

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Negara Indonesia merupakan negara yang bercorak kehidupan agraris, yang menggantungkan kehidupan mereka dengan memanfaatkan kekayaan alam yaitu tanah. Hampir separuh penduduk Indonesia menggantungkan jalannya perekonomian mereka di sektor pertanian, baik dalam skala kecil, menengah, bahkan skala besar. Sementara kondisi tata kota di Indonesia dewasa ini sering berubah-ubah, sehingga menyebabkan banyaknya masalah pertanian. Hal ini juga linier dengan bertambahnya jumlah penduduk di Indonesia.

Pesatnya peningkatan kebutuhan akan tanah disertai semakin terbatasnya persediaan tanah saat ini, juga memberikan dampak besar bagi peningkatan nilai dan harga tanah. Hal ini akan menimbulkan potensi munculnya konflik-konflik maupun permasalahan-permasalahan yang berhubungan atau disebabkan oleh tanah. Semakin kompleksnya persoalan hidup manusia yang disebabkan oleh tanah saat ini, mengharuskan ada sebuah aturan yang mengatur jaminan kepastian hukum dalam hubungan manusia dengan tanah.<sup>1</sup>

Mendaftarkan hak atas tanah merupakan hal yang penting untuk menjamin kepastian hukum pemegang hak atas tanah dan pihak lain yang

---

<sup>1</sup> Dyara Radhite Oryzafea, 2018, *Panduan Mengurus Rumah Tanah dan Perizinannya*, Legality, Jakarta, h. 2

berkepentingan dengan tanah tersebut. pendataran tanah dilakukan di Kantor Pertanahan yang berada diwilayah kabupaten atau kotamadya dimana tanah tersebut berada.<sup>2</sup> Pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 10 tahun 1961) dan telah diganti menjadi Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24 tahun 1997). Dalam melaksanakan tugasnya, kantor pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) yang bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai alat bukti dan dasar pendaftaran tanah.

Mengacu pada cita-cita luhur pendiri Negara Kesatuan Republik Indonesia tersebut melalui Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria Jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan Pelaksanaan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia telah melaksanakan satu rangkaian kegiatan Pendaftaran Tanah yang dilakukan secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur yang meliputi pengumpulan data, pengolahan data, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis.

---

<sup>2</sup> *Ibid*, h. 130

Pendaftaran tanah merupakan prasyarat dalam upaya menata dan mengatur peruntukan, penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah termasuk mengatasi berbagai masalah pertanahan. Pendaftaran tanah ditunjukkan untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertifikat tanah, sebagai instrumen untuk penataan penguasaan dan kepemilikan tanah serta sebagai instrumen pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah. Pendaftaran hak-hak atas tanah merupakan jaminan dari Negara, dan merupakan suatu instrumen penting untuk perlindungan pemilik tanah. Pendaftaran tanah bersifat *rehtkadaster* yang meliputi:

1. Kegiatan pengukuran, pemetaan, dan pembukukan tanah
2. Pendaftaran hak-hak tersebut
3. Pemberian sertifikat hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.<sup>3</sup>

Adapun tujuan dari Pemerintah dalam melaksanakan pendaftaran tanah tersebut antara lain<sup>4</sup>:

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemilik atau pemegang hak atas tanah suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

---

<sup>3</sup> J.B Daliyo dkk, 2001, *Hukum Agraria I*, cetakan 5, Prehallindo, Jakarta, h. 80

<sup>4</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dapat dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang- bidang tanah dan satuan –satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi baik di Desa ,Kelurahan maupun tingkat kantor pertanahan.

Salah satu tujuan di undangkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Tujuan tersebut dapat terwujud melalui 2 upaya yaitu:<sup>5</sup>

1. Tersedianya perangkat hukum tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan.
2. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya dan bagi pihak yang berkepentingan seperti calon pembeli dan calon kreditur, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang dilakukan serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijakan pertanahan.

Campur tangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Kantor Pertanahan terhadap peralihan-peralihan hak atas tanah memberikan jaminan

---

<sup>5</sup> Boedi Harsono, 1999. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Ed.Rev, Cet. Ke-8, Djambatan, Jakarta, h. 69.

bahwa nama orang yang terdaftar benar-benar yang berhak tanpa menutup kesempatan kepada yang berhak sebenarnya untuk masih dapat membelanya. Dalam UUPA arti pendaftaran tidak ditafsirkan dalam sistem positif, akan tetapi harus dikaitkan dengan UUPA itu sendiri.<sup>6</sup>

Berdasarkan PP No. 24 tahun 1997, peralihan tanah dan benda-benda di atasnya harus dilakukan dengan akta PPAT. Pengalihan tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis (*juridische of deeds*), merupakan penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, meliputi pemenuhan syarat, dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan, menggunakan dokumen dibuat oleh/di hadapan PPAT.<sup>7</sup>

PPAT sendiri merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana disebutkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang pada pokoknya menyatakan :

Pendaftaran Tanah menentukan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tuar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Tugas pokok dan kewenangan dari PPAT sesungguhnya adalah sebagaimana disebutkan Pasal 2 ayat (10) dan (2) Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah,

---

<sup>6</sup> *Ibid*, h. 103

<sup>7</sup> *Ibid*, h. 128

yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagaimana bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum tersebut, yaitu jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, dan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Salah satu perbuatan hukum yang dilakukan PPAT adalah dalam hal jual beli tanah. Jual beli merupakan salah satu upaya dalam perolehan hak atas tanah. Pemindahan hak/peralihan hak, yang merupakan suatu perbuatan hukum dengan bertujuan memindahkan hak, antara lain jual beli, hibah, tukar menukar, pemisahan dan pembagian harta bersama dan pemasukan dalam perusahaan atau *inbreng*. Pelaksanaan jual beli hak atas tanah harus dilakukan dihadapan PPAT. Hal ini sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah sudah sesuai dengan ketentuan hukum dan PPAT membuat Akta Jual Belinya yang kemudian diikuti dengan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan setempat yang sesuai dengan lokasi keberadaan tanah yang menjadi obyek jual beli tersebut.<sup>8</sup>

