

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Tanah sebagai bagian dari bumi, merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa, selain memenuhi kebutuhan dasar untuk papan dan lahan usaha, juga merupakan alat investasi yang sangat menguntungkan. Masyarakat menganggap bahwa membeli tanah adalah investasi yang bagus, bahkan lebih menguntungkan daripada menabung uang, disamping itu bangunan juga memberi manfaat ekonomi bagi pemiliknya.¹

Sejak zaman kolonial tanah merupakan komponen penting yang seringkali diperebutkan kepemilikannya seperti yang dikemukakan oleh Noer Fauzi Rahma dan Hasriadi Masalam dalam jurnal mereka yang bertajuk tentang perlawanan bangsa Indonesia dalam mempertahankan tanah bahwa “Infrastruktur hukum kolonial merupakan proses kepemilikan tanah yang agresif dimana kolonial mengklaim kepemilikan tanah di Indonesia.”²

Begitu pentingnya tanah karena sebagai tempat manusia hidup, tumbuh, dan berkembang bahkan sekaligus merupakan tempat dikebumikan pada saat meninggal dunia. Oleh karena itu tanah merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia. Sementara itu jumlah luasnya tanah terbatas sekali tidak dapat bertambah atau tetap sedangkan jumlah manusia yang selalu membutuhkan tanah terus menerus bertambah memicu terjadi krisis sosial. Hal ini menyebabkan pentingnya

¹ Early Suandy, 2008, *Hukum Pajak*, PT. Salemba Empat, Jakarta, hal. 359.

² Noer Fauzi Rachman, Hasriadi Masalam, 2017, *The Trajectory Of Indigeneuty Politics Agaist Land Dispossession in Indonesia*, Sriwijaya Law Riview, Fakultas Hukum, Universitas Sriwijaya, Vol 1 Issue, 1 January 2017, hal. 101.

peranan Negara untuk turut mengatur tanah-tanah yang berada dalam wilayah kekuasaannya dengan tujuan tercapainya kesejahteraan hidup bangsa Indonesia.

Sesuai ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 (untuk selanjutnya dapat disebut UUD NRI 1945) bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat. Ketentuan tersebut mengandung maksud bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya adalah pokok-pokok kemakmuran rakyat. Oleh sebab itu dalam pengaturan dan pemanfaatannya harus dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar bagi kemakmuran rakyat.

Kaitan dengan hal tersebut di atas dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya pada tingkatan tinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Bangsa Indonesia ataupun Negara bertindak sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat (bangsa) bertindak selaku Badan Penguasa. Penguasaan Negara dalam hal ini bukan berarti dimiliki akan tetapi pemberian wewenang kepada Negara sebagai organisasi kekuasaan Bangsa Indonesia untuk pada tingkatan yang tertinggi dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria dinyatakan bahwa yang dimaksud hak menguasai oleh Negara adalah kewenangan untuk:

1. Mengatur dan menyelenggarakan, peruntukan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.

2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa.
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Dalam Pasal 2 ayat (3) Undang-Undang Pokok Agraria wewenang yang bersumber pada hak menguasai negara tersebut digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur. Salah satu sarana pokok yang diperlukan dalam penataan kembali penggunaan dan pemilikan tanah dan/atau bangunan adalah melalui jual beli. Jual beli tanah dan/atau bangunan antara para pihak dapat dilakukan melalui suatu akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Untuk tanah dan/atau bangunan yang telah berstatus hak milik dapat dilakukan pengikatan awal yaitu penjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan dihadapan notaris sebelum pembuatan akta jual beli yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan kewenangannya untuk membuat akta jual beli yang digunakan sebagai salah satu syarat peralihan hak milik tanah di Kantor Pertanahan.

Perbuatan-perbuatan yang menyebabkan pengalihan hak atas tanah dapat diartikan bahwa tanah memiliki hubungan keperdataan dengan manusia, disisi lain tanah juga dapat ditarik ke ranah administrasi negara dimana tanah tersebut harus dilakukan pendaftaran yang melibatkan negara, lebih lanjut lagi dapat dilakukan peralihan kepemilikan. Kemudian untuk melakukan peralihan harus memperhatikan syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh negara.

Secara eksplisit, salah satu contoh hubungan antara tanah, manusia, dan negara dapat dikaitkan dengan implementasi 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 yang pada pokoknya menyatakan bahwa perjanjian pengikatan jual beli terutang Pajak Penghasilan Final.

Oleh karena itu penjual sebagai subjek yang menerima penghasilan atas jual beli tanah dan/atau bangunan wajib membayar Pajak Penghasilan ke kas negara dan melaporkannya di Kantor Pelayanan Pajak dimana penjual terdaftar. Tidak dapat disangkal bahwa pajak merupakan bagian terpenting untuk meningkatkan pendapatan negara, sehingga dapat memperlancar jalannya pembangunan Negara yang bertujuan untuk mencapai kesejahteraan masyarakat.³

Dalam kehidupan negara yang modern, pajak merupakan pendapatan utama bagi Negara Indonesia. Pajak adalah pungutan yang dapat dipaksakan oleh negara kepada wajib pajak dengan tanpa balas jasa yang langsung dapat ditunjuk, yang dapat berupa pajak langsung maupun pajak tidak langsung. Pajak mempunyai peranan yang sangat penting untuk menggali sumber keuangan yang dapat digunakan untuk membangun daerah.

