas penghasilan yang diterima atau diperolehnya dalam tahun pajak. Sedangkan PPh yang bersifat final yaitu pajak penghasilan yang dibayar, dipotong, atau dipungut atas transaksi atau penghasilan tertentu dengan menerapkan tarif tersendiri yang dihitung berdasarkan pada penghasilan brutonya, yang pemenuhannya bersifat final”.<sup>2</sup>

Di 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 Bangunan beserta perubahannya, pada Pasal 1 ayat 1 mengatur bahwa :

---

<sup>1</sup> *Ibid.*

<sup>2</sup> Fauzi Malik, “Penerapan PPh Final dalam sistem self assesment ditinjau dari Asas Keadilan”, berita pajak, nomor 1506, 2004, hlm 1

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”.<sup>3</sup>

Berdasarkan peraturan tersebut di atas, hal berbeda terjadi di Kabupaten Bone, “terhadap permohonan hak baru atas tanah dan/atau bangunan yang belum bersertipikat (pendaftaran tanah untuk pertama kali), untuk memohon sertipikat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bone dikenai Pajak Penghasilan dan BPHTB. Bila tanah dan/atau bangunan yang dimohon/didaftarkan tersebut dapat diberi sertipikat, maka kepada pemohon (pemilik tanah) diwajibkan membayar terlebih dahulu PPh dan BPHTB. Pembayaran PPh dan BPHTB ini merupakan salah satu syarat sebelum diterbitkannya sertipikat atas nama pemohon hak baru pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bone”. Seperti pada kasus pengenaan pajak atas pendaftaran tanah yang terjadi di Kabupaten Bone, dimana pihak penjual hendak menjual tanahnya kepada pihak pembeli, tetapi pihak penjual belum pernah melakukan pendaftaran tanah (pendaftaran tanah untuk pertama kalinya) sehingga belum memiliki sertipikat, oleh sebab itu transaksi jual beli tidak dapat dilaksanakan. Agar transaksi jual

---

<sup>3</sup> 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 Bangunan Beserta Perubahannya

beli tersebut dapat tetap dilakukan maka pihak penjual kemudian melakukan pengurusan pendaftaran tanah ke Badan Pertanahan Kabupaten Bone dan untuk kepengurusan pendaftaran tanah, pihak penjual dikenakan pajak penghasilan (PPH) untuk pendaftaran tanah yang belum bersertipikat tersebut, sehingga mengakibatkan pihak penjual harus berulang kali membayar PPh untuk objek yang sama padahal seharusnya pajak penghasilan hanya dikenakan pada saat terjadi pengalihan hak atas tanah contohnya melalui jual beli bukan pada saat penerbitan sertipikat.

Berdasarkan latar belakang di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Pendaftaran Tanah Atas Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertipikat Sebagai Objek Pajak Penghasilan”.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah diuraikan di atas, maka terdapat beberapa pokok permasalahan yang akan diteliti yaitu:

1. Bagaimanakah Mekanisme pendaftaran tanah dari jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan sebagai Objek Pajak Penghasilan?
2. Bagaimanakah Implikasi hukum terhadap pendaftaran tanah dari jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan sebagai Objek Pajak Penghasilan?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini yaitu :

1. Untuk mengetahui Mekanisme pendaftaran tanah dari jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan sebagai Objek Pajak Penghasilan.
2. Untuk mengetahui Implikasi hukum terhadap pendaftaran tanah dari jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan sebagai Objek Pajak Penghasilan.

#### **D. Kegunaan Penelitian**

Adapun kegunaan dari penelitian ini yaitu :

1. Manfaat teoritis

Secara teoritis, hasil penelitian dapat memberikan sumbangan penelitian dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum dalam kaitannya dengan mengenai Pendaftaran Tanah atas jual beli tanah yang belum bersertipikat sebagai objek pajak penghasilan.

2. Manfaat praktis

Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dan pemahaman kepada masyarakat tentang pendaftaran Tanah atas jual beli tanah yang belum bersertipikat sebagai objek pajak penghasilan.

#### **E. Orisinalitas Penelitian**

Untuk mengetahui orisinalitas yang dilakukan oleh penulis, maka dalam hal ini akan dicantumkan penelitian-penelitian terdahulu yang satu



tema pembahasan. Penelitian dalam bentuk tesis ini dilakukan oleh beberapa mahasiswa berikut di bawah ini :

1. Yusniaman Harefa, Tesis, Universitas Sumatera Utara, yang berjudul “Pengenaaan Pajak Penghasilan Final dan BPHTB terhadap Permohonan Hak Baru Atas Tanah/atau Bangunan Belum Bersertipikat yang dialihkan setelah Bersertipikat di kota Binjai”. Di dalam jurnal ini membahas tentang “permohonan hak baru atas tanah dan/atau bangunan yang belum bersertipikat serta pengenaan PPh F dan BPHTB yang tidak memenuhi aspek keadilan karena akan terjadi pengenaan PPh F dan BPHTB berkali-kali atas subjek yang sama dan atas objek yang sama, sedangkan di dalam penelitian ini, akan membahas tentang proses pengenaan Pajak Penghasilan pada pendaftaran tanah pertama kali dan implikasi hukum jual beli yang dilakukan di bawah tangan dalam proses pendaftaran tanah pertama kali”.
2. Niken Savitri, Tesis, Universitas Islam Indonesia, yang berjudul “Implementasi Dasar pejabat pembuat akta tanah (PPAT) di kabupaten sleman”. Didalam jurnal ini membahas tentang “besaran pajak penghaslan (PPh) yang berkaitan dengan akta pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dibuat dihadapan PPAT dan hasilnya menunjukkan bahwa penentuan Nilai Pokok Objek Pajak berbeda-beda tergantung transaksi yang terjadi dan untuk transaksi jual beli diatur bahwa NPOP adalah harga transaksi