Salah satu syarat dalam pembuatan sertifikat atas peralihan hak melalui jual beli adalah pembayaran pajak. Pajak dalam Transaksi Penjualan Tanah adalah sebagai berikut:

---

<sup>8</sup> Rafiq Adi Wardana, *Pembatalan Akta Jual Beli PPA yang Cacat Hukum dengan Putusan Pengadilan*, jurnal Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Surakarta, h. 2

1. PPh, yaitu Pemungutan Pajak Penghasilan (PPh) yang dikenakan pada penjual berdasar pada Peraturan Pemerintah nomor 48 pasal 1 ayat (1) tahun 1994 yang mengatur tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah atau Bangunan. Berikut ini kutipan langsung pasal tersebut:

“Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan wajib dibayar Pajak Penghasilan”

Pada awalnya, nilai PPh yang harus dibayarkan adalah sebesar 5% dari nilai transaksi. Namun, sejak September 2016, pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah nomor 34 Tahun 2016 tentang PPh atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah atau Bangunan. Pada pasal 2 ayat (1) berikut ini kutipannya:

“Besarnya PPh dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah sebesar 2,5% dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.”

Peraturan tersebut diterapkan untuk penghasilan yang diperoleh dari penjualan tanah selain rumah yang berupa rumah susun sederhana. Selain itu, penting untuk diketahui PPAT berhak menolak permohonan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) jika penjual belum memenuhi kewajibannya dalam membayar PPh.

2. PPN

Jika pembeli melakukan transaksi pembelian tanah dengan developer atau badan yang merupakan Pengusaha Kena Pajak (PKP), maka pembeli akan dikenakan pungutan PPN dengan tarif sebesar 10% dari harga tanah. Tapi, jika penjual bukan PKP, maka pembeli harus menyetorkan sendiri PPN nya ke kas negara.

### 3. BPHTB

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pungutan yang ditanggung oleh pembeli. Peraturan mengenai pengenaan BPHTB dapat dilihat pada Undang-Undang nomor 20 tahun 2000 tentang Perubahan atas UU nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Besarnya tarif BPHTB adalah 5% dari NJOP yang sudah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak.

Peraturan Presiden Nomor 34 tahun 2016 khusus mengatur PPh atas penghasilan yang diperoleh dari transaksi pertanahan. Mewajibkan setiap transaksi yang tidak dikecualikan (pengecualian disebutkan pada Pasal 6), untuk menyetorkan PPh-nya sebelum penandatanganan akta atau bukti tertulis lainnya oleh pejabat yang berwenang. Penyetoran menggunakan Surat Setoran Pajak (SSP) PPh atau hasil cetakan sarana administrasi lain, yang disamakan dengan SSP. Bukti penyetoran harus dilaporkan dan dilakukan penelitian, serta divalidasi oleh KPP setempat (Pasal 3 ayat (5) Peraturan Presiden Nomor 34 tahun 2016).<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> <https://irmadevita.com>, diakses 2 Maret 2020, pukul 12.30 WIB



Salah satu persyaratan untuk melakukan perjanjian pengikatan jual beli menurut Pasal 1 ayat (1) huruf 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 adalah melakukan pembayaran Pajak Penghasilan Final yang terutang pada saat terjadinya transaksi. Proses perjanjian pengikatan jual beli dalam hal ini dapat dimungkinkan terjadi pembatalan karena hal-hal tertentu. Sedangkan Pajak Penghasilan Final sebagai salah satu syarat dapat dibuatkannya perjanjian pengikatan jual beli dihadapan notaris telah dibayarkan. Hal tersebut berpotensi merugikan pihak yang telah membayarkan Pajak Penghasilan dalam hal ini dilakukan oleh penjual sebagai pihak yang menerima penghasilan atas perjanjian pengikatan jual beli.

Batalnya proses jual beli tersebut berakibat pada kembalinya ke keadaan semula, yaitu segala biaya-biaya yang telah dibayarkan maka harus dikembalikan kepada masing-masing pihak, termasuk dalam hal ini adalah PPh Final yang telah dibayarkan oleh pihak penjual. Hal yang demikian merupakan suatu bentuk restitusi atas kelebihan bayar pajak. Berdasarkan latar belakang masalah diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dan menyusunnya dalam tesis dengan judul “Tinjauan Yuridis tentang Restitusi Pajak Penghasilan (PPH) terhadap Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016”.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan pembahasan pada latar belakang tersebut di atas, maka pokok permasalahan yang akan diteliti adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana konstruksi hukum dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang menjadi dasar pengenaan Pajak Penghasilan (PPh)?
2. Bagaimana Pelaksanaan Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Terkait Pengenaan Pajak Penghasilan (PPh) ?
3. Bagaimana prosedur restitusi (pengembalian) Pajak Penghasilan (PPh) terhadap pembatalan perjanjian pengikatan jual beli berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016?

## **C. Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan perumusan masalah di atas, maka dalam penelitian ini bertujuan:

1. Untuk menganalisis dan mengetahui konstruksi hukum dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang menjadi dasar pengenaan Pajak Penghasilan (PPh)
2. Untuk menganalisis dan mengetahui Pelaksanaan Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Terkait Pengenaan Pajak Penghasilan (PPh).
3. Untuk menganalisis dan mengetahui prosedur restitusi (pengembalian) Pajak Penghasilan (PPh) terhadap pembatalan perjanjian pengikatan jual beli berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016.

