



**JURNAL
POROS HUKUM
PADJADJARAN**

P-ISSN: 2715-7202

E-ISSN: 2715-9418

Artikel diterbitkan:
29 Mei 2020

DOI:
<https://doi.org/10.23920/jphp.v1i2.231>

Halaman Publikasi:
<http://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/JPHP/issue/archive>

Diterbitkan oleh:
Fakultas Hukum
Universitas Padjadjaran

**PENGENAAN PAJAK PENGHASILAN ATAS
PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU
BANGUNAN YANG DIIKAT DALAM PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI DIHUBUNGKAN
DENGAN *EASE OF DOING BUSINESS (EODB)*
DALAM PERSPEKTIF KEPASTIAN HUKUM**

***IMPLEMENTATION OF INCOME TAX ON
TRANSFER OF RIGHT TO LAND AND/OR
BUILDING BONDED IN SALES AND PURCHASE
AGREEMENT RELATED TO EASE OF DOING
BUSINESS (EODB) IN THE PERSPECTIVE OF LAW***

Nadhilah Mustika^a, Dewi Kania Sugiharti^b, Purnama
Trisnamansyah^c

ABSTRAK

Salah satu komponen penilaian yang dapat mempengaruhi indeks kemudahan berusaha atau Ease of Doing Business (EoDB) dalam proses pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah pembayaran pajak. Namun ketentuan pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang diatur di dalam PP No.34 Tahun 2016 menyebabkan perubahan waktu terutang dan berpotensi menghambat kegiatan bisnis properti yang dilakukan oleh pengembang. Penelitian ini bersifat deskriptif analitis dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif. Hasil penelitian menunjukkan urgensi pemerintah dalam menetapkan pengenaan Pajak Penghasilan (PPh) atas Pengalihan Hak atas Tanah dan/ Bangunan yang diikat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah untuk mencegah terjadinya penghindaran pajak dan sebagai sarana mempercepat pemasukan negara. Pengenaan PPh dalam pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang masih diikat dalam PPJB Bertahap tidak mencerminkan asas kesederhanaan dalam pemungutan pajak dan merupakan suatu penyimpangan norma perpajakan yang menimbulkan ketidakpastian hukum, yaitu bagi pengembang selaku pelaku usaha.

Kata kunci: pajak penghasilan; perjanjian pengikatan jual beli (PPJB); EoDB; kepastian hukum.

^a Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Jl. Hayam Wuruk No.2 Bandung, email: nadhilahmstk@gmail.com.

^b Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Jalan Raya Bandung-Sumedang KM.21 Jatinangor Kab. Sumedang, email: dewi@unpad.ac.id.

^c Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Jalan Raya Bandung-Sumedang KM.21 Jatinangor Kab. Sumedang, email: purnama.trisnamansyah@unpad.ac.id.

ABSTRACT

One component of the assessment that can affect the Ease of Doing Business (EoDB) index in the process of transferring rights to land and / or buildings is tax payment. However, the income tax provisions on the transfer of rights to land and / or buildings as stipulated in PP No. 34 of 2016 cause changes in the time owed and potentially hamper property business activities carried out by developers. This research is analytical descriptive using normative juridical approach. The results of the study indicate the urgency of the government in determining the imposition of Income Tax (PPh) on the Transfer of Land and Building Rights that are bound in Sales and Purchase Agreement (PPJB) is to prevent tax avoidance and as a means of accelerating state revenue. Imposition of Income Tax in the transfer of rights to land and / or buildings that are still bound in Gradual PPJB does not reflect the principle of simplicity in tax collection and is a deviation of tax norms that cause legal uncertainty, for developers as business actors.

Keywords: *income tax; sales and purchase agreement (PPJB); EoDB, legal certainty.*

PENDAHULUAN

Indeks Kemudahan Berbisnis atau *Ease of Doing Business* (EoDB) merupakan sebuah peringkat kemudahan berbisnis di suatu negara yang berdasarkan oleh beberapa indikator. Berdasarkan database Doing Business 2020, peringkat EoDB di Indonesia berada pada posisi ke 73 (tujuh puluh tiga).¹ Ada 11 (sebelas) indikator untuk mengukur kemudahan berbisnis.² Salah satu indikator kemudahan berbisnis yang erat kaitannya dengan bisnis property adalah *registering property*. Terdapat 4 (empat) data utama penilaian yang mempengaruhi penilaian kemudahan berusaha dari segi *registering property* atau pendaftaran hak atas tanah dan/atau bangunan, yaitu waktu, biaya, prosedur, dan indeks kualitas pelayanan administrasi.

Salah satu aspek yang termasuk pula dalam komponen penilaian prosedur tersebut adalah biaya-biaya pajak yang dibutuhkan dalam rangka pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Dalam suatu transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan terdapat dua jenis pajak yang dibebankan kepada masyarakat, khususnya penjual dan pembeli dalam transaksi tersebut. Kedua jenis pajak itu adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPh). BPHTB merupakan pajak daerah dan dilaporkan pada Badan Pendapatan Daerah yang dibebankan kepada pihak pembeli. PPh merupakan jenis pajak yang dipungut oleh Pemerintah Pusat (pajak pusat), dipungut secara periodik dan beban pajaknya tidak dapat dialihkan kepada pihak lain (pajak langsung), sejauh mengenai subjek pajak orang pribadi dalam negeri,

¹ The World Bank, (2020). "Doing Business Ranking 2020", *Doing Business Data Base*.