(harga yang tertulis dalam akte jual beli). Selain itu didalan jurnal ini juga membahas tentang implementasi dasar besaran Pajak Penghasilan (PPh) yang berkaitan dengan akta pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dibuat dihadapan PPAT di Kabupaten Sleman. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa perhitungan besaran PPh dihitung dari nilai tertinggi antara harga transaksi dengan harga NJOP. Praktinya wajib pajak tidak menyampaikan harga yang sebenarnya kepada PPAT dalam hal pembuatan akta jual beli tanah dan bangunan, untuk mengecilkan besaraan PPh mereka sengaja menyampaikan harga yang tidak sebenarnya dengan patokan harga NJOP sehingga besarnya PPh yang dibayarkan menjadi lebih rendah dari yang seharusnya, dan dalam mengimplementasikan dasar besaran pajak penghasilan (PPh) yang berkaitan dengan akta pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dibuat dihadapan PPAT di Kabupaten Sleman, masih dijumpai beberapa kendala-kendala. Yang menjadi perbedaan dengan penelitian yang akan dilakukan yaitu yang menjadi titik fokus dalam penelitian ini yaitu mekanisme pendaftaran tanah dari jual beli tanah yang belum bersertipikat dimana membahas proses pembebanan pajak penghasilan untuk pendaftaran tanah pertama kali dan implikasi hukumnya terhadap pendaftaran tanah dari jual beli tanah yang belum bersertipikat”.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Pendaftaran Tanah**

##### **1. Pengertian Pendaftaran Tanah**

Undang-Undang Pokok Agraria telah mengamanatkan bahwa “tanah-tanah di seluruh wilayah Indonesia harus dilaksanakan pendaftarannya agar terciptanya satu kepastian hukum dalam masyarakat yang memperoleh hak-hak atas tanah itu, sehingga benar-benar memberikan rasa aman dan nyaman dalam pengelolaan dan pemanfaatan tanah tersebut dalam rangka meningkatkan kesejahteraan rakyat dan mewujudkan keadilan sosial di tengah tengah masyarakat”.

Rumusan pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997. Pendaftaran Tanah “merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak

tertentu yang membebaninya”.<sup>4</sup>

Pengertian pendaftaran tanah di atas sejalan dengan definisi pendaftaran tanah yang diberikan oleh Boedi Harsono, yaitu: “Pendaftaran tanah yaitu suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajian bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan perlindungan hukum di bidang pertanahan termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya”.<sup>5</sup>

Dalam proses pendaftaran tanah pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur mengenai obyek pendaftaran tanah meliputi:

1. “Bidang bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai;
2. Tanah Hak Pengelolaan;
3. Tanah Wakaf;
4. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
5. Hak Tanggungan;
6. Tanah Negara”.

---

<sup>4</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

<sup>5</sup> Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas, Djambatan: Jakarta, hlm.72.

Adrian Sutedi menjelaskan bahwa “pendaftaran tanah merupakan prasyarat dalam upaya menata dan mengatur peruntukan, penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah termasuk untuk mengatasi berbagai masalah pertanahan. Pendaftaran tanah ditunjukan untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertipikat tanah, sebagai instrument untuk penataan penguasaan dan pemilikan tanah serta sebagai instrument pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah”.<sup>6</sup>

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai pendaftaran tanah “merupakan kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah ini”.

Lebih lanjut Adrian Sutedi menjelaskan bahwa “pendaftaran tanah untuk pertama kali berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dilaksanakan melalui dua cara yaitu, secara sistematis yang dilakukan serentak meliputi obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu Desa/Kelurahan terutama dilakukan atas prakarsa pemerintah, kedua: secara sporadik, yaitu mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu Desa/Kelurahan secara individual atau

---

<sup>6</sup> Adrian Sutedi, 2012, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika: Jakarta, hlm.59

massal”.<sup>7</sup> Terdapat dua aspek terkkait dengan pendaftaran tanah, yaitu aspek administrasi dan teknis.<sup>8</sup> Aspek administrasi merupakan proses untuk menghimpun data yuridis, sedangkan aspek teknis merupakan proses untuk menghimpun data fisik.