## D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis
  - a. Untuk dapat mengembangkan kemampuan berfikir penulis sehingga dapat mengetahui kemampuan penulis dalam menerapkan ilmu hukum yang telah diperoleh selama menjalani masa perkuliahan.
  - b. Untuk memberikan jawaban atas rumusan masalah tentang restitusi pajak penghasilan (PPH) terhadap pembatalan perjanjian pengikatan jual beli berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016.
2. Manfaat Praktis
  - a. Diharapkan hasil penulisan hukum ini dapat mengembangkan ilmu pengetahuan di bidang akta otentik PPAT, jual beli dan perpajakan dalam hal ini tentang konsekuensi hukum tentang restitusi pajak penghasilan (PPH) terhadap pembatalan perjanjian pengikatan jual beli berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016.
  - b. Diharapkan hasil penulisan hukum ini dapat dijadikan referensi dan manfaat bagi masyarakat dalam melakukan perbuatan hukum pembuatan akta PPAT.
  - c. Diharapkan hasil penulisan hukum ini dapat dijadikan referensi penulisan hukum atau penelitian selanjutnya.

- d. Diharapkan masyarakat dapat memperoleh informasi dan pengetahuan hukum tentang restitusi pajak penghasilan (PPH) terhadap pembatalan perjanjian pengikatan jual beli berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016.

## E. Kerangka Konseptual dan Kerangka Teori

### 1. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan konsep-konsep dasar yang berkaitan dengan konsep-konsep yang terkandung dalam judul penelitian yang dijabarkan dalam permasalahan dan tujuan penelitian. Konsep-konsep dasar ini akan dijadikan pedoman dalam rangka mengumpulkan data dan bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian ini untuk menjawab permasalahan dan tujuan penelitian.<sup>10</sup> Konsep-konsep dasar lazimnya diperoleh setelah dilakukan penelusuran bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian yang berupa kajian pustaka menyangkut permasalahan dan tujuan dari penelitian ini.<sup>11</sup>

Adapun kerangka pemikiran dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

#### a. Pengertian tanah dan pendaftaran tanah

Tanah adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua

---

<sup>10</sup>Paulus Hadisoeparto,dkk, 2009, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis*, UNDIP, Semarang, h. 18

<sup>11</sup>Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum*, Trisakti, Jakarta, h. 15

dengan ukuran panjang dan lebar.<sup>12</sup> Tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Sedangkan hak atas tanah adalah hak sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi, dua dengan dengan ukuran panjang dan lebar.<sup>13</sup> Pasal 1 ayat (2) jo Pasal 4 ayat (1) UUPA tanah adalah permukaan bumi dan ruang, maksudnya tanah sama dengan permukaan bumi adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa. Diartikan sama dengan ruang pada saat menggunakannya karena termasuk juga tubuh bumi dan air dibawahnya dan ruang angkasa diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut undangundang ini dan peraturan lain yang lebih tinggi. Tanah adalah suatu permukaan bumi yang berada diatas sekali. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang haknya dapat di miliki oleh setiap orang atau badan hukum.<sup>14</sup>

Hak atas tanah pada dasarnya dapat dimiliki oleh semua orang, yang membedakannya adalah jenis hak atas tanah yang boleh dimilikinya. Pemilikan itu tergantung pada subyek hak, apakah orang WNI atau WNA, atau Badan Hukum.<sup>15</sup>

Berdasarkan bunyi Pasal tersebut, maka negara menentukan

---

<sup>12</sup> Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, h. 17

<sup>13</sup> Boedi Harsono, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksannya*, Jilid I Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta, h. 18

<sup>14</sup> Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta, h. 3.

<sup>15</sup> H. Salim HS, H. Abdulah, dan Wiwiek Wahyuningsih, 2014, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 64

hak-hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebut dalam Pasal 53.<sup>16</sup>

Setiap tanah harus didaftarkan, menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tujuan pendaftaran tanah adalah :

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertifikat sebagai surat tanda buktinya (Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah). Inilah yang merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA. Maka memperoleh sertifikat, bukan sekedar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah, yang dijamin Undang-undang<sup>17</sup>.

---

<sup>16</sup> *Ibid*, h. 16

<sup>17</sup> *Ibid*, h.472

2) 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.

3) Untuk terselenggaranya tertib Administrasi Pertanahan.

Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan.

Untuk mencapai tertib administrasi tersebut, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar. Demikian ditentukan dalam Pasal 4 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>18</sup>

b. Jual Beli Tanah

Istilah jual beli hak atas tanah juga disebutkan dalam Pasal 26 UUPA yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Ketentuan yang terdapat dalam pasal-pasal lainnya tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah

---

<sup>18</sup> *Ibid*, h. 474

satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.<sup>19</sup>

Lembaga jual beli hak atas tanah yang merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai, sehingga jual beli hak atas tanah yang terpenting adalah kepentingan pihak pembeli dalam hubungannya dengan pihak penjual. hak atas tanah yang bersangkutan sudah berpindah kepada pembeli pada waktu perbuatan hukum jual belinya selesai dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta PPAT merupakan alat bukti bahwa pembeli sudah menjadi pemegang haknya yang baru. Kepentingan pihak ketiga tidak selalu tersangkut pada pemindahan hak tersebut, maka dari itu pendaftaran pemindahan haknya hanya berfungsi untuk memperkuat kedudukan pembeli dalam hubungannya dengan pihak ketiga, yang kepentingannya mungkin tersangkut dan bukan merupakan syarat bagi berpindahnya hak yang bersangkutan kepadanya.<sup>20</sup>

Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan. Pembuatan akta jual beli hak atas tanah tersebut, pihak penjual dan pembeli harus menghadap PPAT, atau masing-masing pihak dapat

---

<sup>19</sup> Rudy malik, *op.cit.*, h. 76.