Pengikatan jual beli tanah merupakan perbuatan hukum awal yang mendahului perbuatan hukum jual beli tanah. Pengikatan jual beli yang dilakukan dihadapan notaris dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan dari maksud utama

³ Josef Riwu Kaho, 1991, *Prospek Otonomi Daerah di Negara Republik Indonesia*, Cetakan Kedua, Rajawali, Jakarta, hal.128.

para pihak untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Pengikatan jual beli ini memuat janji-janji untuk melakukan jual beli tanah apabila persyaratan sudah terpenuhi untuk dapat membuat akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Salah satu syarat yang harus dipenuhi para pihak dalam melakukan proses jual beli adalah pembayaran pajak. Untuk pihak penjual akan dikenakan pajak penghasilan (PPh), sedangkan untuk pihak pembeli akan dikenakan Bea Perolehan Ha katas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Awalnya Bea perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan (BPHTB) dipungut oleh pemerintah pusat, tetapi sesuai dengan amanat Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, mulai 1 Januari 2011, dialihkan menjadi pajak daerah yang dipungut oleh pemerintah kabupaten/kota. Pelaksanaan pemungutan Bea perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan (BPHTB) di daerah diatur dalam Peraturan Daerah sebagai bentuk payung hukum atas kewenangan daerah dalam melakukan pemungutan pajak.

Dalam pelaksanaan pemungutan dan atau pembayaran Bea perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan (BPHTB) baik pada saat berlakunya Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, yang telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan (yang selanjutnya dalam tulisan ini disebut Undang-Undang BPHTB) yang semula merupakan pajak pusat, maupun dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang kemudian

menjadi pajak daerah masih menimbulkan permasalahan bagi masyarakat yang melakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah, seperti jual beli, hibah ataupun warisan, yang seringkali tidak paham dengan ketentuan dalam hal cara pemungutan dan cara penentuan besarnya Bea perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan (BPHTB) yang harus mereka bayarkan.

Pelimpahan pajak pusat menjadi pajak daerah ini sesuai dengan sistem desentralisasi yang memiliki dua tingkatan, yaitu pemerintah pusat dan pemerintah daerah, yang masing-masing tingkat pemerintahan memiliki kewenangan melakukan pemungutan pajak. Dalam melaksanakan kewenangan pemungutan BPHTB menjadi pajak daerah tersebut dibuatlah Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 7 Tahun 2010 tentang Bea perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan (BPHTB), atas persetujuan DPRD karena menyangkut hak, kewajiban, dan kekayaan rakyat daerah.

Bea perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan (BPHTB) pada hakikatnya merupakan salah satu pajak objektif yaitu Pajak yang pengenaannya berpangkal pada obyek yang dikenakan pajak, dan untuk mengenakan pajaknya harus dicari subyeknya. Pemungutan Bea perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan (BPHTB) salah satunya dapat dilakukan dengan cara self assessment system.

Self assessment system adalah sistem perpajakan yang inisiatif untuk memenuhi kewajiban perpajakan berada di Wajib Pajak. Pada pelaksanaannya wajib pajak diberikan kepercayaan untuk menghitung sendiri serta membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah Bea perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan (BPHTB), hal ini sesuai ketentuan

pasal 13 Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 7 Tahun 2010 tentang Bea perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan (BPHTB) yang menentukan bahwa :

“(1)Wajib Pajak wajib menghitung, memperhitungkan dan menetapkan sendiri BPHTB yang terutang berdasarkan SSPD.

(2)Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib menyampaikan SSPD secara benar dan lengkap kepada Walikota.“

meskipun pada prakteknya, yang melakukan perhitungan adalah Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Salah satu hal yang sering menimbulkan permasalahan adalah penggunaan nilai transaksi yang digunakan sebagai dasar perhitungan Bea perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan (BPHTB). Nilai transaksi adalah nilai yang merupakan kesepakatan antara para pihak yang melakukan transaksi, seperti kalau dalam jual beli, adalah antara penjual dengan pembeli. Sehingga kepastian hukum nilai transaksi turut dalam menentukan sah tidaknya sebuah jual beli, dalam hal ini apakah benar bahwa nilai transaksi baik yang dicantumkan dalam akta jual beli maupun yang digunakan sebagai dasar perhitungan Bea perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan (BPHTB) adalah benar-benar sesuai dengan kenyataan yang telah disetujui atau disepakati oleh pihak-pihak yang melakukan transaksi.

Pada tanggal 8 Agustus tahun 2016 lalu, pemerintah mengundangkan 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 Berserta Perubahannya (selanjutnya akan disebut: “PP No 34/2016”).

PP No 34/2016 ini berlaku terhitung sejak tanggal 8 September 2016. Melalui PP No. 34/2016 ini, ditegaskan meski baru ditanda-tangani Perjanjian

Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas tanah dan/atau bangunan, pihak penjual sudah wajib membayar pajak penghasilan (PPh). Hal ini sebenarnya sudah diatur dalam Surat Edaran Surat Edaran Dirjen Pajak No. SE-30/PJ/2014 tentang: Pengawasan Atas Transaksi Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan Melalui Jual Beli yang efektif berlaku sejak tanggal 14 Agustus 2014 lalu. Namun PP No.34/2016 tersebut mengatur lebih luas mengenai prosedur dan tata cara perhitungan bahwa pengenaan pajak penghasilan (PPh) tersebut, tak hanya terhadap perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) tersebut, melainkan 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.