## 2. Tujuan Pendaftaran Tanah

Adrian Sutedi menjelaskan bahwa “tujuan Pendaftaran Tanah menurut Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria dan ditegaskan kembali dalam Peraturan Pemerintah No. 18 tahun 2021 adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Kepastian hukum yang dapat dijamin meliputi kepastian mengenai letak batas dan luas tanah, status tanah dan orang yang berhak atas tanah dan pemberian surat berupa sertipikat”.<sup>9</sup>

Secara garis besar tujuan pendaftaran tanah ditegaskan dalam Pasal 31 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Yaitu “ada tiga tujuan dari diadakannya Pendaftaran Tanah yaitu:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas sesuatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak- hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- Untuk itu para pemegang hak diberikan sertifikat sebagai surat

---

<sup>7</sup> Adrian Sutedi, 2012, *Ibid.*

<sup>8</sup> Sri Susyanti Nur, 2015, *Aspek Hukum Pendaftaran Tanah Bekas Milik Asik Sebagai Aset Pemerintah Daerah*, Hasanuddin Law Review (*e-Journal*): Universitas Hasanuddin. Hlm. 94.

<sup>9</sup> Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika: Jakarta, hlm.114.

tanda buktinya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 4 Ayat (1). Inilah yang merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria;

- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Untuk menyajikan data tersebut, diselenggarakan oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten atau Kota tata usaha pendaftaran tanah dalam apa yang dikenal sebagai daftar umum, yaitu terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur buku tanah dan daftar nama. Para pihak yang berkepentingan terutama calon pembeli atau calon kreditor sebelum melakukan suatu perbuatan hukum mengenai suatu bidang tanah atau satuan rumah susun tertentu perlu dan karenanya mereka berhak mengetahui data yang tersimpan dalam daftar-daftar di Kantor Pertanahan tersebut. Data tersebut diberikan yang sifatnya terbuka untuk umum.
- c. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar perwujudan tata tertib administrasi di bidang pertanahan, demi mencapai tertib administrasi setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebasan, dan penghapusan

wajib didaftarkan. Demikian ditentukan dalam Pasal 4 Ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997”.

Berdasarkan uraian tersebut, maka pendaftaran tanah itu bertujuan untuk memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, yakni memberikan kemungkinan bagi pemegang hak untuk dengan mudah membuktikan haknya. Adapun fungsi pendaftaran tanah yaitu dengan diselenggarakan pendaftaran tanahnya adalah untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang sahnya perbuatan hukum mengenai tanah. Alat bukti yang dimaksud adalah sertifikat yang didalamnya disebutkan adanya perbuatan hukum dan nama pemiliknya sekarang, yang menerima atau yang memperoleh peralihan haknya.

Menurut A.P. Parlindungan, Sertipikat Hak atas tanah merupakan alat pembuktian yang kuat atas tanah, tetapi akta sertipikat itu sendiri bukan bersifat mutlak dalam artian positif (Hakim hanya berpegang pada bukti sertipikat hak atas tanah tersebut). Asas negatif menjamin untuk keadilan dan kepastian bagi orang yang memang berhak dan tercegahlah sertipikat itu sebagai bersikap konstitutif untuk mereka yang sengaja berniat untuk manipulatif.<sup>10</sup>

Sebagai kelanjutan dari pemberian perlindungan hukum kepada para pemegang sertipikat hak tersebut, dinyatakan dalam Pasal 32 ayat (2) UUPA, yang menjelaskan bahwa “sertipikat merupakan alat

---

<sup>10</sup> *Ibid.*, hal. 174.



bukti yang kuat dan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, menjadi tampak dan dirasakan praktisnya, walaupun sistem publikasi yang digunakan adalah sistem publikasi negatif. Ketentuan tersebut tidak mengurangi asas pemberian perlindungan yang seimbang, baik pada pihak yang mempunyai tanah maupun pihak yang memperoleh dan menguasainya dengan iktikad baik”.<sup>11</sup>

Dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, bahwa “surat tanda bukti hak (Sertipikat) yang diterbitkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat dan sesuai dengan sistem negatif yang dianut negara kita. Sehingga sertipikat tersebut bukanlah alat bukti yang mutlak dan bukan satu-satunya surat bukti pemegang hak atas tanah dan oleh karena itu masih ada lagi bukti-bukti lain tentang pemegang hak atas tanah antara lain zegel tanah atau surat bukti jual beli tanah adat atau surat keterangan hak milik adat”.<sup>12</sup>

### **3. Asas Pendaftaran Tanah**

Ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas-asas sebagai berikut:<sup>13</sup>

- a. “Asas Sederhana, dalam pendaftaran tanah dimaksudkan ketentuanketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan

---

<sup>12</sup> *Ibid.*,

<sup>13</sup> Boedi Harsono, *Op.Cit*, Hlm.557

mudah dapat dipahami oleh semua pihak yang berkepentingan terutama para pemegang hak atas tanah.

- b. Asas Aman, dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- c. Asas Terjangkau, dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.
- d. Asas Mutakhir, dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari.
- e. Asas Terbuka, menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan yang nyata di lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap

saat. Untuk itu diberlakukan asas terbuka”.

Asas umum dari pendaftaran tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria adalah:

a. “Asas Spesialitas

Asas ini menyatakan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan berdasarkan peraturan perundang-undangan tertentu yang secara teknik meliputi pengukuran, pemetaan, dengan hasil-hasil peta pendaftaran tanah dan surat ukur, sehingga penyelenggaraan pendaftaran tanah dapat memberikan kepentingan data fisik mengenai letak, luas dan batas tanah yang dimiliki orang dengan suatu hak.

b. Asas Publisitas

Asas ini menyatakan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah itu diselenggarakan berdasarkan peraturan perundang-undangan tertentu yang memberikan data yuridis tentang subjek hak, objek hak, jenis hak dan status tanahnya termasuk untuk umum artinya setiap orang dapat melihat data yuridis dan data fisik pada daftar tanah yang ada di Kantor Pertanahan”.

