

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan merupakan suatu proses perubahan yang berlangsung secara sadar, terencana dan berkelanjutan dengan sasaran utamanya adalah untuk meningkatkan kesejahteraan hidup manusia atau masyarakat suatu bangsa. Pembangunan senantiasa beranjak dari suatu keadaan atau kondisi kehidupan yang kurang baik menuju suatu kehidupan yang lebih baik dalam rangka mencapai tujuan nasional suatu bangsa.

Pembangunan nasional bertujuan untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur, merata secara material dan spiritual berdasarkan Pancasila dan sebagaimana diatur di dalam Pasal 33 ayat (4) Undang-Undang Dasar 1945 yaitu:

“Perekonomian nasional diselenggarakan berdasar atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional”.

Tujuan dibentuknya Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (4) tidak semata-mata hanya mengedepankan kepentingan segelintir pihak saja, akan tetapi dengan dasar bahwa Undang-undang ini dapat mengedepankan kesejahteraan bagi masyarakat dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, unsur demokrasi ekonomi menjadi sangat penting di dalam Pasal 33 UUD

1945 tersebut. Sehingga secara tegas bahwa Pasal 33 UUD 1945 melarang adanya penguasaan sumber daya alam ditangan perorangan atau pihak-pihak tertentu. Hal ini menjadikan peranan kehidupan masyarakat berbangsa dan bernegara dari sudut pandang perekonomian menjadi sangat penting dan pemerintah sebagai pemegang mandat dalam Pasal 33 tersebut tidak serta merta menggunakan kewenangannya secara semena-mena, melainkan tetap harus dijalankan secara adil, jujur dan mementingkan kesejahteraan hajat hidup orang banyak.

Pembangunan Nasional tentu memerlukan biaya yang sangat besar dan menekan sumber pendapatan negara diantaranya adalah Pajak, Retribusi, Keuntungan Badan Usaha Milik Negara / Badan Usaha Milik Daerah, Denda dan Sita, Pencetakan Uang, Pinjaman, dan lain sebagainya. Pajak berfungsi sebagai alat untuk memasukkan uang sebanyak-banyaknya dalam kas negara dengan tujuan untuk membiayai pengeluaran negara yaitu pengeluaran rutin dan pembangunan.¹ Pengeluaran rutin seperti pembangunan infrastruktur, biaya pendidikan, biaya kesehatan, subsidi bahan bakar minyak (BBM), pembayaran upah para pegawai negara semua berasal dari pajak. Demikian juga dengan pengeluaran pembangunan, dalam hal ini termasuk di antaranya pembangunan infrastruktur dan fasilitas publik.

Pajak adalah salah satu sumber penerimaan negara yang paling diandalkan selain minyak bumi dan gas alam. Kontribusi penerimaan pajak terhadap pendapatan negara cenderung meningkat setiap tahunnya. Realiasi

¹ Diana Sari, *Konsep Dasar Perpajakan*, Bandung: Refika Aditama, 2013, hlm. 34.

penerimaan pajak pada tahun 2016 mencapai Rp 1.283,6 triliun atau sekitar 83,4 persen dari target dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) 2016 sebesar Rp 1.539,17 triliun. Artinya penerimaan pajak pada 2016 berkontribusi sebesar 82,72 persen dari total pendapatan pemerintah yang mencapai Rp 1.551,78 triliun.²

Bagi negara, pajak adalah sumber penerimaan, sedangkan bagi perusahaan atau perorangan, pajak merupakan salah satu kewajiban yang harus dikeluarkan sehingga perlu pengelolaan yang baik dan benar untuk menghindari kerugian yang timbul di kemudian hari. Menurut Suandy, dari kedua kepentingan tersebut dibuat cara agar keduanya dapat tercapai salah satunya dengan perencanaan pajak (*tax planning*).³