Terbitnya PP No. 34/2016 ini juga menjadi perbincangan yang tidak kalah hangatnya terutama bagi pelaku jual beli *property*, baik perorangan maupun pengembang. Karena di dalam pasal 2 ayat (1) PP No.34/2016 tersebut ditegaskan bahwa tarif Pajak Penghasilan (PPh) terhadap jual beli atas tanah dan/atau bangunan, turun dari semula sebesar 5% (lima persen) menjadi :

- a. 2,5% dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan; selain untuk pengalihan tanah dan/atau bangunan berupa rumah sederhana dan rumah susun sederhana yang dilakukan oleh wajib pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan (misalnya pengembang).
- b. 1% dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa Rumah Sederhana dan Rumah Susun Sederhana yang dilakukan oleh wajib

pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.

- c. 0% atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada Pemerintah, BUMN yang mendapat penugasan khusus dari Pemerintah, atau BUMD yang mendapat penugasan khusus dari kepala daerah, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang yang mengatur mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau Akta Pengikatan Jual Beli juga Kena Pajak. Turunnya tarif pajak penghasilan (PPh) terhadap pengalihan hak atas tanah dan bangunan menjadi 2,5% persen dan 1% untuk rumah sederhana dan rusun sederhana tersebut, di ikuti dengan semakin bertambahnya objek pengenaan pajak penghasilan (PPh). Dimana semula dikenakan hanya pada saat transaksi pengalihan dilakukan secara formil, yaitu saat/sebelum ditandatanganinya akta jual beli, akta hibah atau akta pengalihan hak lainnya, namun sekarang pajak penghasilan (PPh) juga harus sudah dibayarkan sebelum penanda-tanganan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) atau akta pengikatan jual beli (PJB) nya.

Tak hanya itu, pengenaan pajak penghasilan (PPh) sebesar 2,5% dikenakan terhadap penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) atau akta pengikatan jual beli (PJB) berikut seluruh perubahan-perubahannya kemudian. Jadi tidak harus menunggu tandatangan akta Jual Beli atau akta peralihan haknya sudah harus langsung membayar pajak penghasilan (PPh) pada saat perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) ditandatangani. Dengan demikian, pengenaan pajak penghasilan

(PPh) tersebut bukan para peristiwa hukum dialihkannya tanah dan bangunan dimaksud, melainkan pada saat penghasilan atas pengalihan hak tersebut diperoleh.

Secara prinsip hukum, pada dasarnya peralihan hak dan kewajiban atas transaksi pengalihan tanah dan/atau bangunan terjadi sejak tanggal ditandatanganinya akta peralihan haknya, misalnya : akta jual beli atau akta hibah. Jadi pajak penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tersebut harus dibayar sebelum atau pada saat di tanda-tanganinya akta Peralihan Hak dimaksud. Untuk dapat ditanda-tanganinya akta peralihan hak (misalnya akta jual beli) atas tanah dan bangunan, harus dilakukan secara terang dan tunai. Artinya harga sudah lunas dibayarkan, dan tidak ada perhitungan apapun lagi, serta untuk tanah yang dialihkan sudah tidak ada proses apapun yang menyebabkan asli sertifikat belum bisa langsung di proses baliknamanya.

perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) atau akta pengikatan jual beli (PJB) tersebut secara awam sering disebut “Pra Jual Beli”. Artinya belum ada pelaksanaan jual beli atau pengalihan haknya secara formal; yang ada barulah hak preference. perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) atau akta pengikatan jual beli (PJB) tersebut dalam praktik biasa digunakan dalam hal pembeli/penerima hak belum dalam melunasi kewajiban pembayaran/ganti ruginya, atau jika tanah masih sedang dalam proses pemecahan, penggabungan, pemisahan/pertelaan, pensertifikatan dan lain sebagainya, sehingga masih belum dapat dibuatkan akta jual belinya. Karena calon pembeli secara hukum baru memiliki “hak preference” untuk membeli. Sehingga kedudukannya masih “calon pembeli” dan belum menjadi pembeli atau pemilik.

Calon pembeli baru berubah menjadi pemilik pada saat dilaksanakannya penandatanganan akta jual beli atau peralihan hak lainnya.

Penurunan Tarif pajak penghasilan (PPh) Tak Hanya untuk Pengembang, karena secara tegas dinyatakan dalam pasal 1 PP No.34/2016 dan penjelasannya di tegaskan bahwa:

“Untuk penghasilan yang diterima oleh orang pribadi maupun badan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, serta penghasilan yang timbul dari perjanjian pengikatan jual beli beserta perubahannya, baik dalam kegiatan usahanya maupun di luar usahanya, wajib dibayar atau dipungut pajak Penghasilannya pada saat terjadinya transaksi dan pengenaan Pajak Penghasilan tersebut bersifat final.”