## **B. Tinjauan Umum Jual Beli Tanah**

### **1. Pengertian Jual Beli Tanah**

“Dalam kehidupan manusia yang senantiasa berkembang dari waktu ke waktu dan berbagai macam bentuk hubungan antar manusia untuk memenuhi kebutuhan hidup beraneka ragam, salah satunya

adalah perbuatan jual beli. Jual beli merupakan perbuatan hukum yang paling banyak berlangsung dimasyarakat. Jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan sebagai suatu perbuatan dimana seseorang menyerahkan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki. Berdasarkan KUHPerduta pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat *obligatoir*, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering”.<sup>14</sup>

Dalam Pasal 1458 mengenai jual beli benda tidak bergerak, “jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi”.

Dari uraian tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Perdata “terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual”.

---

<sup>14</sup> Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), h.86

“Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut hukum adat”.<sup>15</sup>

“Sejak diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pada tanggal 24 September 1960 yang menghapuskan dualisme hukum tanah di Indonesia, pengertian jual beli tanah dapat diartikan sebagai jual beli tanah dalam pengertian Hukum Adat, mengingat Hukum Agraria yang berlaku adalah Hukum Adat sebagaimana termuat dalam Pasal 5 yaitu Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 yang berbunyi hukum Agraria yang berlaku atas, bumi, air dan ruang angkasa adalah Hukum Adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum Agama”.<sup>16</sup>

Menurut Hilman Hadi Kusuma, “Jual beli tanah yang menyebabkan beralihnya hak milik tanah dari penjual kepada pembeli

---

<sup>15</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), h.149

<sup>16</sup> Sahat HMT Sinaga, *Jual Beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka Sutra, Bekasi, 2007, hlm18.

untuk selama-lamanya disebut “jual lepas”. Ada beberapa pendapat tentang jual lepas tersebut, salah satu diantaranya adalah *Van Vollenhoven*, mengatakan bahwa jual lepas dari sebidang tanah atau perairan ialah penyerahan dari benda itu dihadapan petugas Hukum Adat dengan pembayaran sejumlah uang pada saat itu atau kemudian”.<sup>17</sup>

Dari pengertian di atas, “dapat diketahui bahwa jual beli adalah suatu persetujuan kehendak antara penjual dan pembeli mengenai suatu barang dan harga, karena tanpa barang yang dijual dan tanpa harga yang disetujui antara kedua belah pihak, maka tidak mungkin ada perbuatan hukum jual beli. Dengan dilakukannya jual beli tanah tersebut, maka hak milik atas tanah beralih kepada pembeli dan sejak saat itu menurut Hukum Adat pembeli telah menjadi pemiliknya yang baru”.<sup>18</sup>

Lebih lanjut, “pengaturan mengenai Hukum Pertanahan di Indonesia yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria tidak memberi penjelasan mengenai apa yang dimaksud dengan jual beli tanah, tetapi biarpun demikian mengingat bahwa hukum agrarian menggunakan sistem dan asas-asas hukum adat, maka pengertian jual beli tanah sekarang harus pula diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk

---

<sup>17</sup>Hilman Hadi Kusuma, *Hukum Perjanjian Adat*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994, hal 108.

<sup>18</sup> *Ibid.*

selama-lamanya) oleh Penjual kepada Pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada Penjual, yaitu menurut pengertian hukum adat. Dengan berlakunya UUPA, maka berakhirilah pluralism di bidang hukum tanah Indonesia. UUPA menciptakan unifikasi di bidang hukum tanah yang didasarkan pada hukum adat. Seiring dengan perkembangan hukum di bidang pertanahan, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dipandang tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional terutama dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada masyarakat, sehingga perlu dilakukan penyempurnaan, maka oleh Pemerintah telah diundangkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, dalam Pasal 37 ayat (1) mengatur tentang cara pengalihan hak atas tanah yang dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh PPAT".<sup>19</sup>

## **2. Syarat-Syarat Jual Beli Tanah**

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu:<sup>20</sup>

### **a. Syarat Materiil**

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli

---

<sup>19</sup>Hilman Hadi Kusuma, *Ibid.*

<sup>20</sup>Erza Putri, *Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah*, <http://erzaputri.blogspot.com>.

tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

1. "Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya. dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik. Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami isteri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau isteri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau isteri menyetujui menjual tanah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.
2. Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.



3. Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak adalah:

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai

b. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli di hadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah:

1. Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.
2. Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan 30 kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.
3. Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh)

hari kerja sejak tanggal ditanda tangannya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan”.