Perencanaan pajak adalah salah satu cara yang dapat dimanfaatkan oleh wajib pajak dalam melakukan manajemen perpajakan usaha atau penghasilannya, namun perlu diperhatikan bahwa perencanaan pajak yang dimaksud adalah perencanaan pajak tanpa melakukan pelanggaran konstitusi atau Undang-Undang Perpajakan yang berlaku. Secara teoritis, *tax planning* dikenal sebagai *effective tax planning*, yaitu seorang wajib pajak berusaha mendapat penghematan pajak (*tax saving*) melalui prosedur penghindaran pajak (*tax avoidance*) secara sistematis dan tidak melanggar Undang-Undang.⁴ Contoh dari penghindaran pajak (*tax avoidance*), misalnya di suatu negara terdapat peraturan pajak bahwa setiap penghasilan warga

² <http://databoks.katadata.co.id/datapublish/2017/01/11/> diunduh pada tanggal 27-06-2017 pukul 20.30

³ Erly Suandi, *Perencanaan Pajak* Edisi Keempat. Jakarta: Salemba Empat, hlm.8.

⁴ Mardiasmo, *Perpajakan* Edisi Revisi. Yogyakarta: Andi., 2009, hlm. 57.

negara wajib dikenakan pajak sekian persen. Tuan A sebagai wajib pajak berusaha menghindari pajak tersebut dengan cara membuat perjanjian dengan atasannya agar sebagian gajinya diberikan dalam bentuk bantuan pendidikan untuk anaknya, dengan cara ini besaran gaji yang diterima Tuan A menjadi lebih sedikit sehingga jumlah pajak penghasilan yang harus dibayarkan pun menjadi lebih sedikit.

Selain *tax saving* dan *tax avoidance*, perencanaan pajak dapat juga dilakukan dengan cara yang menyimpang dari ketentuan Perundang-undangan, yaitu berupa penggelapan pajak (*tax evasion*). Tetapi dalam pelaksanaan kewajiban perpajakan, yang dibolehkan berupa perencanaan pajak yang tidak menyimpang dari ketentuan dan peraturan perpajakan yaitu berupa penghindaran pajak. Sedangkan penggelapan pajak tidak diperbolehkan karena tindakan ini merupakan pelanggaran undang-undang perpajakan, tindakan pidana dan bersifat melawan hukum.⁵

Penghindaran pajak sering terjadi dalam transaksi peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan, dengan cara menerbitkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) bukan Akta Jual Beli (AJB), walaupun transaksi antara kedua pihak sudah selesai. Hal ini dilakukan untuk menghindari Pajak Penghasilan yang akan dikenakan terhadap penjual pada saat penandatanganan Akta Jual Beli. Pada tahun 2014, melalui diterbitkannya Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-30/PJ/2014 tanggal 14 Agustus 2014 tentang Pengawasan Atas Transaksi Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan Melalui Jual Beli, mewajibkan kepada pihak

⁵ *Op.cit.*, hlm.9.

penjual untuk membayar Pajak Penghasilan Final pada saat penandatanganan PPJB dan juga dikenakan terhadap seluruh pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui penjualan, tukar menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah, atau cara lain yang disepakati antara para pihak.

Contohnya dalam transaksi antara pihak A dan pihak B. Pihak A sebagai penjual dan pihak B sebagai pembeli. A telah sepakat untuk menjual tanah miliknya di Kota Bandung dengan harga Rp 10.000.000.000,- (Sepuluh Milyar Rupiah) kepada B. Mereka sepakat bahwa tanah tersebut akan dibayarkan dengan cara mengangsur dengan jumlah sepuluh kali angsuran dan angsuran akan dibayarkan satu bulan sekali masing-masing sebesar Rp 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah). Sesuai dengan 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, setiap kali A menerima pembayaran angsuran dari B, maka A wajib membayarkan Pajak Penghasilan (PPh) atas penghasilan yang ia terima dengan tarif 2,5% (dua koma lima persen). Dengan kata lain, setiap bulan A wajib membayar Pajak Penghasilan sebesar Rp 25.000.000,- kepada pemerintah.

Dalam PPJB, kedudukan para pihak adalah sebagai calon penjual dan calon pembeli karena transaksi yang dilakukan belum selesai atau dilakukan dengan cara mengangsur, juga belum dapat dijadikan alas hak peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Oleh karena itu, dapat terjadi pembatalan dalam transaksi PPJB seperti yang diatur dalam Lampiran 1 angka IX

Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat dibatalkan oleh penjual apabila pembeli tidak dapat memenuhi dan tidak sanggup meneruskan kewajibannya untuk membayar harga jual rumah sesuai dengan yang diperjanjikan.