<sup>20</sup> Boedi Harsono, *op.cit.*, h. 211



diwakili oleh seorang kuasa berdasarkan surat kuasa yang sah untuk melakukan perbuatan hukum tersebut.<sup>21</sup>

Pihak pembeli harus memenuhi syarat subyek dari tanah yang akan dibelinya itu. Demikian pula pihak penjual, harus pula memenuhi syarat yaitu berwenang memindahkan hak atas tanah tersebut. Pembuatan akta jual beli hak atas tanah harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.<sup>22</sup>

Apabila peralihan hak atas tanah karena jual beli dilakukan dihadapan PPAT, maka akan mempunyai alat bukti yang kuat atas peralihan hak atas tanah yang bersangkutan, karena akta PPAT adalah merupakan akta otentik. Meskipun administrasi PPAT sifatnya tertutup, tetapi PPAT wajib menyampaikan akta yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan setempat untuk didaftar. Hal ini bertujuan agar diketahui oleh umum, sehingga setiap orang dianggap mengetahuinya.<sup>23</sup> Setiap pembuatan akta di hadapan PPAT, harus disampaikan kepada Kantor Pertanahan dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari sejak ditandatanganinya akta oleh PPAT yang bersangkutan untuk didaftar.

---

<sup>21</sup> *Ibid.*, h. 425

<sup>22</sup> Adian Sutedi, *op.cit.*, h. 80

<sup>23</sup> *Ibid.*, h. 53.

Bagaimana apabila masyarakat melakukan perbuatan hukum berupa jual beli hak atas tanah yang hanya dibuktikan dengan selembar kwitansi saja atas transaksi jual beli hak atas tanah dari penjual kepada pembeli, tanpa adanya akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT. Tentunya perbuatan hukum ini akan sangat merugikan bagi pihak pembeli, karena pihak pembeli tidak ada kepastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah yang dibelinya, yang notabene telah membayar sejumlah uang kepada pihak pembeli. Secara normatif sertipikat yang sudah dibelinya belum ada bukti peralihan hak atas tanah yang bersangkutan dan sertipikat masih atas nama pihak penjual, meskipun telah diserahkan kepada pihak pembeli.

c. Pajak

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. Pembayaran pajak merupakan perwujudan dari kewajiban kenegaraan dan peran serta Wajib Pajak untuk secara langsung dan bersama-sama melaksanakan kewajiban perpajakan untuk pembiayaan negara dan pembangunan nasional. Sesuai falsafah undang-undang perpajakan, membayar pajak bukan hanya merupakan kewajiban, tetapi merupakan hak dari setiap warga Negara untuk ikut

berpartisipasi dalam bentuk peran serta terhadap pembiayaan negara dan pembangunan nasional.<sup>24</sup>

Tanggung jawab atas kewajiban pembayaran pajak, sebagai pencerminan kewajiban kenegaran di bidang perpajakan berada pada anggota masyarakat sendiri untuk memenuhi kewajiban tersebut. Hal tersebut sesuai dengan sistem *self assessment* yang dianut dalam Sistem Perpajakan Indonesia. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan, meliputi pembayar pajak, pemotong pajak, dan pemungut pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.<sup>25</sup> Sedangkan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) adalah nomor yang diberikan kepada Wajib Pajak sebagai sarana dalam administrasi perpajakan yang dipergunakan sebagai tanda pengenal diri atau identitas Wajib Pajak dalam melaksanakan hak dan kewajiban perpajakannya.<sup>26</sup> Konfirmasi Status Wajib Pajak adalah kegiatan yang dilakukan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional sebelum memberikan pelayanan pertanahan untuk memperoleh keterangan status Wajib Pajak.<sup>27</sup> Sedangkan Keterangan Status Wajib Pajak adalah informasi yang diberikan oleh Direktur Jenderal Pajak dalam rangka pelaksanaan Konfirmasi Status Wajib Pajak atas

---

<sup>24</sup> <http://www.pajak.go.id>, diakses pada 9 Maret 2020, pukul 19.00 WIB

<sup>25</sup> Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri ATR No. 21 Tahun 2017

<sup>26</sup> Pasal 1 ayat (3) Peraturan Menteri ATR No. 21 Tahun 2017

<sup>27</sup> Pasal 1 ayat (4) Peraturan Menteri ATR No. 21 Tahun 2017

layanan publik tertentu di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.<sup>28</sup>

Pelaksanaan validasi pajak diatur dalam Dalam Pasal 3 Peraturan Menteri ATR No. 21 Tahun 2017:

- 1) Konfirmasi Status Wajib Pajak terhadap layanan pertanahan dilaksanakan pada saat pengajuan permohonan pelayanan pertanahan.
- 2) Pelaksanaan Konfirmasi Status Wajib Pajak dilakukan melalui:
  - a) KKP yang terhubung dengan sistem informasi pada Direktorat Jenderal Pajak; atau
  - b) aplikasi yang telah disediakan oleh Direktorat Jenderal Pajak.
- 3) Pelaksanaan Konfirmasi Status Wajib Pajak terhadap layanan pertanahan melalui KKP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, dilakukan oleh petugas yang ditunjuk oleh Direktur Jenderal Hubungan Hukum Keagrariaan, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Kantor Pertanahan.
- 4) Konfirmasi Status Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan untuk mendapatkan Keterangan Status Wajib Pajak berupa valid atau tidak valid.