### **3. Jual Beli Tanah Dibawah Tangan**

Menurut Abdul kadir Muhammad, “perjanjian di bawah tangan atau *ondehands acte* adalah akta yang dibuat oleh atau tanpa perantaraan seseorang pejabat umum, melainkan dibuat dan ditanda tangani sendiri oleh pihak yang mengadakan perjanjian, misalnya perjanjian jual beli. Dalam hal apabila para pihak yang menandatangani suatu perjanjian tersebut mengakui dan tidak menyangkal tanda tangannya, serta tidak menyangkal isi dan apa yang tertulis dalam surat perjanjian tersebut. Maka perjanjian dibawah tangan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta autentik atau resmi”.<sup>21</sup>

Pasal 1875 KUHPerdata menyatakan bahwa:<sup>22</sup>

“Suatu tulisan dibawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, atau yang dengan cara menurut

---

<sup>21</sup> Abdulkadir Muhammad, Hukum Perdata Indonesia, Bandung, 2010, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal 290.

<sup>22</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata 2014. Jakarta : Buana Press

undang-undang dianggap sebagai yang diakui, memberikan terhadap orang-orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, bukti yang sempurna seperti suatu akta autentik”.

Demikian pula berlakulah ketentuan Pasal 1871 untuk tulisan itu, yang dalam ayat (2) berbunyi:

“Alat-alat bukti dalam acara perdata yang disebutkan oleh undang-undang (Pasal 164 HIR, 284 Rbg, 1866 BW) adalah bukti tulisan, bukti dengan saksi-saksi, persangka-persangkaan, pengakuan, sumpah.”

Menurut Abdulkadir Muhammad, “peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemilik tanah kepada orang lain yang berakibat beralihnya hak dan kewajiban atas tanah tersebut. Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui suatu perjanjian jual beli secara adat yang dilakukan di bawah tangan.

Peralihan hak atas tanah secara di bawah tangan ini dilakukan di depan kepala desa oleh pihak-pihak yang berkepentingan untuk melakukan jual beli yang dilakukan dihadapan para saksi, kerabat dan tetangga. Peralihan hak atas tanah di bawah tangan ini dilakukan dengan suatu perjanjian yang dibuat diatas kwitansi yang dibubuhi materai atau kertas segel yang didalamnya dituangkan perjanjian yang mengikat kedua belah pihak yang harus ditandatangani oleh para pihak dan saksi- saksi. Peralihan hak atas tanah secara jual beli itu walaupun dilakukan dengan di bawah tangan, namun dikuatkan dengan para saksi yang dapat dinyatakan sah menurut Hukum Adat.

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah tanpa Akta PPAT tentu harus

dilihat dari latar belakang terjadinya peralihan hak dengan Akta dibawah tangan. Oleh sebab itu jika pencatatan peralihan pada Buku Tanah pada kolom perubahan dapat dilakukan berdasarkan keyakinan dan pertimbangan kepada Kantor Pertanahan berdasarkan Jual Beli di bawah tangan maka pendaftaran hak atas tanah sah secara hukum jika masih terdapat keraguan dari kepala kantor untuk menandatangani perubahan kepemilikan dimungkinkan oleh kepala kantor membuat suatu kebijakan (diskresi) yang menguatkan akta jual beli dibawah tangan tersebut”.<sup>23</sup>

## **C. Pajak Penghasilan**

### **1. Pengertian Pajak Penghasilan**

Adrian Sutedi menjelaskan bahwa “secara umum pajak yang berlaku di Indonesia dapat dibedakan menjadi Pajak Pusat dan Pajak Daerah. Pajak Pusat adalah pajak-pajak yang dikelola oleh Pemerintah Pusat yang dalam hal ini sebagian dikelola oleh Direktorat Jenderal Pajak Departemen Keuangan. Sedangkan Pajak Daerah adalah pajak-pajak yang dikelola oleh Pemerintah Daerah baik di tingkat provinsi maupun kabupaten atau kota.

Pajak Penghasilan adalah pajak yang dikenakan kepada orang pribadi atau badan atas penghasilan yang diterima atau diperoleh dalam suatu Tahun Pajak. Yang dimaksud dengan penghasilan adalah setiap tambahan kemampuan ekonomis yang berasal baik dari

---

<sup>23</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit.*

Indonesia maupun dari luar Indonesia yang dapat digunakan untuk konsumsi atau untuk menambah kekayaan dengan nama dan dalam bentuk apapun. Dengan demikian maka penghasilan itu dapat berupa keuntungan usaha gaji, honorium, hadiah, dan lain sebagainya. Pajak penghasilan (PPh) adalah pajak yang dikenakan kepada orang pribadi atau badan atas penghasilan yang diterima atau diperoleh dalam suatu tahun pajak”.<sup>24</sup>

Adapun untuk pengertian pajak penghasilan menurut standar akuntansi keuangan No.46 Tahun 2009 Tentang Akuntansi Pajak Penghasilan “Pajak Penghasilan adalah pajak dihitung berdasarkan peraturan perpajakan dan dikenakan atas penghasilan kena pajak perusahaan”. Serta Menurut Pasal 1 UU No. 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan, sebagaimana telah dirubah dan disempurnakan terakhir dengan UU No. 36 Tahun 2008 Tentang Pajak Penghasilan, “Pajak Penghasilan dikenakan terhadap Subjek Pajak atas Penghasilan yang diterima atau diperoleh dalam tahun pajak”.