Jadi dapat disimpulkan bahwa tarif baru ini berlaku tidak hanya untuk pengembang yang menjalankan kegiatan usaha jual beli property, melainkan juga untuk perorangan siapapun juga yang melakukan jual beli. Akta perubahan terhadap perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) atau akta pengikatan jual beli (PJB) juga dikenakan pajak penghasilan. Dalam PP No 34/2016 tersebut diatur bahwa pengenaan pajak atas penghasilan dari transaksi pengalihan hak tersebut tidak hanya terhadap perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) atau akta pengikatan jual beli (PJB) yang pertama kali ditanda-tangani, melainkan termasuk juga pada perubahan-perubahannya.

Salah satu persyaratan untuk melakukan perjanjian pengikatan jual beli menurut Pasal 1 ayat (1) huruf b PP No 34/2016 adalah melakukan pembayaran Pajak Penghasilan Final yang terutang pada saat terjadinya transaksi. Berdasarkan pasal 3 ayat (5) PP No 34/2016, Notaris/ PPAT/ Pejabat Lelang/ pejabat lainnya baru dapat “menandatangani akta” setelah bukti pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) final tersebut di “validasi” oleh KPP setempat. Sekalipun cuma/baru

dilakukan dengan transaksi & tanda tangan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang pembayarannya baik berupa :

1. Uang muka;
2. Angsuran/cicilan pembayaran harga; maupun
3. Pembayaran lunas;

Apabila dilakukan dengan akta Notaris berupa perjanjian pengikatan, atau transaksi pengalihan tanah dan/atau bangunan dengan Akta PPAT, maka kewajiban pembayaran pajak penghasilan (PPh) final tersebut sudah harus/wajib dilakukan pembayaran pajak penghasilan (PPh) final oleh penjual sendiri atau wajib pajak, baik orang maupun badan (pasal 1 ayat (3) & pasal (3), pasal 4, pasal 5) dengan pengecualian hanya berlaku terhadap Wajib Pajak yang tergolong dalam pasal 6 dan terhadap Penjual/Wajib Pajak, Notaris, PPAT, Pejabat Lelang yang melanggar akan dikenakan sanksi berdasarkan pasal 8 PP No 34/2016.

Berbagai permasalahan timbul dalam penerapan 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 terutama bagi profesi notaris, sehingga dalam praktek nya di lapangan banyak terjadi kesenjangan antara peraturan yang berlaku dengan penerapannya di lapangan.

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, maka sangat menarik untuk dikaji dalam sebuah penelitian hukum yang dituangkan dalam sebuah skripsi yang berjudul **“PENERAPAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 34 TAHUN 2016 TENTANG PAJAK PENGHASILAN ATAS PENGHASILAN**

DARI PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN TERKAIT DENGAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN BAGI PROFESI NOTARIS DI KOTA DENPASAR”

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaturan serta penerapan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 bagi profesi notaris di Kota Denpasar ?
2. Apa yang menjadi faktor penghambat bagi profesi notaris dalam menerapkan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 di Kota Denpasar ?

1.3. Ruang Lingkup Masalah

Ruang lingkup masalah menggambarkan luasnya cakupan lingkup penelitian yang akan dilakukan. Demi menghindari isi serta uraian agar tidak menyimpang dari pokok permasalahan, maka perlu diberikan batasan-batasan mengenai ruang lingkup masalah yang akan dibahas. Adapun ruang lingkupnya tentang pengaturan serta penerapan peraturan pemerintah nomor 34 tahun 2016 bagi profesi notaris di Kota Denpasar meliputi peran dan tugas notaris dalam menentukan besaran hutang pajak serta faktor apa saja yang menjadi penghambat bagi profesi notaris di Kota Denpasar meliputi kendala-kendala dalam penerapan dan efektivitas peraturan pemerintah nomor 34 tahun 2016.

1.4. Tujuan Penelitian

Setiap pembahasan pasti memiliki tujuan, tujuan penelitian pada hakekatnya mengungkapkan apa yang hendak dicapai oleh peneliti. Karena dengan adanya tujuan tersebut akan memberi arah yang jelas untuk mencapai tujuan tersebut, baik tujuan secara umum maupun tujuan secara khusus. Adapun tujuan tersebut yakni:

1.4.1. Tujuan Umum

1. Untuk melaksanakan Tri Dharma Perguruan Tinggi khususnya pada bidang penelitian yang dilakukan oleh mahasiswa.
2. Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana (S1) pada Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati Denpasar.
3. Melatih mahasiswa dalam usaha menyatakan pikiran ilmiah secara tertulis.

1.4.2. Tujuan Khusus

Berdasarkan pada permasalahan yang dibahas, maka yang menjadi tujuan khusus dari penelitian ini antara lain:

1. Untuk mengetahui pengaturan serta penerapan peraturan pemerintah nomor 34 tahun 2016 bagi profesi notaris di Kota Denpasar.
2. Untuk mengetahui faktor-faktor yang menjadi penghambat profesi notaris dalam menerapkan peraturan pemerintah nomor 34 tahun 2016 di Kota Denpasar.