² Teguh Tresna Puja Asmara, dkk, (2019). "Ease of Doing Business: Gagasan Pembaruan Hukum Penyelesaian Sengketa Investasi di Indonesia", *University of Bengkulu Law Journal*, Volume 4 Number 2, October 2019, hlm. 127.

besar kecilnya pajak terutang dipengaruhi oleh keadaan pribadi subjek pajaknya.³ PPh tersebut dibebankan kepada pihak penjual yang dalam hal bisnis properti disebut pengembang.

Pengenaan PPh di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan (untuk selanjutnya disebut UUPPh). Pasal 4 ayat (1) menyatakan, bahwa yang menjadi objek PPh adalah penghasilan, yaitu setiap tambahan kemampuan ekonomi yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak, baik yang berasal dari Indonesia maupun dari luar Indonesia, yang dapat dipakai untuk konsumsi atau untuk menambah kekayaan Wajib Pajak yang bersangkutan dengan nama dan dalam bentuk apapun.

Lebih lanjut, PPh yang dikenakan terhadap pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan diatur dalam Pasal 4 ayat (2) UUPPh. PPh tersebut bersifat final yang artinya pajak tersebut dikenakan langsung saat wajib pajak (WP) menerima penghasilan. Pada umumnya PPh final langsung disetorkan oleh wajib pajak dan apabila telah disetorkan tidak lagi diperhitungkan dalam pelaporan SPT tahunan atau dalam arti lain penghasilan tersebut tidak boleh digabungkan dengan penghasilan lain yang dikenai tarif umum.

Pada tahun 2016, Pemerintah Republik Indonesia mengeluarkan 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 (untuk selanjutnya disebut PP No. 34 Tahun 2016) sebagai aturan pelaksana atau *lex specialis* dari ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUPPh.

Lahirnya PP No. 34 Tahun 2016 ini menyebabkan terjadinya perubahan besaran tarif PPh final untuk transaksi jual beli yang semula sebesar 5% (lima persen), menjadi 2,5% (dua koma lima persen). Selain berubahnya besaran tarif pengenaan PPh Final, ketentuan PP No. 34 Tahun 2016 juga mengakibatkan terjadinya perubahan pada waktu terutangnya PPh Final terhadap pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang semula diatur di dalam UUPPh. Saat ini PPh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dianggap telah terutang pada tahap Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

³ Dewi Kania Sugiharti dan Zainal Muttaqin, (2015). *Buku Ajar Hukum Pajak*, Bandung: Kalam Media, hlm. 86.

Ketentuan Pasal 3 ayat (2) PP No. 34 Tahun 2014 menyatakan bahwa waktu terutangnya PPh adalah pada saat diterimanya sebagian atau seluruh pembayaran atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Selanjutnya jangka waktu pembayaran PPh Final tersebut diatur di dalam Pasal 3 ayat (4) PP No. 34 Tahun 2016, yaitu wajib dibayar oleh orang pribadi atau badan yang bersangkutan paling lambat pada tanggal 15 (lima belas) bulan berikutnya setelah bulan diterimanya pembayaran.

Meskipun terdapat pengurangan tarif PPh Final dalam pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, kewajiban pembayaran PPh Final sebelum ditandatanganinya akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan salah satu problematika bagi wajib pajak, khususnya dalam hal ini pengembang sebagai calon penjual dalam bisnis properti. Hal ini mengingat salah satu risiko yang sering terjadi dalam praktik pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui PPJB adalah terjadinya pembatalan. Lebih lanjut pembatalan akta PPJB tersebut dapat berakibat pula kepada nasib PPh Final yang telah dibayarkan oleh pengembang.

Dalam praktiknya risiko pembatalan tersebut menjadi alasan pihak pengembang enggan untuk melakukan pembayaran PPh Final pada saat sebelum penandatanganan akta PPJB. Sehingga pada umumnya pengembang melakukan pembayaran pada saat diterimanya pembayaran secara penuh dari calon pembeli atau pada saat sebelum penandatanganan Akta Jual Beli (AJB).

Mengingat salah satu sifat hukum pajak adalah memaksa sebagaimana terdapat dalam pengertiannya di dalam Ketentuan Umum Perpajakan, maka dengan diaturnya batas waktu pembayaran sebagaimana tercantum dalam Pasal 3 ayat (5) PP No. 34 Tahun 2016, yaitu pada tanggal 15 (lima belas) bulan berikutnya setelah diterimanya pembayaran, tentu bagi wajib pajak khususnya pengembang yang tidak mengikuti ketentuan tersebut dapat dikenai sanksi. Pengenaan sanksi tersebut tentunya akan berkaitan juga dengan biaya atau cost yang harus dikeluarkan oleh penjual dalam rangka memenuhi prosedur pengalihan pendaftaran tanah.

Berdasarkan hal tersebut peneliti tertarik untuk mengadakan penelitian mengenai apa yang menjadi urgensi pemerintah dalam menetapkan pengenaan PPh dalam PPJB sebagaimana yang diatur dalam PP No. 34 Tahun 2016, mengingat terdapat kendala-kendala yang mungkin timbul berkaitan dengan bisnis properti semenjak berubahnya waktu terutang PPh final atas tanah dan/atau bangunan tersebut. Selain itu, peneliti juga hendak mengkaji serta menguraikan pengenaan PPh bersifat final yang tepat agar

tercapainya asas kepastian hukum dan keadilan dalam bidang perpajakan tanpa menghambat kegiatan bisnis pelaku usaha, sehingga sejalan dengan salah satu fokus pemerintah, yaitu menaikkan indeks kemudahan berusaha atau *Ease of Doing Business* (EODB).