Tulisan ini merupakan skripsi pertama yang mengkaji Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai dasar pengenaan Pajak Penghasilan berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 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. Sebelumnya belum ada skripsi yang mengkaji hal serupa maupun topik permasalahan yang serupa dengan tulisan ini.

Dengan munculnya permasalahan hukum yang ada, yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai objek Pajak Penghasilan sedangkan hal tersebut bertentangan dengan konstruksi hukum dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang tidak dapat dikategorikan sebagai alas hak untuk peralihan hak kebendaan hak atas tanah, selain itu juga terdapat masalah hukum berupa hubungan hukum antara calon pembeli dan calon penjual belum terdapat suatu kepastian hukum yang menjadi dasar pengenaan pajak penghasilan, maka penulis memilih judul:

“Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Restitusi Atas Pajak Penghasilan Berkaitan dengan Wanprestasi Pihak Pembeli”.

B. Identifikasi Masalah

Skripsi ini disusun berdasarkan uraian di dalam Identifikasi Masalah, yaitu:

1. Apa yang menjadi alasan dasar bahwa penghasilan yang didapatkan dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan objek Pajak Penghasilan, sedangkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak dapat dikategorikan sebagai alas hak untuk peralihan hak kebendaan atas tanah?
2. Apakah konstruksi hukum dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat dikenakan Pajak Penghasilan, dimana dalam hubungan hukum antara calon penjual dan calon pembeli belum terdapat suatu kepastian hukum yang menjadi dasar pengenaan Pajak Penghasilan?
3. Bagaimana pengembalian (restitusi) atas Pajak Penghasilan dan perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak penjual atas berakhirnya (terminasi) Perjanjian Pengikatan Jual Beli dikarenakan pihak pembeli melakukan wanprestasi?

C. Tujuan Penulisan

Adapun tujuan dari permasalahan yang telah dipaparkan di atas sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui apa yang menjadi dasar hukum terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai objek Pajak Penghasilan.
2. Untuk mengetahui konstruksi hukum dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang menjadi dasar pengenaan Pajak Penghasilan.

3. Untuk menjelaskan pengembalian (restitusi) Pajak Penghasilan dan perlindungan hukum bagi pihak penjual atas berakhirnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli dikarenakan pihak pembeli melakukan wanprestasi.

D. Manfaat Penulisan

Kegunaan dalam melakukan penelitian terhadap masalah diatas dapat memberikan kegunaan baik secara teoritis maupun praktis, yaitu:

1. Manfaat Teoritis

Skripsi ini dapat dijadikan sebagai bahan pembelajaran mengenai Pajak Penghasilan dan kaitannya dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, yang masih belum banyak diketahui bahwa dalam tahap PPJB pun sudah dikenakan Pajak Penghasilan, sehingga pelajar/mahasiswa Fakultas Hukum tidak hanya belajar melalui materi-materi yang diberikan di dalam perkuliahan, namun juga dalam praktiknya dalam profesi hukum terutama profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

2. Manfaat Praktis

Masyarakat menjadi semakin bertambah pengetahuannya dan semakin mengerti mengenai hubungan Pajak Penghasilan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, serta mengenai restitusi Pajak Penghasilan tersebut dalam hal pihak kedua melakukan wanprestasi yang mengakibatkan batalnya transaksi tersebut.

E. Kerangka Pemikiran

Suatu Undang-Undang dengan peraturan perundang-undangan lainnya seringkali tidak selaras dan saling tarik ulur. Terkadang terdapat beberapa pihak yang mengesampingkan suatu aturan tertentu yang dinilai tidak menguntungkan bagi dirinya sendiri, dan memilah-milah suatu peraturan mana untuk digunakan. Namun seharusnya masing-masing peraturan perundang-undangan itu harus mengacu kepada Undang-Undang Dasar 1945 dan tidak boleh bertentangan satu dengan yang lainnya, seperti yang ditemukan dalam kasus di atas terdapat inkonsistensi terhadap konstruksi suatu peraturan perundang-undangan yang kemudian memunculkan suatu persoalan dalam masyarakat. Beberapa teori dapat melihat persoalan tersebut dari sudut pandang dan perspektif yang berbeda-beda, teori yang dapat digunakan dalam persoalan ini adalah teori hierarki perundang-undangan (*Stufenbau Theory*), teori keadilan dan teori kepastian hukum.