1.5. Manfaat Penelitian.

Salah satu aspek penting dari kegiatan penelitian adalah menyangkut kegunaan hasil penelitian dilapangan. Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis, yaitu :

1.5.1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis penelitian ini ditulis untuk mendapatkan hal-hal yang bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya ilmu hukum. Disamping itu, juga sebagai upaya pendalaman ilmu hukum, khususnya tentang penerapan peraturan pemerintah nomor 34 tahun 2016 tentang pajak penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan terkait dengan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan di kota Denpasar.

1.5.2. Manfaat Praktis

Secara praktis penelitian ini dimaksudkan untuk dapat memberikan masukan-masukan bagi pihak-pihak yang berkepentingan guna terlaksananya peraturan pemerintah nomor 34 tahun 2016 tentang pajak penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan terkait dengan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan di kota Denpasar dengan baik.

1.6. Kerangka Teoritis dan Hipotesa

1.6.1. Kerangka Teoritis

Kerangka teoritis merupakan dukungan teori, konsep, asas dan pendapat-pendapat hukum dalam membangun atau memperkuat kebenaran dari permasalahan yang dianalisis.⁴

Teori adalah suatu rangkaian konsep, definisi, dan proposisi yang dipresentasikan secara sistematis dengan menspesifikasikan hubungan antara variable, dengan tujuan menjelaskan dan memprediksi suatu fenomena. Teori juga

⁴ Nasution Bahder Johan, 2008, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, hal. 141.

merupakan alur penalaran atau logika (*flow of reasonic/logic*), yang terdiri dari seperangkat konsep atau variabel, definisi dan proposisi yang disusun secara sistematis.⁵ Menurut Burhan Ashofa, teori adalah serangkaian proposisi atau keterangan yang saling berhubungan dan tersusun dalam suatu sistem deduksi yang mengemukakan penjelasan atas suatu gejala.⁶ Hal ini sesuai dengan pendapat Jan Gijssels dan Mark Van Koecke yaitu *“Een degelijk inzicht in deze rechtstecoritische kwesties wordt, blijkens het voorwoord, beschouwd als een noodzakelijke basis voor elke wetenschappelijke studie van een concreet positief rechtsstelsel”*,⁷ artinya dalam teori hukum diperlukan suatu pandangan yang merupakan pendahuluan dan dianggap mutlak perlu ada sebagai dasar dari studi ilmu pengetahuan terhadap aturan hukum positif.

Suatu permasalahan hukum agar dapat dikaji secara lebih mendalam, diperlukan teori yang berupa serangkaian asumsi, konsep, definisi dan proposisi untuk menerangkan suatu fenomena sosial secara sistematis dengan cara merumuskan hubungan antar konsep. Teori juga sangat diperlukan dalam penulisan karya ilmiah dalam tatanan hukum positif kongkrit.⁸ Teori hukum tidak hanya mengkaji tentang norma tetapi juga hukum dalam kenyataannya.

Permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini perlu penulis kaji lebih mendalam menggunakan beberapa teori yaitu :

⁵ J.Supranto, 2003, *Metode Penelitian Hukum dan Statistik*, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 194.

⁶ Burhan Ashshofa, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 19.

⁷ Jan Gijssels en Mark Van Hoecke, 1982, *Wat Is Rechsteorie?*, Antwerpen, Nederland, hal. 57.

⁸ Sedarmayani dan Hidayat, 2002, *Metodologi Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, hal. 43.

1. Teori Efektivitas Hukum

Berdasarkan Pasal 1 ayat (3) UUD NRI 1945 menyatakan Negara Indonesia merupakan negara hukum. Secara sederhana yang dimaksud negara hukum adalah negara yang penyelenggaraan kekuasaan pemerintahannya didasarkan atas hukum. Di dalamnya negara dan lembaga-lembaga lain dalam melaksanakan tindakan apapun harus dilandasi oleh hukum dan dapat dipertanggung jawabkan secara hukum. Dalam negara hukum, kekuasaan menjalankan pemerintahan berdasarkan kedaulatan hukum (supremasi hukum) dan bertujuan untuk menyelenggarakan ketertiban hukum. Tetapi tetap dalam penyelenggaraannya tersebut tidak boleh bertentangan dengan Pancasila dan UUD NRI 1945.

Kata efektif berasal dari bahasa Inggris yaitu *effective* yang berarti berhasil atau sesuatu yang dilakukan berhasil dengan baik. Kamus ilmiah populer mendefinisikan efektivitas sebagai ketepatan penggunaan, hasil guna atau menunjang tujuan. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, efektif adalah sesuatu yang ada efeknya (akibatnya, pengaruhnya, kesannya) sejak dimulai berlakunya suatu Undang-Undang atau peraturan.⁹

Pada dasarnya efektivitas merupakan tingkat keberhasilan dalam pencapaian tujuan. Efektivitas adalah pengukuran dalam arti tercapainya sasaran atau tujuan yang telah ditentukan sebelumnya. Dalam sosiologi hukum, hukum memiliki fungsi sebagai *a tool of social control* yaitu upaya untuk mewujudkan kondisi seimbang di dalam masyarakat, yang bertujuan terciptanya suatu keadaan

⁹ Kamus Besar Bahasa Indonesia, 2002, Balai Pustaka, Jakarta, hal. 284.

yang serasi antara stabilitas dan perubahan di dalam masyarakat. Selain itu hukum juga memiliki fungsi lain yaitu sebagai *a tool of social engineering* yang maksudnya adalah sebagai sarana pembaharuan dalam masyarakat. Hukum dapat berperan dalam mengubah pola pemikiran masyarakat dari pola pemikiran yang tradisional ke dalam pola pemikiran yang rasional atau modern. Efektivikasi hukum merupakan proses yang bertujuan agar supaya hukum berlaku efektif.