Menurut Pasal 4 ayat 1 huruf d Undang-Undang Nomor 36 tahun 2008 Tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan, “yang menjadi objek pajak adalah penghasilan, yaitu setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak, baik yang berasal dari Indonesia maupun dari luar Indonesia, yang dapat dipakai untuk

---

<sup>24</sup> Adrian Sutedi, 2011, *Hukum pajak*, Sinar Grafika offset, Jakarta, hlm.51.

konsumsi atau untuk menambah kekayaan Wajib Pajak yang bersangkutan, dengan nama dan dalam bentuk apa pun, termasuk:

- a. penggantian atau imbalan berkenaan dengan pekerjaan atau jasa yang diterima atau diperoleh termasuk gaji, upah, tunjangan, honorarium, komisi, bonus, gratifikasi, uang pensiun, 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:
  1. keuntungan karena pengalihan harta kepada perseroan, persekutuan, dan badan lainnya sebagai pengganti saham atau penyertaan modal;
  2. keuntungan karena pengalihan harta kepada pemegang saham, sekutu, atau anggota yang diperoleh perseroan, persekutuan, dan badan lainnya;
  3. keuntungan karena likuidasi, penggabungan, peleburan, pemekaran, pemecahan, pengambilalihan usaha, atau reorganisasi dengan nama dan dalam bentuk apa pun;
  4. keuntungan karena pengalihan harta berupa hibah, bantuan, atau sumbangan, kecuali yang diberikan kepada keluarga

sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat dan badan keagamaan, badan pendidikan, badan sosial termasuk yayasan, koperasi, atau orang pribadi yang menjalankan usaha mikro dan kecil, yang ketentuannya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Menteri Keuangan, sepanjang tidak ada hubungan dengan usaha, pekerjaan, kepemilikan, atau penguasaan di antara pihak-pihak yang bersangkutan; dan

5. keuntungan karena penjualan atau pengalihan sebagian atau seluruh hak penambangan, tanda turut serta dalam pembiayaan, atau permodalan dalam perusahaan pertambangan”.

Dari pengertian penghasilan tersebut, menurut Supramono dan Theresia Woro Damayanti, “yang dimaksud pajak penghasilan adalah suatu pungutan resmi yang ditujukan kepada masyarakat yang berpenghasilan atau atas penghasilan yang diterima/ diperoleh dalam tahun pajak untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran negara”.<sup>25</sup>

## **2. Dasar Hukum Pajak Penghasilan**

Sebelum lahirnya peraturan perundang-undangan mengenai ketentuan perpajakan di tahun 1983, “Pajak penghasilan sudah dikenal didalam beberapa ordonansi/ undang-undang, yaitu:

---

<sup>25</sup> Supramono dan Theresia Woro Damayanti, “*Perpajakan Indonesia Mekanisme dan Perhitungan*”, Jakarta, 2010, hlm. 37

- a. Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 Tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan;
- b. 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”.

#### **D. Landasan Teori**

##### **1. Teori Efektivitas Hukum**

Kata efektif berasal dari bahasa Inggris yaitu “*effective*” yang berarti berhasil atau sesuatu yang dilakukan berhasil dengan baik. Kamus ilmiah populer mendefinisikan efektivitas sebagai ketepatan penggunaan, hasil guna atau menunjang tujuan.

Melihat efektivitas dari segi hukum, Hans Kelsen dalam Salim H.S dan Erlies Septiana memaparkan definisi dari efektivitas hukum bahwa “apakah orang-orang pada kenyataannya berbuat menurut suatu cara untuk menghindari sanksi yang diancam oleh norma hukum atau bukan, dan apakah sanksi tersebut benar-benar dilaksanakan bila syaratnya terpenuhi atau tidak terpenuhi”.<sup>26</sup>

Selanjutnya, Achmad Ali<sup>27</sup> berpendapat bahwa “ketika kita ingin mengetahui sejauh mana efektivitas dari hukum, maka pertama-tama

---

<sup>26</sup> Salim H.S dan Erlies Septiana Nurbani, 2016. Penrerapan Teori-Teori Hukum Pada Tesis dan Disertasi. PT. Raja Grafinso Perkasa, Jakarta. Hal. 302.

<sup>27</sup> Achmad Ali, 2010. Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis). PT. Toko Gunung Agung. Jakarta. Hal 375.



kita harus dapat mengukur sejauh mana aturan hukum itu ditaati atau tidak ditaati. Seringkali diketahui bahwa di dalam masyarakat, hukum yang telah dibuat ternyata tidak efektif di dalamnya. Jika yang akan dikaji adalah efektivitas perundang-undangan, maka dapat dikatakan bahwa tentang efektifnya suatu perundang-undangan, banyak tergantung pada beberapa faktor, antara lain:

- a. Pengetahuan tentang substansi (isi) perundang-undangan.
- b. Cara-cara untuk memperoleh pengetahuan tersebut.
- c. Institusi yang terkait dengan ruang lingkup perundang-undangan di dalam masyarakatnya.
- d. Bagaimana proses lahirnya suatu perundang-undangan, yang tidak boleh dilahirkan secara tergesa-gesa untuk kepentingan instan (sesaat), yang diistilahkan oleh Gunnar Myrdall sebagai *sweep legislation* (undang-undang sapu), yang memiliki kualitas buruk dan tidak sesuai dengan kebutuhan masyarakat”.