Hans Kelsen mengemukakan teori Hierarki Norma Hukum (*Stufenbau Theory - Stufenbau des Recht*). Ajaran *Stufenbau* berpendapat bahwa sistem hukum itu merupakan suatu hierarki dari hukum. Pada hierarki itu, suatu ketentuan hukum tertentu bersumber pada ketentuan yang lebih tinggi dan ketentuan yang tertinggi ini ialah *Grundnorm* atau norma dasar yang bersifat hipotetis. Ketentuan yang lebih rendah merupakan kongkretisasi dari ketentuan yang lebih tinggi.

Hans Nawiasky menyempurnakan *Stufenbau Theory* yang dikembangkan oleh gurunya yaitu Hans Kelsen. Hans Nawiasky mengembangkan teori tersebut dan membuat Tata Susunan Norma Hukum Negara (*die Stufenordnung der Rechtsnormen*) dalam empat tingkatan, yaitu:

1. *Staatsfundamentalnorm* (Norma Fundamental Negara)
2. *Staatsgrundgezets* (Aturan Dasar/Pokok Negara)
3. *Formell Gezets* (Undang-Undang Formal)
4. *Verordnung & Autonome Satzung* (Aturan Pelaksana dan Aturan Otonomi).⁶

Berkaitan dengan masalah yang dibahas, berdasarkan *Stufenbau Theory* seharusnya aturan yang lebih rendah tidak bertentangan dengan aturan yang lebih tinggi, sehingga tidak terdapat inkonsistensi peraturan perundang-perundangan.

Hans Kelsen dalam bukunya yang berjudul *General Theory of Law and State*, berpandangan bahwa hukum sebagai tatanan sosial dapat dinyatakan adil apabila dapat mengatur perbuatan manusia dengan cara yang memuaskan sehingga dapat menemukan kebahagiaan didalamnya.⁷ Lebih lanjut Hans Kelsen mengemukakan bahwa keadilan sebagai pertimbangan nilai yang bersifat subjektif. Suatu tatanan yang adil beranggapan bahwa

⁶ Maria Farida Indrati Soeprapto, *Ilmu Perundang-Undangan Dasar-dasar dan Pembentukannya*, Yogyakarta: Kanisius, 2007, hlm. 39

⁷ Hans Kelsen, *General Theory of Law and State*, diterjemahkan oleh Rasisul Muttaqien, Bandung, Nusa Media, 2011, hlm. 7.

suatu tatanan bukan kebahagiaan setiap perorangan, melainkan kebahagiaan sebesar-besarnya bagi sebanyak mungkin individu dalam arti kelompok, yakni terpenuhinya kebutuhan-kebutuhan tertentu, yang oleh penguasa atau pembuat hukum, dianggap sebagai kebutuhan-kebutuhan yang patut dipenuhi, seperti kebutuhan sandang, pangan dan papan. Berkaitan dengan masalah di atas, keadilan dapat dicapai apabila tidak ada pihak yang merasa dirugikan, misalnya dalam hal pengembalian Pajak Penghasilan yang sudah dibayarkan dilakukan dengan tepat waktu dan tepat jumlah.

Teori selanjutnya adalah teori kepastian hukum. Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.⁸ Pada dasarnya terdapat keterkaitan antara teori penegakan hukum dengan teori kepastian hukum, dimana di dalam proses penegakan hukum harus memperhatikan dan megacu kepada peraturan yang berlaku yang hasilnya harus memberikan kepastian hukum yang jelas bagi para pihak. Dikaitkan dengan masalah di atas yang terdapat inkonsistensi peraturan perundang-undangan, teori ini menjadikan suatu tolok ukur bagi terciptanya keseimbangan bagi masyarakat dalam menuntut hak-hak nya, karena kepastian hukum itu sendiri tidak boleh serta merta menimbulkan inkonsistensi terhadap regulasi yang sudah ada.