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, yaitu metode yang mempelajari dan meneliti bahan-bahan hukum primer dan bahan-bahan hukum sekunder yang deduktif.⁴ Analisis yang dilakukan terhadap bahan-bahan hukum yang diperoleh yakni dengan cara deskriptif analitis. Tahapan penelitian dilakukan melalui 2 (dua) tahapan yaitu penelitian kepustakaan terhadap sumber data primer (Peraturan perundang-undangan seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 Tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara 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, dan peraturan terkait lainnya), dan bahan sekunder yaitu buku, kamus hukum, jurnal hukum, dan jurnal non-hukum.

PEMBAHASAN

Untuk mengetahui urgensi pemerintah dalam menetapkan PPh atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang diikat dalam PPJB, maka dapat dilihat dengan menggunakan metode penafsiran hukum. Kaidah hukum selalu mengandung suatu arti yang dalam, dan untuk mengetahui sungguh-sungguh arti yang terkandung di dalamnya dapat ditempuh melalui dua jalan.⁵ Pertama, dengan melakukan interpretasi subjektif, yaitu guna mengusut apakah yang sebetulnya dimaksudkan dengan kaidah hukum yang diucapkan itu dengan cara menyelidiki sejarahnya. Selain itu, ada pula

⁴ Ronny Hanitijo Soemitro, (1990). *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Graha Indonesia, hlm. 98.

⁵ R. Santoso Brotodihardjo, (2013). *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, cet. 23, Bandung: Refika Aditama, hlm.157

penafsiran secara objektif, yaitu menelaah arti dari kaidah tersebut menurut pemakaian bahasa yang lazim digunakan terlepas dari maksud yang dikandung oleh pembuatnya.

Sebelum lahirnya PP No. 34 Tahun 2016, peraturan pelaksana Pasal 4 ayat (2) UUPPh mengenai pajak penghasilan atas pengalihan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 tentang perubahan ketiga atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang pembayaran pajak penghasilan atas pengalihan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan (untuk selanjutnya disebut PP Nomor 71 Tahun 2008). Pada PP Nomor 71 Tahun 2008 ini, PPh atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan sebesar 5% (lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Nilai pengalihan hak yang dimaksud adalah nilai yang tertinggi antara nilai berdasarkan Akta Pengalihan Hak dengan Nilai Jual Objek Pajak tanah dan/atau bangunan. Kewajiban pembayaran PPh terhadap transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dalam PP Nomor 71 Tahun 2008 hanya ada pada saat penandatanganan akta AJB.

Pada prinsipnya, pihak penjual dan pembeli menginginkan bahwa barang atau benda yang akan menjadi objek jual beli dapat diserahkan dan diterima oleh masing-masing pihak, namun dalam praktiknya, ada perjanjian jual beli di mana objeknya belum dapat dialihkan kepada calon pembeli, karena belum dilengkapi dokumentasi yang berkaitan dengan objek tersebut dan/atau harga barang belum dilunasi secara penuh oleh calon pembeli.⁶ Perjanjian tersebut dikenal dengan istilah PPJB. PPJB merupakan perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.⁷ Dalam praktiknya, terdapat berbagai macam alasan dibentuknya PPJB, yang jika ditarik perbedaannya dapat diklasifikasikan menjadi 2 (dua) jenis, yaitu PPJB Lunas dan PPJB Bertahap.

PPJB Lunas pada umumnya ditandatangani oleh para pihak dan digunakan sebagai bentuk perlindungan bagi pembeli yang sudah membayar penuh harga transaksi namun belum terpenuhinya syarat-syarat lain guna penandatanganan AJB. PPJB Lunas dapat pula dibuat dalam hal semua persyaratan sudah lengkap, namun pihak penjual tidak dapat hadir pada saat penandatanganan AJB di hadapan PPAT.

⁶ Salim HS, (2017). *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian (TPA Dua)*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, hlm. 265.

⁷ Herlien Boediono, (2016). *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan Buku Kesatu*, cetakan Keempat, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, hlm. 270.

Pada umumnya di dalam PPJB Lunas terdapat kuasa mutlak untuk menjual. Dalam kuasa tersebut terdapat klausul “yang tidak dapat dicabut kembali”, pencantuman kuasa tersebut tidak hanya untuk pemberi kuasa, tetapi juga untuk kepentingan penerima kuasa.⁸ Kepentingan penerima kuasa yang dimaksud adalah agar nantinya jual beli dapat terlaksana sebagaimana telah diperjanjikan oleh para pihak. Berikut kuasa-kuasa yang lazimnya dicantumkan dalam PPJB yang berkenaan dengan pengalihan hak-hak atas tanah dan/atau bangunan yang dibuat di hadapan Notaris:⁹

1. kuasa dengan hak untuk melimpahkan/mengalihkan kepada pihak lain dengan harga dan syarat-syarat yang dipandang baik oleh penerima kuasa;
2. kuasa untuk menguasai sepenuhnya dan mengurus persil, dan untuk hal tersebut pihak kedua berhak dan berkuasa melakukan segala tindakan hukum mengenai persil, baik tindakan pengurusan maupun tindakan pemilikan, tanpa ada yang dikecualikan;
3. kuasa untuk mengurus dan menyelesaikan balik nama persil tersebut menjadi atas nama pihak kedua, dengan membuat akta jual beli di hadapan PPAT, sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997.