Ketika kita ingin mengetahui sejauh mana efektivitas dari hukum, maka kita pertama-tama harus dapat mengukur sejauh mana hukum itu ditaati oleh sebagian besar target yang menjadi sasaran ketaatannya, kita akan mengatakan bahwa aturan hukum yang bersangkutan adalah efektif. Namun demikian, sekalipun dikatakan aturan yang ditaati itu efektif, tetapi kita tetap masih dapat mempertanyakan lebih jauh derajat efektivitasnya karena seseorang menaati atau tidak suatu aturan hukum tergantung pada kepentingannya.¹⁰ Sebagaimana yang telah diungkapkan sebelumnya, bahwa kepentingan itu ada bermacam-macam, di antaranya yang bersifat *compliance, identification, internalization*.

Jika yang akan dikaji adalah efektivitas perundang-undangan, maka dapat dikatakan bahwa tentang efektifnya suatu perundang-undangan, banyak tergantung pada beberapa faktor, antara lain :¹¹

- a) Pengetahuan tentang substansi (isi) perundang-undangan.
- b) Cara-cara untuk memperoleh pengetahuan tersebut.

¹⁰ Achmad Ali, 2009, *Mengungkap Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Kencana, Jakarta, hal. 375.

¹¹ *Ibid*, hal. 378.

- c) Institusi yang terkait dengan ruang lingkup perundang-undangan didalam masyarakatnya.
- d) Bagaimana proses lahirnya suatu perundang-undangan, yang tidak boleh dilahirkan secara tergesa-gesa untuk kepentingan instan (sesaat), yang diistilahkan oleh Gunnar Myrdall sebagai *sweep legislation* (undang-undang sapu), yang memiliki kualitas buruk dan tidak sesuai dengan kebutuhan masyarakat.

Jadi Achmad Ali berpendapat bahwa pada umumnya faktor yang banyak mempengaruhi efektivitas suatu perundang-undangan adalah profesional dan optimal pelaksanaan peran, wewenang dan fungsi dari para penegak hukum, baik di dalam penjelasan tugas yang dibebankan terhadap diri mereka maupun dalam penegakan perundang-undangan tersebut.¹²

Sedangkan Soerjono Soekanto menggunakan tolak ukur efektivitas dalam penegakan hukum pada lima hal yakni :¹³

1) Faktor Hukum

Hukum berfungsi untuk keadilan, kepastian dan kemanfaatan. Dalam praktik penyelenggaraan hukum di lapangan ada kalanya terjadi pertentangan antara kepastian hukum dan keadilan. Kepastian Hukum sifatnya konkret berwujud nyata, sedangkan keadilan bersifat abstrak sehingga ketika seseorang hakim memutuskan suatu perkara secara penerapan undang-undang saja maka ada kalanya nilai keadilan itu tidak tercapai. Maka ketika melihat suatu permasalahan mengenai

¹² *Ibid*, hal.379.

¹³ Soerjono Soekanto, 2007, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal.5.

hukum setidaknya keadilan menjadi prioritas utama. Karena hukum tidaklah semata-mata dilihat dari sudut hukum tertulis saja.

2) Faktor Penegakan Hukum

Dalam berfungsinya hukum, mentalitas atau kepribadian petugas penegak hukum memainkan peranan penting, kalau peraturan sudah baik, tetapi kualitas petugas kurang baik, ada masalah. Selama ini ada kecenderungan yang kuat di kalangan masyarakat untuk mengartikan hukum sebagai petugas atau penegak hukum, artinya hukum diidentikkan dengan tingkah laku nyata petugas atau penegak hukum. Sayangnya dalam melaksanakan wewenangnya sering timbul persoalan karena sikap atau perlakuan yang dipandang melampaui wewenang atau perbuatan lainnya yang dianggap melunturkan citra dan wibawa penegak hukum. Hal ini disebabkan oleh kualitas yang rendah dari aparat penegak hukum tersebut.

3) Faktor Sarana atau Fasilitas Pendukung

Faktor sarana atau fasilitas pendukung mencakup perangkat lunak dan perangkat keras, Menurut Soerjono Soekanto bahwa para penegak hukum tidak dapat bekerja dengan baik, apabila tidak dilengkapi dengan kendaraan dan alat-alat komunikasi yang proporsional. Oleh karena itu, sarana atau fasilitas mempunyai peranan yang sangat penting di dalam penegakan hukum. Tanpa adanya sarana atau fasilitas tersebut, tidak akan mungkin penegak hukum menyetarakan peranan yang seharusnya dengan peranan yang aktual.

4) Faktor Masyarakat

Penegak hukum berasal dari masyarakat dan bertujuan untuk mencapai kedamaian di dalam masyarakat. Setiap warga masyarakat atau kelompok sedikit

banyaknya mempunyai kesadaran hukum. Persoalan yang timbul adalah taraf kepatuhan hukum, yaitu kepatuhan hukum yang tinggi, sedang, atau kurang. Adanya derajat kepatuhan hukum masyarakat terhadap hukum, merupakan salah satu indikator berfungsinya hukum yang bersangkutan.