⁸ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm.23.

F. Metode Penelitian

Dalam penelitian untuk menyusun tugas akhir ini, penulis menggunakan metode yuridis normatif. Metode yuridis normatif adalah metode penelitian hukum yang dilakukan dengan cara menelaah dan menginterpretasikan hal-hal yang bersifat teoritis yang menyangkut asas, konsepsi, doktrin dan norma hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas. Penelitian ini dilakukan untuk mengidentifikasi konsep dan asas-asas serta prinsip mengenai restitusi pajak dan perlindungan hukumnya. Penyusunan tugas akhir ini menggunakan sifat pendekatan, jenis data, teknik pengumpulan data sebagai berikut :

1. Sifat Penelitian

Sifat penelitian ini dilakukan secara deskriptif analitis. Ciri-ciri dari metode deskriptif analitis seperti yang dikemukakan oleh Nasution dalam bukunya yang berjudul *Metode Research* antara lain memusatkan diri pada pemecahan-pemecahan masalah yang ada pada masa sekarang atau masalah-masalah yang aktual, dan data yang dikumpulkan mula-mula disusun, dijelaskan dan kemudian dianalisa, oleh karena itu metode ini sering disebut metode analisa.

Berdasarkan pendapat di atas, penelitian ini dimaksudkan untuk mendeskripsikan kondisi yang berkaitan dengan pelaksanaan restitusi pajak dalam hubungannya dengan PPJB.

2. Pendekatan Penelitian

Penyusunan tugas akhir ini dilakukan dengan menggunakan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan undang-undang (*statue approach*). Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dilakukan dengan menelaah teori maupun suatu doktrin yang menjadi landasan pokok yang berkaitan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dikaitkan dengan Pajak Penghasilan yang dikenakan dan diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya. Pendekatan perundang-undangan digunakan berdasarkan suatu aturan hukum yang mengatur mengenai pajak penghasilan dan restitusi pajak dihubungkan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan dan dokumen, yang merupakan hasil penelitian dan pengolahan orang lain, yang sudah tersedia dalam bentuk buku atau dokumen yang biasanya disediakan di perpustakaan atau milik pribadi⁹,

⁹ Hilman Hadikusuma, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Bandung Mandar Maju, 1995, hlm. 65.

seperti data yang diperoleh dari beberapa literatur dan peraturan perundang-undangan.

Di dalam penelitian hukum, data sekunder mencakup bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.¹⁰ Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari :

a. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat,¹¹ seperti :

- 1) Undang-Undang Dasar 1945;
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 3) Undang-undang Nomor 8 Tahun 1967 Tentang Perubahan dan Penyempurnaan Tata Cara Pemungutan Pajak Pendapatan, Pajak Kekayaan, dan Pajak Perseroan;
- 4) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan;
- 5) Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 Tentang Perubahan Keempat Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan;
- 6) Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Permukiman;
- 7) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah

¹⁰ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia (UI) Press, 1986, hlm. 52.

¹¹ *loc.cit.*

dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya;

- 8) Surat Keputusan Nomor 09/KTSP/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli;
- 9) *Staatsblad* No.27 Tahun 1834 Tentang Ordonansi Balik Nama;
- 10) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 261/PMK.03/2016 Tentang Tata Cara Penyetoran, Pelaporan dan Pengecualian Pengenaan Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya;
- 11) Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-18/PJ/2017 Tentang Tata Cara Penelitian Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya;
- 12) Surat Edaran Jenderal Pajak Nomor SE-30/PJ/2014 Tentang Pengawasan Atas Transaksi Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan Melalui Jual Beli;

- b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan

memahami bahan hukum primer,¹² seperti : buku-buku, hasil penelitian, jurnal ilmiah, artikel ilmiah, dan makalah hasil seminar.