Namun di dalam praktiknya marak pula transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan dengan pihak lain yang menggunakan kuasa jual terpisah, tanpa memberitahukan pihak lain yang akan membeli, bahwa kuasa jual tersebut merupakan bagian dari perjanjian pengikatan jual beli yang telah dibuat sebelumnya. Sehingga seolah-olah Pihak Pertama hanya memberikan kuasa kepada Pihak Kedua untuk menjual kepada pihak lain tanah dan/atau bangunan dari Pihak Pertama. Dengan cara demikian maka pada transaksi pertama jual beli tanah dan/atau bangunan berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan kuasa jual yang dibuat di hadapan Notaris tersebut tidak timbul pungutan atas PPh dan BPHTB.¹⁰

Selain itu, dalam praktiknya banyak juga para pihak yang tidak langsung melakukan proses balik nama ke kantor pertanahan setelah terjadinya transaksi. Hal tersebut mengakibatkan rentang waktu yang lama antara penandatanganan PPJB Lunas dan AJB. Tindakan tidak dikenakannya pajak pada saat PPJB Lunas ini dapat

⁸ Gedion Ardana Reswari, (2014). “Surat Kuasa Mutlak Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah”, *Jurnal Rechtsens*, Vol. 3 No. 1, Maret 2014, hlm. 15

⁹ Esti Handayani, (2012). “Penghindaran Pajak Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dengan Kuasa Jual yang Dibuat di Hadapan Notaris Di Jakarta Utara”, *Notarius*, vol. 1, no. 1, pp. 37-52, Mar. 2012

¹⁰ *Ibid.*

menyebabkan pemerintah dalam hal ini khususnya Direktorat Jendral Pajak kehilangan momentum pemungutan pajak. Hal ini kemudian juga menyebabkan sulitnya melakukan penagihan terhadap wajib pajak khususnya calon penjual.

Pada tahun 2014, pemerintah menyadari hilangnya potensi penerimaan negara yang diakibatkan maraknya transaksi PPJB sehingga mengeluarkan Surat Edaran Direktorat Jendral Pajak Nomor SE-30/PJ/2014 tentang Pengawasan Atas Transaksi Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Melalui Jual Beli (untuk selanjutnya disebut Surat Edaran). Ruang lingkup Surat Edaran tersebut ditujukan bagi Wajib Pajak yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui jual beli yang belum dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli. Ditegaskan dalam Surat Edaran ini bahwa terhadap transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui jual beli yang dilakukan oleh Wajib Pajak pemegang hak atas tanah dan/atau bangunan, baik yang langsung dilakukan melalui AJB maupun melalui PPJB sudah diwajibkan untuk melakukan pembayaran pajak penghasilan.

Selanjutnya menurut Angka 5 Surat Edaran tersebut, dalam hal sebelum dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli antara penjual dengan pembeli terjadi perubahan nama pembeli yang tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli, maka atas penghasilan dari perubahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak pembeli yang semula namanya tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli, merupakan penghasilan berupa keuntungan karena penjualan atau karena pengalihan harta.

Dari segi perikatan, memang dimungkinkan terjadinya perubahan pihak pembeli dalam PPJB Bertahap sepanjang mengikuti syarat sah perjanjian, salah satunya yaitu sepakat. Artinya, apabila seorang calon pembeli tidak sanggup melanjutkan cicilannya sebagaimana yang diperjanjikan di dalam PPJB Bertahap, penjual tetap dapat melaksanakan jual beli dengan landasan PPJB yang sudah dibuat dengan cara melakukan perubahan PPJB. Namun hal tersebut hanya dapat dilakukan apabila terdapat calon pembeli yang bersedia menggantikan posisi calon pembeli pertama.

Dalam praktiknya memang dimungkinkan pula adanya kesepakatan antara calon pembeli pertama dengan calon pembeli baru. Kesepakatan tersebut dapat berupa pengalihan hak dari calon pembeli pertama yang tidak sanggup melangsungkan cicilan kepada calon pembeli baru dengan harga yang lebih tinggi daripada yang tercantum di

dalam akta PPJB Bertahap yang telah disepakati antara Pengembang selaku Calon Penjual dengan calon pembeli pertama.

Menurut Notaris/PPAT Albert Richi Aruan, hal tersebut bisa saja terjadi apabila transaksi dilakukan oleh calon pembeli baru yang merupakan perorangan dan tidak mempermasalahkan hal tersebut, namun sulit jika calon pembeli baru merupakan sebuah perusahaan. Selain itu menurutnya, praktik seperti itu hanya dimungkinkan dalam PPJB di bawah tangan yang dibuat oleh pengembang. Apabila dibuat di hadapan Notaris, hal tersebut akan menjadi risiko dalam pelaksanaan jabatan notaris, mengingat tidak jarang pula Notaris yang terseret kasus karena akta yang dibuatnya berdasarkan keterangan palsu dari para pihak. Sehingga pada umumnya, apabila pembuatan akta tersebut dilakukan di hadapan notaris, akan dilakukan pembatalan akta PPJB pertama terlebih dahulu, dan kemudian dibuatkan PPJB baru antara pengembang dan calon pembeli baru.

Berdasarkan uraian di atas, jika terjadi praktik perubahan PPJB Bertahap, memang terlihat ada potensi kehilangan uang negara. Namun potensi kehilangan penerimaan pajak tersebut hanya mungkin terjadi apabila benar-benar nyata terjadi transaksi yang dilakukan antara calon pembeli pertama dan calon pembeli kedua.

Pada tahun 2016, seluruh potensi kehilangan penerimaan negara tersebut akhirnya diatur dalam sebuah peraturan pemerintah, yaitu PP No. 34 Tahun 2016. Pasal 1 ayat (1) PP No. 34 Tahun 2016 menyatakan:

“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.”