---

<sup>28</sup> Pasal 1 ayat (5) Peraturan Menteri ATR No. 21 Tahun 2017

- 5) Keterangan Status Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diberikan oleh Direktorat Jenderal Pajak paling lama 1 (satu) hari kerja setelah pengajuan Konfirmasi Status Wajib Pajak.<sup>29</sup>

## 2. Kerangka Teori

Kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat teori, tesis mengenai suatu permasalahan yang dapat dijadikan sebagai bahan pegangan teoritis bagi peneliti atau penulis.<sup>30</sup> Teori hukum dalam penelitian ini adalah:

a. Teori Perlindungan Hukum

Mengenai teori perlindungan hukum, menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.<sup>31</sup>

---

<sup>29</sup> Pasal 3 Peraturan Menteri ATR No. 21 Tahun 2017

<sup>30</sup> Purnama Tioria Sianturi, 2008, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Penerbit Mandar Maju, Bandung, h. 10

<sup>31</sup> Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 55

Menurut pendapat Philipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi, dan perlindungan yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan<sup>32</sup>.

Sesuai dengan uraian di atas dapat dinyatakan bahwa fungsi hukum adalah melindungi rakyat dari bahaya dan tindakan yang dapat merugikan dan menderitakan hidupnya dari orang lain, masyarakat maupun penguasa. Selain itu berfungsi pula untuk memberikan keadilan serta menjadi sarana mewujudkan kesejahteraan bagi seluruh rakyat.

Perlindungan hukum bila dijelaskan harfiah dapat menimbulkan banyak persepsi. Sebelum mengurai perlindungan hukum dalam makna yang sebenarnya dalam ilmu hukum, menarik pula untuk mengurai sedikit mengenai pengertian-pengertian yang dapat timbul dari penggunaan istilah perlindungan hukum, yakni Perlindungan hukum bisa berarti perlindungan yang diberikann terhadap hukum agar tidak ditafsirkan berbeda dan tidak cederai

---

<sup>32</sup> Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, PT Bina Ilmu, Surabaya, h. 29

oleh aparat penegak hukum dan juga bisa berarti perlindungan yang diberikan oleh hukum terhadap sesuatu<sup>33</sup>.

Suatu perlindungan dapat dikatakan sebagai perlindungan hukum apabila mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

- a. Adanya pengayoman dari pemerintah terhadap warganya.
- b. Jaminan kepastian hukum.
- c. Berkaitan dengan hak-hak warganegara.
- d. Adanya sanksi hukuman bagi pihak yang melanggarnya.

Perlindungan hukum sangat erat kaitannya dengan aspek keadilan. Menurut Soedirman Kartohadiprodjo, pada hakikatnya tujuan hukum adalah mencapai keadilan. Maka dari itu, adanya perlindungan hukum merupakan salah satu medium untuk menegakkan keadilan.

Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:<sup>34</sup>

1) Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

---

<sup>33</sup> Sudikno Mertokusumo, 2009, *Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 38

<sup>34</sup> Muchsin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, h. 14.

## 2) Perlindungan Hukum Represif.

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

### b. Teori Kepastian Hukum

E.Utrech memberikan definisi hukum dalam bukunya *Pengantar Dalam Hukum Indonesia* menjelaskan bahwa hukum adalah himpunan petunjuk hidup (perintah-perintah dan larangan-larangan) yang mengatur tata tertib dalam suatu masyarakat dan seharusnya ditaati oleh anggota masyarakat yang bersangkutan, oleh karena pelanggaran petunjuk hidup tersebut dapat menimbulkan tindakan dari pihak pemerintah.<sup>35</sup>

Pendapat lain dikemukakan oleh J.C.T. Simorangkir dan Woerjono Sastropranoto, mengungkapkan bahwa hukum itu adalah peraturan-peraturan yang bersifat memaksa, yang menentukan tingkah laku manusia dalam lingkungan masyarakat, yang dibuat oleh badan-badan resmi berwajib, pelanggaran mana terhadap peraturan-peraturan tadi berakibat diambilnya tindakan hukuman.<sup>36</sup>

Secara umum hukum dapat diberi definisi sebagai himpunan peraturan-peraturan yang dibuat oleh yang berwenang

---

<sup>35</sup> Mokhammad Najih dan Soimin, 2012, *Pengantar Hukum Indonesia*, Setara Press, Malang, h. 9

<sup>36</sup> C.S.T Kansil, 1996, *Latihan Ujian Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 11



dengan tujuan untuk mengatur tata kehidupan bermasyarakat yang mempunyai ciri memerintah dan melarang serta mempunyai sifat memaksa dengan menjatuhkan sanksi hukuman bagi mereka yang melanggarnya, jadi dalam hukum terkandung unsur-unsur yaitu peraturan-peraturan yang dibuat oleh yang berwenang, tujuan mengatur tata tertib kehidupan bermasyarakat, mempunyai ciri memerintah dan melarang dan bersifat memaksa agar ditaati.<sup>37</sup>

Suatu sistem hukum di Indonesia dalam bentuk peraturan perundang-undangan terikat pada suatu hirarkis dalam arti peraturan perundang-undangan yang lebih rendah validitasnya ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi. Hal tersebut dikemukakan juga Hans Kelsen dengan Stufenbau Teori yang menyebutkan bahwa tatanan hukum itu merupakan sistem norma yang hirarkis atau bertingkat. Susunan kaidah hukum ini dimulai dari tingkat yang paling bawah, yaitu:

- 1) Kaedah individual (konkrit) dari badan-badan pelaksanaan hukum terutama pengadilan.
- 2) Kaedah umum yaitu peraturan perundang-undangan atau hukum kebiasaan.
- 3) Kaedah-kaedah dari konstitusi.