4. Teknik Pengumpulan data

Pengumpulan data dalam penelitian ini meliputi studi kepustakaan (*library research*), yaitu membaca, mengutip buku-buku atau referensi serta menelaah peraturan perundang-undangan, dokumen dan informasi lain yang ada dengan permasalahan yang akan diteliti dalam penulisan skripsi ini.

Data yang telah dikumpulkan kemudian akan diolah dengan cara:

- a. *Editing*, yaitu meneliti kembali kelengkapan data yang diperoleh, apabila masih belum lengkap maka diusahakan melengkapi kembali dengan melakukan koreksi ulang ke sumber data yang bersangkutan. Selain itu juga melakukan pemeriksaan bila ada kesalahan atau kekeliruan terhadap data yang diperoleh.
- b. Sistematisasi, yaitu melakukan penyusunan dan penempatan data pada tiap pokok bahasan secara sistematis sehingga memudahkan pembahasan.
- c. Klasifikasi, yaitu penggolongan atau pengelompokan data menurut pokok bahasan yang telah ditentukan.

5. Teknik Analisa Data

¹² Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Cetakan kelima, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1994, hlm. 12.

Teknik analisa data yang digunakan dalam tulisan ini menggunakan analisa data model *Miles* dan *Huberman*. Analisa data ini dilakukan dengan mendasarkan diri pada penelitian lalu mengadakan pemetaan atau deskripsi tentang penelitian itu kedalam *matrix*. Dengan memanfaatkan *matrix* maka peneliti mulai mengadakan analisis dengan cara membandingkan, melihat urutan dan juga menelaah hubungan sebab-akibat dalam suatu permasalahan yang diteliti.

G. Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Terdiri atas latar belakang yang berisi mengenai permasalahan yang akan ditulis dan alasan mengapa penulis memilih judul tersebut. Selanjutnya adalah Identifikasi Masalah memuat pertanyaan-pertanyaan yang akan dijawab di dalam BAB Pembahasan, Tujuan Penulisan, Manfaat Penulisan baik secara praktis maupun teoritis, Kerangka Penelitian berupa teori yang digunakan dalam memecahkan masalah, dan Metode Penelitian yang digunakan adalah metode penelitian yuridis normatif dengan sifat penelitian deskriptif analitis serta menggunakan pendekatan konseptual dan pendekatan undang-undang.

BAB II PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) SEBAGAI DASAR PENGENAAN PAJAK PENGHASILAN DALAM TRANSAKSI PERALIHAN HAK KEBENDAAN ATAS TANAH

Bagian pertama dalam BAB ini menjelaskan mengenai perjanjian jual beli menurut hukum positif yang berlaku di Indonesia. Selanjutnya penulis

menguraikan mengenai ketentuan Perjanjian Pengikatan Jual Beli di Indonesia. Setelah itu penulis menjelaskan mengenai wanprestasi di dalam sebuah perjanjian. Pada bagian terakhir, penulis memberikan penjelasan mengenai peralihan hak kebendaan atas tanah.

BAB III PEMBEBANAN DAN PENGEMBALIAN (RESTITUSI) PAJAK PENGHASILAN DALAM TRANSAKSI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)

Pada bagian pertama, penulis menjabarkan mengenai ketentuan umum hukum pajak yang berlaku di Indonesia, meliputi pengertian pajak secara umum, fungsi pajak, sistem pemungutan pajak. Kedua, penulis menguraikan mengenai pajak penghasilan sebagai salah satu jenis pajak di Indonesia. Pada bagian ketiga, penulis mengaitkan pajak penghasilan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sesuai dengan 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.

BAB IV PEMBAHASAN DAN ANALISA

Dalam BAB ini, penulis menjawab pertanyaan-pertanyaan yang muncul pada identifikasi masalah di awal tulisan ini. Dengan menggunakan data-data yang sudah didapatkan, penulis dapat menjabarkan mengenai pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dikaitkan dengan Pajak Penghasilan yang telah dibayarkan.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Pada BAB ini, penulis menyimpulkan apa yang telah menjadi jawaban di dalam BAB IV tulisan ini. Sekaligus memberikan saran yang dirasa perlu untuk membenahi sistem hukum di Indonesia, terutama di bidang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Pajak Penghasilan.