Lebih lanjut, diatur pula kewajiban baru bagi pengembang yang melakukan perubahan akta PPJB Bertahap, yaitu sebagaimana tercantum dalam Pasal 5 ayat (2) PP No. 34 Tahun 2016:

“Pihak penjual hanya menandatangani perubahan atau adendum perjanjian pengikatan jual beli apabila kepadanya dibuktikan bahwa kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah dipenuhi dengan menyerahkan fotokopi Surat Setoran Pajak atau hasil cetakan sarana administrasi lain yang disamakan dengan

Surat Setoran Pajak yang bersangkutan, yang telah dilakukan penelitian oleh Kantor Pelayanan Pajak”.

Apabila melihat ketentuan PP No. 34 Tahun 2016, norma pengaturan pemungutan pajak pada pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang masih diikat pada PPJB juga berpengaruh terhadap waktu terutang pajak. Hal tersebut terlihat dalam Pasal 3 ayat (4) PP Nomor 34 Tahun 2016 yang menyatakan:

“Pajak Penghasilan yang terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib dibayar oleh orang pribadi atau badan yang bersangkutan ke bank/pos persepsi paling lambat tanggal 15 (lima belas) bulan berikutnya setelah bulan diterimanya pembayaran.”

Ketentuan Pasal 3 ayat (2) PP No. 34 Tahun 2016 yang dimaksud adalah sebagai berikut:

“Bagi orang pribadi atau badan usaha yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) huruf a, Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terutang pada saat diterimanya sebagian atau seluruh pembayaran atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan”.

Apabila dilihat dari segi penafsiran bahasa, menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia kata “sebagian” berarti satu bagian dapat dimaknai satu bagian yang paling banyak atau satu bagian yang paling kecil.¹¹ Maka makna “diterimanya sebagian” dapat dipahami belum lunasnya pembayaran yang dilakukan oleh calon pembeli kepada calon penjual. Oleh karena itu dapat diartikan sudah terjadinya perubahan waktu terutang, yaitu bukan lagi sejak pengalihan hak atas tanah, melainkan pada saat diterimanya uang dalam PPJB Bertahap.

Berdasarkan pemaparan di atas, terlihat bahwasanya urgensi pemerintah mengeluarkan ketentuan tersebut adalah bukan hanya untuk mengantisipasi terjadinya penghindaran pajak, melainkan juga merupakan bentuk suatu kebijakan guna memaksimalkan pemasukan negara dalam waktu cepat. Terlihat pula dari pemaparan di atas bahwa pemerintah menggunakan teori kewajiban pajak Mutlak sebagai dasar pembenaran dalam pemungutan pajak.

¹¹Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, (1997). *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, hlm. 74.

Menurut peneliti, kewajiban pembayaran pajak dalam PPJB Bertahap tersebut dapat menghambat kegiatan bisnis yang dilakukan oleh pengembang. Risiko yang akan di hadapi oleh pengembang yang telah membayarkan PPh pada saat sebelum ditandatanganinya akta PPJB Bertahap adalah pembatalan yang diakibatkan dari wanprestasi pihak pembeli karena tidak melanjutkan cicilan. Meskipun telah diatur mekanisme seperti pemindahbukuan maupun restitusi pajak, sejatinya proses tersebut membutuhkan waktu penyelesaian yang bisa saja memakan waktu cukup lama. Artinya, akan ada masa dimana pengembang selaku pelaku usaha tidak dapat langsung memutar uang pajak tidak terutang tersebut dalam rangka menjalankan kegiatan bisnisnya. Hal tersebut mencerminkan tidak terpenuhinya syarat sederhana dalam pemungutan pajak.

Lebih lanjut risiko lainnya dapat pula terjadi pada pengembang yang tidak membayarkan PPh sebagaimana tercantum dalam Pasal 3 ayat (4) PP No. 34 Tahun 2016. Apabila pengembang tidak membayarkan uangnya sebagaimana jangka waktu terutang pajak yang baru sebagaimana diatur dalam PP No. 34 Tahun 2016, ia akan dikenakan sanksi administratif. Sanksi tersebut tidak serta merta dikenakan pada saat pengembang membayarkan pajaknya, namun pada saat dilakukannya pemeriksaan oleh kantor ajak sebagai fungsi pengawasan kepatuhan pajak.¹² Hal ini berarti pengembang selaku pelaku usaha harus mengeluarkan biaya tambahan (*cost*) yang lebih besar untuk melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Menurut peneliti hal tersebut seharusnya tidak dapat dibenarkan.

Menurut asas *certainty* atau kepastian hukum dalam pemungutan pajak yang dipelopori oleh Adam Smith, pajak yang harus dibayar setiap individu harus pasti, dan tidak sewenang-wenang. Waktu pembayaran, cara pembayaran, jumlah yang harus dibayarkan, semua harus jelas.¹³ Dalam mewujudkan kepastian hukum tersebut, maka suatu perundang-undangan yang baik harus diusahakan supaya ketentuan yang dimuat dalam undang-undang adalah jelas, tegas, dan tidak mengandung arti ganda atau memberikan peluang untuk ditafsirkan lain.

PP No. 34 Tahun 2016 adalah peraturan pelaksana dari Pasal 4 ayat (2) huruf d UUPPh. Pada intinya Pasal 4 ayat (2) huruf d UUPPh menyatakan bahwa PPh final

¹² Hasil wawancara Peneliti dengan Bapak Nova Dwi Atmaja, selaku perwakilan dari Direktorat Peraturan Perpajakan II, pada tanggal 29 Juni 2020.