5) Faktor Kebudayaan

Kebudayaan pada dasarnya mencakup nilai-nilai yang mendasari hukum yang berlaku, nilai-nilai mana yang merupakan konsepsi-konsepsi yang abstrak mengenai apa yang dianggap baik (sehingga dituruti) dan apa yang dianggap buruk (sehingga dihindari). Maka, kebudayaan Indonesia merupakan dasar atau mendasari hukum adat yang berlaku. Disamping itu berlaku pula hukum tertulis (perundangundangan), yang dibentuk oleh golongan tertentu dalam masyarakat yang mempunyai kekuasaan dan wewenang untuk itu. Hukum perundang-undangan tersebut harus dapat mencerminkan nilai-nilai yang menjadi dasar dari hukum adat, agar hukum perundangundangan tersebut dapat berlaku secara aktif.

Kelima faktor di atas saling berkaitan dengan eratnya, karena menjadi hal pokok dalam penegakan hukum, serta sebagai tolok ukur dari efektifitas penegakan hukum. Dari lima faktor penegakan hukum tersebut faktor penegakan hukumnya sendiri merupakan titik sentralnya. Hal ini disebabkan oleh baik undang-undangnya disusun oleh penegak hukum, penerapannya pun dilaksanakan oleh penegak hukum dan penegakan hukumnya sendiri juga merupakan panutan oleh masyarakat luas.¹⁴

¹⁴ *Ibid*, hal.9.

2. Teori Pemungutan Pajak

Teori pemungutan pajak menurut Mardiasmo terbagi menjadi lima, yaitu teori asuransi, teori kepentingan, teori gaya pikul, teori bakti, dan teori asas daya beli.¹⁵

a. Teori asuransi

Teori ini menjelaskan bahwa negara melindungi keselamatan jiwa, harta benda, dan hak-hak rakyatnya. Oleh karena itu rakyat harus membayar pajak kepada negara karena memperoleh jaminan perlindungan tersebut.

b. Teori kepentingan

Teori ini menjelaskan mengenai pembagian beban pajak kepada rakyat didasarkan kepada kepentingan masing-masing individu. Semakin besar kepentingan individu terhadap negara maka semakin tinggi pajak yang harus dibayar.

c. Teori daya pikul

Teori ini menjelaskan mengenai beban pajak untuk semua individu harus sama beratnya, dimana pajak harus dibayar sesuai dengan daya pikul masing-masing individu tersebut. Teori daya pikul menggunakan dua unsur, yaitu unsur objektif dan unsur subjektif.

d. Teori bakti

¹⁵ Mardiasmo, 2009, *Perpajakan Edisi Revisi 2009*, Penerbit Andi, Yogyakarta, hal. 3.

Teori ini menjelaskan mengenai kewajiban seorang warga negara yang baik, harus selalu menyadari bahwa pembayaran pajak adalah suatu kewajiban.

e. Teori asas daya beli

Teori ini menggambarkan mengenai akibat dari pemungutan pajak, maka negara yang menerima pajak dari warga negara akan menyalurkan kembali ke masyarakat dalam bentuk kesejahteraan masyarakat. Berdasarkan hal tersebut, maka negara tempat pemungut pajak akan menyalurkan kembali pajak tersebut ke masyarakat dalam bentuk pemeliharaan kesejahteraan masyarakat dan untuk membiayai setiap pengeluaran negara.

Dengan adanya teori pemungutan pajak ini, maka setiap warga akan menyadari mengenai alasan dilakukannya pemungutan pajak.

3. Teori Hak Negara Memungut Pajak

Pemungutan pajak untuk kepentingan pemungut ini didasarkan pada “*orgaantheori*” dari Von Gierke yang menyatakan bahwa negara itu merupakan suatu kesatuan yang didalamnya setiap warga negara terikat, tanpa ada organ atau lembaga (negara) tersebut maka individu tidak mungkin dapat hidup.¹⁶ WH. Van den Berge termasuk penganut teori ini, menyatakan bahwa negara sebagai “*Groupsverband*” (organisasi dari golongan) dengan memperhatikan syarat-syarat keadilan bertugas menyelenggarakan kepentingan umum dan karenanya dapat dan harus mengambil tindakan-tindakan yang diperlukannya, termasuk juga tindakan-tindakan dalam lapangan pajak.¹⁷

¹⁶ Rochmat Soemitro dan Dewi Kania Sugiharti, 2004, *Asas Dan Dasar Perpajakan Jilid 1*, Rafika Aditama, Bandung, hal. 29-30.

¹⁷ Santoso Brotodihardjo, 1982, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, PT. Eresco Bandung, hal. 31.

Menurut Prof. Dr. Rochmat Soemitro, SH memberikan definisi mengenai pajak, yaitu merupakan iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum. Campur tangan negara dalam kehidupan rakyat memang dapat dibenarkan, tetapi hanya terbatas sampai sejauhmana campur tangan itu memang diperlukan guna kepentingan rakyat. Sehingga diharapkan dengan teori-teori pemajakan dapat ditekankan bahwa pemungutan pajak adalah untuk kepentingan yang dipungut (rakyat).