Ketiga kaedah tersebut disebut hukum positif. Di atas konstitusi terdapat kaedah dasar hipotesis yang lebih tinggi yang

---

<sup>37</sup> R. Soeroso, 2009, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, h.38

bukan merupakan kaedah positif dan disebut Grundnorm. Kaedah-kaedah hukum dari tingkatan yang lebih rendah memperoleh kekuatannya dari kaedah hukum yang lebih tinggi. Dalam hubungannya dengan hubungan hukum menurut Achmad Ali ada 3 jenis sudut pandang :

- 1) Sudut pandang ilmu hukum positif normatif atau yuridis dokmatif yaitu di mana hukum bertitik beratkan pada segi kepastian hukumnya.
- 2) Sudut pandang filsafat hukum yaitu tujuan hukum dititik beratkan pada segi keadilan.
- 3) Sudut pandang sosiologis hukum yaitu tujuan hukum dititik beratkan pada segi kemanfaatannya.<sup>38</sup>

Teori Kepastian hukum mengandung 2 (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 hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.<sup>39</sup>

Kepastian hukum adalah kepastian aturan hukum, bukan kepastian tindakan terhadap atau tindakan yang sesuai dengan

---

<sup>38</sup> Achmad Ali, 2002, *Mengungkap Tabir Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, h.72

<sup>39</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, h. 158

aturan hukum. Van Kant mengatakan bahwa hukum bertujuan menjaga kepentingan tiap-tiap manusia supaya kepentingan itu tidak dapat diganggu, berdasarkan anggapan Van Kant, Utrecht mengemukakan pendapat bahwa hukum bertugas menjamin adanya kepastian hukum (*rechtzekerheid*) dalam pergaulan manusia. Bagi dia hukum menjamin kepada pihak yang satu terhadap pihak yang lain.<sup>40</sup>

Menurut Gustav Radbruch, kepastian hukum atau *Rechtssicherheit* *security*, *rechts-zekerheid* adalah sesuatu yang baru, yaitu sejak hukum itu dituliskan, dipositifkan, dan menjadi publik.<sup>41</sup> Kepastian hukum menyangkut masalah *law Sicherheit durch das Recht*, seperti memastikan bahwa pencurian, pembunuhan menurut hukum merupakan kejahatan. Kepastian hukum adalah *Sicherheit des Rechts selbst* atau kepastian hukum itu sendiri. Negara sebagai sebuah sistem hukum yang pasti, sehingga dalam rangka menjamin kepastian hukum maka berlaku asas-asas hukum. Dalam kehidupan masyarakat terdapat berbagai macam norma yang secara langsung atau tidak langsung mempengaruhi tata cara seseorang untuk berperilaku atau bertindak. Dalam bukunya yang berjudul *General teori of law And State*, Hans Kelsen

---

<sup>40</sup> Chainur Arrasjid, 2008, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 42

<sup>41</sup> Achmad Ali, 2009, *Menguak Teori (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Predana Media Group, Jakarta, h. 292

mengutarakan adanya dua sistem norma, yaitu sistem norma yang statik (nomostatik) dan sistem norma dinamik (nomodinamik).

c. Teori Keadilan

Istilah keadilan (*justitia*) berasal dari kata “adil” yang berarti: tidak berat sebelah, tidak memihak, berpihak kepada yang benar, sepatutnya, tidak sewenang-wenang.<sup>42</sup> Dari beberapa definisi dapat dipahami bahwa pengertian keadilan adalah semua hal yang berkenan dengan sikap dan tindakan dalam hubungan antar manusia, keadilan berisi sebuah tuntutan agar orang memperlakukan sesamanya sesuai dengan hak dan kewajibannya, perlakukan tersebut tidak pandang bulu atau pilih kasih; melainkan, semua orang diperlakukan sama sesuai dengan hak dan kewajibannya.

Pandangan Aristoteles tentang keadilan terdapat dalam karyanya *nichomachean ethics*, *politics*, dan *rethoric*. Lebih khususnya, dalam buku *nicomachean ethics*, buku itu sepenuhnya ditujukan bagi keadilan yang berdasarkan filsafat umum Aristoteles, mesti dianggap sebagai inti dari filsafat hukumnya, “karena hukum hanya bisa ditetapkan dalam kaitannya dengan keadilan”.<sup>43</sup>

Dari pandangan Aristoteles diatas yang sangat penting bahwa keadilan mesti dipahami dalam pengertian kesamaan. Namun

---

<sup>42</sup> Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 2001, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, h. 517

<sup>43</sup> Carl Joachim Friedrich, 2004, *Filsafat Hukum Perspektif Historis*, Nuansa dan Nusamedia, Bandung, h. 25

Aristoteles membuat perbedaan penting antara kesamaan numerik dan kesamaan proporsional. Kesamaan numerik mempersamakan setiap manusia sebagai satu unit. Inilah yang sekarang lazim di pahami tentang kesamaan dan yang dimaksudkan ketika dikatakan bahwa semua warga adalah sama di depan hukum. Kesamaan proporsional memberi tiap orang apa yang menjadi haknya sesuai dengan kemampuannya, prestasinya, dan sebagainya. Dari perbedaan ini Aristoteles menghadirkan banyak kontroversi dan perdebatan seputar keadilan. Lebih lanjut, dia membedakan keadilan menjadi jenis keadilan distributive dan keadilan korektif. Yang pertama berlaku dalam hukum publik, yang kedua dalam hukum perdata dan pidana. Keadilan distributif dan korektif sama-sama rentan terhadap problema kesamaan atau kesetaraan dan hanya bisa dipahami dalam kerangkanya. Dalam wilayah keadilan distributif, hal yang penting ialah bahwa imbalan yang sama-rata diberikan atas pencapaian yang sama rata. Pada yang kedua, yang menjadi persoalan ialah bahwa ketidaksetaraan yang disebabkan oleh, misalnya, pelanggaran kesepakatan, dikoreksi dan dihilangkan.