¹³ Adam Smith, (1981). *An Inquiry Into the Nature and Cause of the Wealth of Nations*, Indianapolis: LibertyClassics, hlm. 826.

dikenakan terhadap penghasilan yang diperoleh dari transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Artinya, waktu terutang PPh final tidaklah ditentukan pada saat penghasilan yang diterima dalam suatu perjanjian, melainkan pada saat terjadinya pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Untuk itu perlu dilakukan penafsiran terhadap apa yang dimaksud dalam transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Dari sudut hukum perdata, menurut Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, jual beli menyinggung dua aspek hukum, yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan. Di sisi hukum kebendaan, jual beli melahirkan hak bagi kedua belah pihak atas tagihan yang berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya. Sedangkan dari sisi hukum perikatan, jual beli merupakan satu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.¹⁴

Benda berdasarkan sifatnya menurut Pasal 504 KUHPperdata, dapat digolongkan menjadi dua, yaitu benda bergerak dan benda tidak bergerak. Tanah dan/ atau bangunan tergolong ke dalam benda tidak bergerak menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Penggolongan benda bergerak dan benda tidak bergerak dalam KUHPperdata ini memiliki dampak terhadap perbedaan tata cara pengalihan haknya. KUHPperdata mengenal dua istilah dalam upaya peralihan hak kebendaan, yaitu penyerahan nyata dan penyerahan yuridis.

Peralihan benda bergerak diatur dalam Pasal 612 dan Pasal 613 KUHPperdata, yaitu cukup dengan dilakukannya penyerahan nyata. Penyerahan nyata tersebut adalah sekaligus penyerahan yuridis. Berbeda dengan benda bergerak, penyerahan nyata tidak cukup untuk menandai beralihnya hak suatu benda tidak bergerak. Menurut Pasal 616 *juncto* Pasal 620 KUHPperdata, penyerahan benda tidak bergerak tidak saja dilakukan melalui penyerahan nyata, melainkan juga disertai penyerahan yuridis. Penyerahan yuridis tersebut dilakukan melalui pengumuman akta yang bersangkutan dengan cara membukukannya dalam register.

Semenjak diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria, semua perbuatan terhadap tanah, haruslah mengikuti ketentuan hukum pertanahan di Indonesia, begitu pula dalam konteks peralihan haknya. Undang-Undang Pokok Agraria mendasarkan

¹⁴Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, (2003) *Jual Beli*, Jakarta: PT. Raja Grafindo, hlm. 7.

konsep pemikiran pada hukum Adat yang berlaku di Indonesia. Hukum adat tidak mengenal pengertian penyerahan yuridis sebagai pemenuhan kewajiban hukum penjual. Dalam Hukum Adat, “jual beli tanah” merupakan perbuatan hukum yang merupakan perbuatan hukum pemindahan hak dengan pembayaran tunai. Sifat dan ciri jual beli dalam Hukum Adat adalah terpenuhinya asas “rill”, tunai”, dan “terang”.

Tunai artinya harga jual belinya harus dibayarkan secara tunai (lunas).¹⁵ Arti terang dalam jual beli adalah jual beli tersebut harus dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang. Pejabat yang berwenang tersebut bisa Kepala Adat (untuk tanah-tanah adat, Camat (selaku PPAT di daerah yang belum PPAT-nya) atau PPAT yang juga Notaris. Berdasarkan ketentuan tersebut maka pendaftaran tanah sebagai salah satu pemenuhan asas publisitas dalam bidang pertanahan hanya dapat dilakukan dengan menggunakan Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT atau pejabat yang berwenang.

Dalam perkembangannya pada tahun 2016, terbit Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (untuk selanjutnya disebut SEMA 4/2016). Dalam Bagian B Rumusan Hukum Kamar Perdata, Perdata Umum angka 7 SEMA 4/2016 dinyatakan bahwa Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik. Oleh karena itu, selama pembeli telah membayar lunas harga tanah dan dengan itikad baik menguasainya berdasarkan PPJB, maka secara hukum peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli telah terjadi. Menurut peneliti, SEMA 4/2016 ini harus dimaknai bahwa PPJB yang dianggap telah terjadi peralihan hukum hanyalah terhadap PPJB Lunas.

Meski demikian, lahirnya SEMA 4/2016 tidak menyebabkan bahwa PPJB Lunas dengan kuasa jual dapat dijadikan sebagai dasar atau bukti peralihan guna balik nama di kantor pertanahan. Hal ini ditegaskan oleh Bapak Suwarno, pejabat kantor pertanahan Kota Bandung, yang menyatakan bahwa hingga saat ini Kantor Pertanahan hanya menerima AJB yang dibuat di hadapan PPAT sebagai bukti peralihan hak. Ada pun menurutnya, ketentuan SEMA 4/2016 itu merupakan penegasan terhadap telah

¹⁵Dhaniswara K. Harjono, *Op.Cit.* hlm. 153.

terjadinya peralihan kewenangan untuk menguasai suatu hak atas tanah dan/atau bangunan.¹⁶

Berdasarkan hal tersebut dapat disimpulkan bahwasanya peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang masih diikat dalam PPJB Lunas secara *de facto* atau kenyataannya telah terjadi. Namun dari segi *de jure* atau yuridis belum sepenuhnya diakui. Pengakuan secara yuridis tersebut terlihat dari segi hukum perikatan, namun dari segi hukum kebendaan, khususnya administrasi hukum pertanahan, peralihan hak tersebut belum mendapatkan pengakuan dari negara. Belum diakuinya PPJB Lunas yang disertai dengan Kuasa Jual sebagai bukti peralihan hak oleh Kantor Pertanahan menyebabkan guna terjaminnya kepastian hukum bagi para pihak, PPJB Lunas tersebut harus ditingkatkan lagi menjadi AJB.