Jadi, Achmad Ali berpendapat bahwa “pada umumnya faktor yang banyak mempengaruhi efektivitas suatu perundang-undangan adalah profesional dan optimal pelaksanaan peran, wewenang dan fungsi dari para penegak hukum, baik di dalam penjelasan tugas yang dibebankan terhadap diri mereka maupun dalam penegakan perundang-undangan tersebut”.<sup>28</sup>

Sedangkan, menurut Syamsuddin Pasamai, persoalan efektivitas

---

<sup>28</sup> *Ibid.* Hal. 379.

hukum mempunyai hubungan yang sangat erat dengan persoalan penerapan, pelaksanaan dan penegakan hukum dalam masyarakat demi tercapainya tujuan hukum. Artinya hukum benar-benar berlaku secara filosofis, yuridis, dan sosiologis.<sup>29</sup>

## 2. Teori Kepastian Hukum

“Kepastian adalah asal kata dari pasti, yang artinya tentu; sudah tetap; tidak boleh tidak; suatu hal yang sudah tentu”.<sup>30</sup> “Seorang filsuf hukum Jerman yang bernama *Gustav Radbruch* mengajarkan adanya tiga ide dasar hukum, yang oleh sebagian besar pakar teori hukum dan filsafat hukum, juga diidentikkan sebagai tiga tujuan hukum, diantaranya keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum”.<sup>31</sup>

Lebih lanjut, Achmad Ali<sup>32</sup> mengungkapkan bahwa “munculnya hukum modern membuka pintu bagi masuknya permasalahan yang tidak ada sebelumnya yang sekarang kita kenal dengan nama kepastian hukum itu sendiri. Menurut pendapat Gustav Radbruch, kepastian hukum adalah *Scherkeitdes Rechts Selbst*. (kepastian hukum tentang hukum itu sendiri). Adapun 4 (empat) hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, diantaranya:

---

<sup>29</sup> Syamsuddin Pasamai, 2010. *Sosiologi dan Sosiologi Hukum*. PT. Umitoha Ukhuwah Grafik, Makassar. Hal 23.

<sup>30</sup> W.J.S Peowadarminta, 2006, *Kamus Umum Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*, Balai Pustaka: Jakarta, Hlm.847.

<sup>31</sup> Achmad Ali, 2009, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicial Prudence) Termasuk Undang-Undang (Legisprudence)*, Kencana Pranada Media Group: Jakarta, Hlm.288.

<sup>32</sup> Achmad Ali, 2009, *Ibid*.

- a. Bahwa hukum itu positif, artinya bahwa ia adalah perundang-undangan (*gesetzlichesrecht*).
- b. Bahwa hukum ini didasarkan pada fakta (*tatsachen*), bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim, seperti kemauan baik, kesopanan.
- c. Bahwa fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping juga mudah dijalankan.
- d. Hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah”.

Asas kepastian hukum merupakan “suatu jaminan dimana suatu hukum harus dijalankan dengan cara yang baik dan tepat. Tujuan utama dari hukum ialah kepastian. Jika hukum tidak ada kepastian maka hukum akan kehilangan jati dirinya serta maknanya, dan jika hukum tidak memiliki jati diri maka hukum tidak lagi digunakan sebagai pedoman berlaku setiap orang”.<sup>33</sup>

“Adanya kepastian hukum dalam suatu Negara menyebabkan adanya upaya pengaturan hukum dalam suatu perundang-undangan yang ditetapkan oleh pemerintah. Peraturan-peraturan yang tidak berdasarkan pada keputusan sesaat adalah sistem hukum yang berlaku. Sebuah konsep untuk memastikan bahwa hukum dijalankan dengan baik sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi siapapun, hukum harus menjadi pedoman, mengayomi dan melindungi

---

<sup>33</sup>Anonym,[www.pengertianmenurutparaahli.com/pengertian-asas-kepastian-hukum/](http://www.pengertianmenurutparaahli.com/pengertian-asas-kepastian-hukum/),(diakses pada tanggal 2 september 2020)

masyarakat dari berbagai tindak kejahatan atau pelecehan pada individu ataupun kelompok merupakan pengertian dari asas kepastian hukum didalam penyelenggaraan Negara. Disini, hukum yang tidak boleh bertentangan serta harus dibuat dengan rumusan yang bisa dimengerti oleh masyarakat umum didalam asas ini. Dengan hal ini, pengertian asas kepastian hukum dan keadilan yaitu hukum berlaku tidak surut sehingga tidak merusak integritas sistem yang ada dan terkait dengan adanya peraturan dan pelaksanaannya. Kepastian hukum diharapkan mengarahkan masyarakat untuk bersikap positif pada hukum Negara yang telah ditentukan”.<sup>34</sup>