Keadilan distributif menurut Aristoteles berfokus pada distribusi, honor, kekayaan, dan barang-barang lain yang sama-sama bisa didapatkan dalam masyarakat. Dengan mengesampingkan “pembuktian” matematis, jelaslah bahwa apa yang ada dibenak

Aristoteles ialah distribusi kekayaan dan barang berharga lain berdasarkan nilai yang berlaku dikalangan warga. Distribusi yang adil boleh jadi merupakan distribusi yang sesuai dengan nilai kebajikannya, yakni nilainya bagi masyarakat.<sup>44</sup>

Di sisi lain, keadilan korektif berfokus pada pembetulan sesuatu yang salah. Jika suatu pelanggaran dilanggar atau kesalahan dilakukan, maka keadilan korektif berusaha memberikan kompensasi yang memadai bagi pihak yang dirugikan; jika suatu kejahatan telah dilakukan, maka hukuman yang sepatutnya perlu diberikan kepada si pelaku. Bagaimanapun, ketidakadilan akan mengakibatkan terganggunya “kesetaraan” yang sudah mapan atau telah terbentuk. Keadilan korektif bertugas membangun kembali kesetaraan tersebut. Dari uraian ini nampak bahwa keadilan korektif merupakan wilayah peradilan sedangkan keadilan distributif merupakan bidangnya pemerintah.<sup>45</sup> Dalam membangun argumennya, Aristoteles menekankan perlunya dilakukan pembedaan antara vonis yang mendasarkan keadilan pada sifat kasus dan yang didasarkan pada watak manusia yang umum dan lazim, dengan vonis yang berlandaskan pandangan tertentu dari komunitas hukum tertentu. Pembedaan ini jangan dicampuradukkan dengan pembedaan antara hukum positif yang ditetapkan dalam undang-undang dan hukum adat. Karena, berdasarkan pembedaan

---

<sup>44</sup> *Ibid*, h. 25

<sup>45</sup> *Ibid*, h. 26

Aristoteles, dua penilaian yang terakhir itu dapat menjadi sumber pertimbangan yang hanya mengacu pada komunitas tertentu, sedangkan keputusan serupa yang lain, kendati diwujudkan dalam bentuk perundang-undangan, tetap merupakan hukum alam jika bisa didapatkan dari fitrah umum manusia.<sup>46</sup> Sedangkan Rawls dalam bukunya *a theory of justice* menjelaskan teori keadilan sosial sebagai *the difference principle* dan *the principle of fair equality of opportunity*. Inti *the difference principle*, adalah bahwa perbedaan sosial dan ekonomis harus diatur agar memberikan manfaat yang paling besar bagi mereka yang paling kurang beruntung.

Adapun Achmad Ali dalam karyanya “Menguak Teori Hukum (*legal teori*) dan Teori Keadilan (*Judicial Prudence*) termasuk Interpretasi Undang-Undang, menggambarkan bahwa “keadilan” ada yang menempatkan keadilan sebagai sesuatu yang harus disucikan, dan berada bukan hanya diruang persidangan pengadilan, melainkan dimanapun dan harus dibersihkan dari kotoran skandal dan korupsi. Pada dasarnya proses keadilan adalah suatu proses yang tak pernah terselesaikan, tetapi merupakan proses yang senantiasa melakukan reproduksi dirinya sendiri, dari generasi ke generasi, dan terus mengalami perubahan yang merupakan panggilan yang berani dan terbaik. Meski demikian Achmad Ali juga menyatakan bahwa yang namanya “keadilan” sempurna itu tidak

---

<sup>46</sup> *Ibid*, h. 27

ada, yang ada hanyalah sekadar pencapaian dalam kadar tertentu. Artinya yang dimaksud “keadilan” adalah kelayakan.

Sedangkan Satjipto Rahardjo menuliskan bahwa sekalipun hukum itu dihadapkan kepada pertanyaan-pertanyaan yang praktis, yaitu tentang bagaimana sumber-sumber daya itu hendak dibagikan dalam masyarakat, tetapi ia tidak bisa terlepas dari pemikiran yang lebih abstrak yang menjadi landasannya, yaitu pertanyaan tentang “mana yang adil” dan “apa keadilan itu”. Tatanan sosial, sistem sosial, dan hukum, tidak bisa langsung menggarap hal tersebut tanpa diputuskan lebih dahulu tentang konsep keadilan oleh masyarakat yang bersangkutan. Kita juga mengetahui bahwa keputusan ini tidak bisa dilakukan oleh subsistem sosial, melainkan oleh subsistem budaya, seperti ditunjukkan dalam bagian sibernetika di muka.<sup>47</sup>

#### **F. Metode Penelitian**

Penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Hal ini sesuai dengan karakter preskriptif ilmu hukum (bersifat memberi petunjuk atau ketentuan berdasarkan peraturan yang berlaku). Berbeda dengan penelitian yang dilakukan didalam keilmuan yang bersifat deskriptif yang menguji kebenaran ada tidaknya sesuatu fakta disebabkan oleh suatu faktor tertentu, penelitian hukum dilakukan untuk

---

<sup>47</sup> *Ibid*, h. 223



menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa hasil yang diperoleh didalam penelitian hukum sudah mengandung nilai.<sup>48</sup>

Penelitian merupakan suatu kegiatan yang digunakan untuk memperkuat atau menunjang suatu penulisan ilmiah. Dari penelitian dimaksudkan untuk memperoleh hasil jawaban yang seobyektif mungkin atau kebenaran-kebenaran yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.<sup>49</sup>

Guna memperoleh data yang konkrit sebagai bahan dalam usulan penelitian tesis maka metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan masalah yang digunakan adalah yuridis normatif, karena penelitian ini meliputi pada peraturan perundang-undangan dan bahan-bahan hukum di perpustakaan sebagai data pendukung dalam menemukan permasalahan yang akan diteliti yang berkaitan dengan Restitusi Pajak Penghasilan (PPH) terhadap pembatalan perjanjian pengikatan jual beli berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 atau hal lain berhubungan dengan topik permasalahan dalam penelitian ini (yang berkaitan dengan sinkronisasi hukum).<sup>50</sup>

---

<sup>48</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, Cet. 1, h. 35

<sup>49</sup> Soerjono Soekanto, 1987, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, h. 3.