PPJB Lunas harus dibedakan dengan PPJB Bertahap. Unsur pembeda selain daripada segi pelunasan harga antara PPJB Lunas dan PPJB Bertahap adalah terkait pencantuman kuasa jual. Terdapat dua pandangan terhadap pencantuman kuasa jual dalam hal PPJB Bertahap. Pandangan pertama menganggap bahwa pemberian kuasa itu dapat dicantumkan dalam PPJB Bertahap dengan adanya syarat penangguhan, yaitu kuasa tersebut baru berlaku apabila pembeli telah memenuhi seluruh kewajibannya.¹⁷ Di sisi lain, terdapat pula pandangan bahwa pencantuman kuasa menjual dalam PPJB Bertahap sangat berisiko terhadap tindakan perbuatan melawan hukum, sehingga sebaiknya tidak perlu dicantumkan kuasa di dalam akta tersebut guna menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak.¹⁸

Dalam PPJB, pemindahan hak di dasari oleh kuasa jual yang diberikan oleh pengembang kepada calon pembeli ketika pembeli telah melunasi kewajiban pembayarannya. Oleh karena itu pemberian kuasa pada umumnya tidak terdapat dalam PPJB Bertahap, dan apabila ada, terdapat beberapa syarat penangguhan. Berdasarkan hal tersebut menurut peneliti dalam PPJB Bertahap sejatinya belum terjadi peralihan hak, baik secara *de facto* maupun secara *de jure*.

Berdasarkan analisa di atas apabila pemerintah hendak melakukan pengenaan pajak pada uang yang diterima pada saat PPJB, maka seyogyanya harus dipisahkan pengertian antara PPJB Lunas dengan PPJB Bertahap. Penerapannya pada saat PPJB

¹⁶ Hasil wawancara Peneliti dengan Bapak Suwarno, pejabat Kantor Pertanahan Kota Bandung, pada tanggal 1 Juli 2020.

¹⁷ Wiratni Ahmadi, dkk, (2016). *Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Bandung: Logoz Publishing, hlm. 202

¹⁸ Hasil wawancara Peneliti dengan Notaris/PPAT Albert Richi Aruan, S.H., LL.M., M.Kn, Kantor Notaris/PPAT di Kota Jakarta Selatan, 27 Juni 2020.

Lunas menurut peneliti sangat dimungkinkan mengingat pada hakikatnya telah terjadi peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan secara *de facto*. Penghasilan yang diterima dalam PPJB Lunas sejatinya dapat dipahami sebagai penghasilan dari pengalihan hak, karena telah diterima keseluruhan harga dan setelah itu disertai pula dengan penyerahan kewenangan menguasai hak sebagaimana tercantum dalam Kuasa Jual.

Penerapan pada saat PPJB Lunas ini juga sejalan dengan salah satu asas pemungutan pajak yang baik, yaitu asas *convinienece of payment*. Menurut asas tersebut, pajak hendaknya dipungut pada saat yang paling baik bagi para wajib pajak, yaitu saat sedekat-dekatnya dengan detik diterimanya penghasilan yang bersangkutan. Oleh karena penghasilan dalam PPJB Lunas tersebut dapat dikategorikan sebagai penghasilan atas pengalihan hak, maka terhadap peristiwa tersebut dapat pula dapat dipaksakan.

Dilihat dari kemudahan berbisnis, sesungguhnya pengenaan PPh atas pengalihan hak atas tanah yang diikat PPJB Lunas tentunya tidak dapat dikatakan sebagai hambatan bagi pelaku usaha. Penormaan ini sudah sejalan dengan asas *Ability to pay* atau *Ability Principle*, yaitu pemungutan pajak akan membawa rasa keadilan apabila besarnya pajak terutang yang dibebankan kepada wajib pajak dilihat berdasarkan kemampuan membayarnya. Ketentuan wajib menyantumkan bukti pembayaran pajak yang sudah divalidasi pada saat PPJB Lunas tentunya dapat juga mempersingkat waktu proses pengalihan hak atas tanah, sehingga ketika akan dilaksanakannya AJB tidak perlu lagi dilakukan pengurusan PPh. Ini juga akan mempengaruhi Indeks Kemudahan Berusaha atau *Ease of Doing Business* dari segi indikator *registering property*. Oleh karena itu, pengenaan PPh atas pengalihan hak atas tanah yang diikat PPJB Lunas dapat dipahami sebagai bentuk dari perwujudan kepastian hukum dalam perpajakan dan diaturnya dalam peraturan pelaksana Pasal 4 ayat (2) dapat dibenarkan.

Lain halnya dengan PPJB Lunas, pengenaan PPh terhadap penghasilan yang diperoleh dari PPJB Bertahap tentunya tidak dapat dimaknai sebagai penghasilan yang diperoleh dari peristiwa pengalihan hak atas tanah. Hal ini dikarenakan tidak ada alasan pembenar baik secara *de facto* maupun *de jure* telah beralihnya hak atas tanah dan/atau bangunan pada saat PPJB Bertahap.

Selain itu, penghasilan yang diterima pada saat PPJB Bertahap tersebut tidak dapat dikatakan sebagai tambahan ekonomis yang dapat menambah kekayaan wajib pajak

sebagaimana yang dimaksud dalam Penghasilan yang diatur oleh Pasal 4 ayat (1) UUPPh. Hal ini dikarenakan PPJB Bertahap dalam rangka pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut sewaktu-waktu dapat saja batal dan mengakibatkan pengembang selaku calon penjual harus mengembalikan dana yang telah diterimanya kepada pembeli sebagaimana yang tercantum di dalam perjanjian. Penghasilan tersebut dapat dikategorikan kedalam penghasilan ilusi atau *illusory gain*.¹⁹

Berdasarkan pemaparan di atas terlihat adanya pengaturan norma pemajakan baru yang diatur di dalam PP No. 34 Tahun 2016, yaitu pengenaan pajak atas penghasilan ilusi atau *illusory gain*. Perumusan suatu norma baru dalam suatu aturan pelaksana merupakan bentuk dari ketidakpastian hukum. Maka sesuai dengan asas kepastian hukum, berlaku asas *Lex Superior derogate Legi Inferior*, yaitu peraturan perundang-undangan bertingkat lebih tinggi mengesampingkan peraturan perundang-undangan tingkat lebih rendah. Dengan demikian dapat disimpulkan pula ketentuan mengenai majunya waktu terutang pajak dan penerapan sanksi kepada calon penjual yang tidak membayarkan PPh pada saat diperolehnya uang pada PPJB Bertahap sebagaimana diatur di dalam PP No. 34 Tahun 2016 adalah suatu tindakan yang tidak dapat dibenarkan.