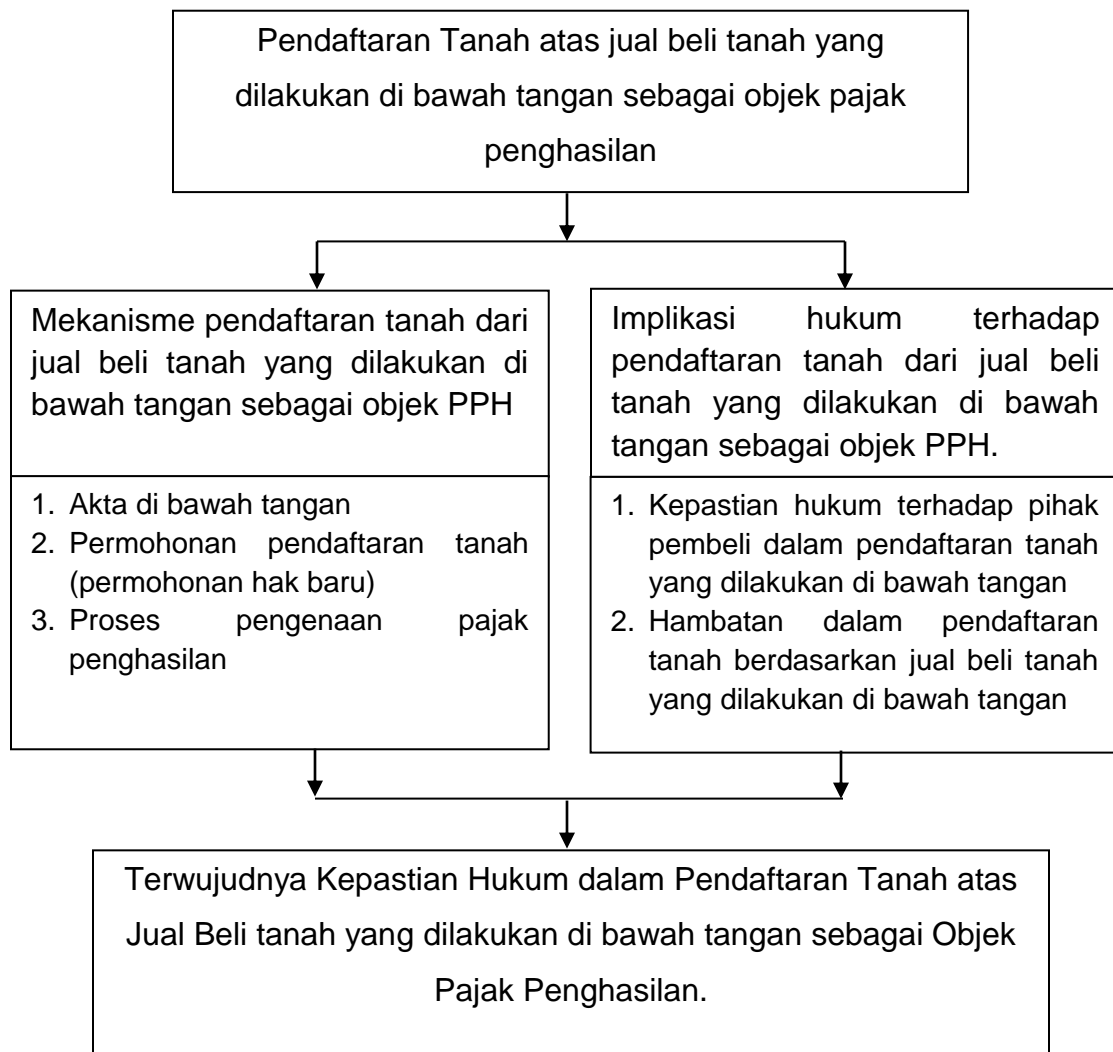
#### **E. Kerangka Pikir**

Penelitian ini difokuskan pada dua permasalahan utama penelitian yaitu: (i) Bagaimanakah mekanisme pendaftaran tanah dari jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan sebagai objek pajak penghasilan; dan (ii) Bagaimana implikasi hukum terhadap pendaftaran tanah dari jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan sebagai objek pajak penghasilan. Pada hakikatnya kerangka pemikiran (*conceptual framework*) yang melatar belakangi minat penelusuran secara ilmiah dapat diketahui secara singkat melalui bagan sebagai berikut:

---

<sup>34</sup>Ibid.

## F. Bagan Kerangka Pikir



## G. Definisi Operasional

1. Pendaftaran Tanah adalah suatu kegiatan administrasi yang dilakukan pemilik terhadap hak atas tanah, baik dalam pemindahan hak ataupun pemberian dan pengakuan hak baru, kegiatan pendaftaran tersebut memberikan suatu kejelasan status terhadap tanah.
2. Jual beli adalah salah satu transaksi tukar-menukar barang yang

mempunyai nilai, yang dimana salah satu pihak menjual barang tersebut, dan pihak lain membelinya sesuai dengan kesepakatan.

3. Jual Beli Dibawah tangan yaitu perjanjian yang dibuat oleh atau tanpa perantaraan seseorang pejabat umum, melainkan dibuat dan ditanda tangani sendiri oleh pihak yang mengadakan perjanjian, misalnya perjanjian jual beli tanah.
4. Sertipikat merupakan alat bukti terkuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya.
5. Pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
6. Pajak Penghasilan dimuat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.
7. Kepastian Hukum yaitu suatu keadaan dimana tidak terjadi kebingungan terhadap suatu aturan hukum, baik dalam hal pengaturan maupun dalam hal implementasi atau penegakan hukum.