<sup>50</sup> *Ibid*, h. 35

## 2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah *deskriptif analitis* yaitu menggambarkan peraturan perundangan yang berlaku dan dikaitkan dengan teori-teori hukum.<sup>51</sup> Dikatakan deskriptif, maksudnya dari penelitian ini diharapkan dapat diperoleh gambaran secara menyeluruh dan sistematis mengenai segala hal yang berhubungan dengan Restitusi Pajak Penghasilan (PPH) terhadap pembatalan perjanjian pengikatan jual beli berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016.

## 3. Jenis dan Sumber Data

Pengumpulan data dilakukan dengan cara mengumpulkan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer, adalah bahan hukum yang mempunyai otoritas, yang terdiri dari peraturan perundang-undangan dan catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan suatu peraturan perundang-undangan serta putusan hakim.<sup>52</sup>

Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang bersifat mengikat dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti,<sup>53</sup> yang terdiri dari :

- a. Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945.

---

<sup>51</sup> Sumardi Suryabrata, 1993, *Metodologi Penelitian*, Rajawali, Jakarta, h.19

<sup>52</sup> H. Zainuddin Ali, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 47

<sup>53</sup> Suharsini Arikunto, 2006, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Cetakan Kesebelas, Rineka Cipta, Jakarta, h. 43

- b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Tentang Peraturan Jabatan PPAT.
- e. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan

Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang menjelaskan mengenai bahan hukum primer, yang terdiri dari :

- a. Buku-buku yang membahas tentang Perpajakan.
- b. Buku-buku yang membahas tentang Perjanjian Pengikatan Jual-Beli.

Bahan hukum tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder contohnya adalah kamus, ensiklopedia, dan seterusnya.<sup>54</sup>

#### 4. Metode Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah Penelitian Kepustakaan, dilakukan untuk memperoleh data sekunder guna mendapatkan landasan teoritis berupa pendapat-pendapat para ahli

---

<sup>54</sup> *Ibid*, h. 12

atau pihak-pihak yang berwenang dan juga untuk memperoleh informasi baik dalam bentuk-bentuk ketentuan formal maupun data, melalui naskah resmi yang ada ataupun bahan hukum yang berupa peraturan perundang undangan yang berlaku, buku-buku hasil penelitian, dokumentasi, majalah, jurnal, surat kabar, internet dan sumber lainnya dengan masalah-masalah yang akan dibahas dalam tesis ini.

#### 5. Metode Analisis Data

Setelah pengumpulan data dilakukan, maka data tersebut dianalisa secara *kualitatif*<sup>55</sup> yakni dengan melakukan pengolahan, analisis dan mengkonstruksikan data secara menyeluruh, sistematis dengan menjelaskan hubungan antara berbagai jenis data dengan permasalahan yang diteliti. Karena penelitian ini normatif, dilakukan interpretasi dan konstruksi hukum dengan menarik kesimpulan menggunakan cara deduktif menjawab dari permasalahan dan tujuan penelitian yang ditetapkan.

#### G. Sistematika Penulisan

Tesis ini terdiri dari empat bab dan tiap bab di rinci menjadi beberapa sub bab, Untuk memperoleh gambaran yang lebih jelas mengenai pembahasan tesis ini akan di jelaskan dalam sistematika sebagai berikut:

#### BAB I : PENDAHULUAN

---

<sup>55</sup> Bambang Sunggono, 1997, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 10

Bab ini menguraikan tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual dan kerangka teori, metode penelitian dan sistematika penulisan tesis.

## BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini akan memaparkan tentang landasan teori, tinjauan pustaka ini mengkaji secara teoritis tema tesis dengan variabelnya yaitu Tinjauan Umum Tentang Pajak meliputi Pengertian Pajak, Dasar Hukum Pajak, Fungsi Pajak, Jenis-Jenis Pajak dan Sistem Pemungutan Pajak; Tinjauan umum tentang Perspektif Islam tentang Pajak; Tinjauan Umum tentang Pajak Penghasilan; Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah, meliputi Pengertian Tanah, Pengertian Jual Beli, Dasar Hukum Jual Beli Tanah, Tata Cara Pendaftaran tanah Berdasarkan Akta Jual Beli; Tinjauan Umum tentang Jual Beli Tanah dalam Perspektif Islam

## BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan tentang hasil penelitian yang diperoleh pada pokok permasalahan tentang konstruksi hukum dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang menjadi dasar pengenaan Pajak Penghasilan (PPh), prosedur restitusi (pengembalian) Pajak Penghasilan (PPh) terhadap pembatalan perjanjian pengikatan jual beli berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun

201 dan perlindungan hukum bagi pihak penjual atas berakhirnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli dikarenakan pihak pembeli melakukan wanprestasi..

#### BAB IV : PENUTUP

Bab ini berisi tentang kesimpulan yang merupakan jawaban dari rumusan masalah yang telah dibahas, serta saran-saran rekomendasi penulis sehubungan dengan konsekuensi hukum tentang kebenaran isi akta PPAT, harga transaksi dan tanggal akta PPAT setelah diberlakukannya validasi pajak di Kabupaten Boyolali.