PENUTUP

Pengenaan Pajak Penghasilan (PPh) atas Pengalihan Hak atas Tanah dan/ Bangunan yang diikat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) disatu sisi menguntungkan bagi negara, yaitu untuk mencegah terjadinya penghindaran pajak dan sebagai sarana mempercepat pemasukan negara. Pemungutan ini mencerminkan pemerintah menggunakan teori kewajiban pajak mutlak yang sejalan dengan fungsi pajak sebagai sarana memaksimalkan penerimaan negara (*budgeter*). Di sisi lain, pengenaan PPh dalam pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang masih diikat dalam PPJB Bertahap tidak mencerminkan asas kesederhanaan dalam pemungutan pajak dan juga merupakan suatu penyimpangan norma perpajakan yang menimbulkan ketidakpastian hukum yaitu bagi pengembang selaku pelaku usaha.

¹⁹Muhamad Herliansyah, "Pajak Penghasilan Final Terhadap Penghasilan Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Dihubungkan Dengan Asas Keadilan Dalam Perpajakan", *Tesis Magister Hukum Kenotariatan Universitas Padjadjaran*, 2017, hlm. 87.

Pengaturan norma tersebut berpotensi pula menjadi salah satu faktor yang menghambat kegiatan bisnis properti khususnya dari segi waktu apabila terjadinya pembatalan dan biaya apabila dibayarkan tidak sesuai dengan jangka waktu terutang pajak. Sejatinya hambatan-hambatan tersebut dapat mempengaruhi aspek penilaian kemudahan berusaha dari indicator *registering property* dan *paying tax* yang artinya dapat pula mempengaruhi peringkat *Ease of Doing Business* di Indonesia. Sehingga menurut peneliti, pengenaan pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang diikat dalam PPJB seharusnya dibatasi dalam pengertian PPJB Lunas saja. Oleh karena itu untuk mendukung kemudahan berusaha bagi pengembang selaku pelaku usaha di bidang property, sebaiknya pemerintah melakukan perubahan terhadap PP No. 34 Tahun 2016, yaitu menghapus semua ketentuan yang berkenaan dengan kewajiban pembayaran PPh atas Pengalihan Hak atas Tanah dan/ Bangunan yang diikat dalam PPJB Bertahap.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Adam Smith, (1981). *An Inquiry Into the Nature and Cause of the Wealth of Nations*, Indianapolis: Liberty Classics.
- Dewi Kania Sugiharti dan Zainal Muttaqin, (2015). *Buku Ajar Hukum Pajak*, Bandung: Kalam Media
- Dhaniswara K.Harjono, (2016). *Hukum Properti*, Jakarta: PPHBI.
- Herlien Boediono, (2016). *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan Buku Kesatu*, cetakan Keempat, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja,(2003). *Jual Beli*, Jakarta: PT. Raja Grafindo.
- R. Santoso Brotodihardjo, (2013). *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, cetakan keduapuluh tiga, Bandung: Refika Aditama.
- Ronny Hanitijo Soemitro,(1990). *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Graha Indonesia.
- Salim HS, (2017). *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian (TPA Dua)*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Wiratni Ahmadi, dkk., (2016). *Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Bandung: Logoz Publishing.

Jurnal

- Esti Handayani, (2012). "Penghindaran Pajak Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dengan Kuasa Jual yang Dibuat di Hadapan Notaris di Jakarta Utara", *Notarius*, vol. 1, no. 1
- Gedion Ardana Reswari, (2014). "Surat Kuasa Mutlak Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak atas Tanah", *Jurnal Rechts*, Vol. 3 No. 1,
- Teguh Tresna Puja Asmara, dkk., (2019). "Ease of Doing Business: Gagasan Pembaruan Hukum Penyelesaian Sengketa Investasi di Indonesia", *University of Bengkulu Law Journal*, Volume 4 Number 2.

Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 Tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.
- Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 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.

Sumber Lain

- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, (1997). *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka.
- Muhamad Herliansyah, (2017). "Pajak Penghasilan Final Terhadap Penghasilan Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Dihubungkan Dengan Asas Keadilan Dalam Perpajakan", *Tesis Magister Hukum Kenotariatan Universitas Padjadjaran*.
- The World Bank, (2020). "Doing Biness Ranking 2020", *Doing Business Data Base*.
- Hasil wawancara dengan Bapak Nova Dwi A tmaja, selaku perwakilan dari Direktorat Peraturan Perpajakan II, pada tanggal 29 Juni 2020.

Hasil wawancara dengan Bapak Suwarno, pejabat Kantor Pertanahan Kota Bandung, pada tanggal 1 Juli 2020.

Hasil wawancara dengan Notaris/PPAT Albert Richi Aruan, S.H., LL.M., M.Kn., Kantor Notaris/PPAT di Kota Jakarta Selatan, pada tanggal 27 Juni 2020.