1.6.2. Hipotesis

Untuk mencari jawaban atau simpulan sementara dalam permasalahan tersebut diatas, dapat dikemukakan hipotesis sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan serta penerapan peraturan pemerintah nomor 34 tahun 2016 bagi profesi di Kota Denpasar ?

Pasal 1 ayat (1) huruf b PP No 34/2016 adalah melakukan pembayaran Pajak Penghasilan Final yang terutang pada saat terjadinya transaksi. Berdasarkan pasal 3 ayat (5) PP No 34/2016, Notaris/ PPAT/ Pejabat Lelang/ pejabat lainnya baru dapat “menandatangani akta” setelah bukti pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) final tersebut di “validasi” oleh Kantor Pajak Pratama setempat. Sekalipun cuma/baru dilakukan dengan transaksi & tanda tangan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang pembayarannya baik berupa uang muka, angsuran/cicilan pembayaran harga, maupun pembayaran lunas.

Apabila dilakukan dengan akta Notaris berupa perjanjian pengikatan, atau transaksi pengalihan tanah dan/atau bangunan dengan Akta PPAT, maka kewajiban pembayaran pajak penghasilan (PPh) final tersebut sudah harus/wajib dilakukan pembayaran pajak penghasilan (PPh) final oleh penjual sendiri atau wajib pajak, baik orang maupun badan (pasal 1 ayat (3) & pasal (3), pasal 4, pasal 5) dengan pengecualian hanya berlaku terhadap Wajib Pajak yang tergolong dalam pasal 6 dan terhadap Penjual/Wajib Pajak, Notaris, PPAT, Pejabat Lelang yang melanggar akan dikenakan sanksi berdasarkan pasal 8 PP No 34/2016, sehubungan dengan hal tersebut banyak notaris yang tetap menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) meskipun pihak penjual atau wajib pajak belum menyerahkan bukti pembayaran pajak penghasilan (PPh) yang sudah tervalidasi terlebih dahulu. Menurut Soerjono Soekanto, tolak ukur efektivitas dalam penegakan hukum pada lima hal yakni:

1. Hukum berfungsi untuk keadilan, kepastian dan kemanfaatan. Dalam praktik penyelenggaraan hukum di lapangan ada kalanya terjadi pertentangan antara kepastian hukum dan keadilan. Begitu pula yang terjadi pada penerapan PP 34/2016 tersebut dimana, guna memberikan fungsi kepastian hukum terhadap pemungutan pajak penghasilan atas penghasilan yang diperoleh dari PPJB, menyebabkan fungsi keadilan hukum yang dikorbankan karena PP 34/2016 dapat menimbulkan kerugian pada pihak penjual apabila terjadi pembatalan pengalihan hak dan telah terlanjur membayarkan PPh karena prosedur pengembalian PPh yang telah terbayar sangatlah rumit

2. Dalam berfungsinya hukum, mentalitas atau kepribadian petugas penegak hukum memainkan peranan penting, kalau peraturan sudah baik, tetapi kualitas petugas kurang baik, akan timbul masalah.
3. Faktor sarana atau fasilitas pendukung mencakup perangkat lunak dan perangkat keras. Dalam hal sarana di Indonesia sendiri sudah cukup memadai, tinggal bagaimana para petugas memanfaatkan sarana atau fasilitas dengan baik.
4. Penegak hukum berasal dari masyarakat dan bertujuan untuk mencapai kedamaian di dalam masyarakat. Setiap warga masyarakat atau kelompok sedikit banyaknya mempunyai kesadaran hukum. Persoalan yang timbul adalah taraf kepatuhan hukum, yaitu kepatuhan hukum yang tinggi, sedang, atau kurang. dalam hal ini kesadaran hukum masyarakat sangatlah rendah dikarenakan kurangnya pengetahuan dari masyarakat dan juga dengan adanya peraturan tersebut menjadikan proses peralihan hak menjadi lebih panjang dan lama. Untuk para pengembang properti juga lebih memilih menggunakan PPJB di bawah tangan guna menghindari PPh itu sendiri.
5. Kebudayaan pada dasarnya mencakup nilai-nilai yang mendasari hukum yang berlaku, nilai-nilai mana yang merupakan konsepsi-konsepsi yang abstrak mengenai apa yang dianggap baik (sehingga dituruti) dan apa yang dianggap buruk (sehinga dihindari). Peraturan mengenai pajak sendiri sebenarnya sudah ada di dalam masyarakat Indonesia sendiri, dimana pada jaman dahulu para penguasa di tiap-tiap daerah memungut upeti dari masyarakatnya.

Dilihat dari faktor tersebut penerapan PP 34/2016 dapat dikatakan kurang efektif karena kurangnya keadilan hukum antara pihak penjual dengan pihak pembeli apabila terjadi pembatalan peralihan hak atas tanah, begitu pula pada praktiknya di lapangan para pihak dalam hal ini pengembang setelah diterbitkannya PP 34/2016 lebih memilih menggunakan PPJB di bawah tangan daripada perjanjian otentik yang dibuat dihadapan pejabat umum yang berwenang demi menghindari kewajiban pembayaran pajak penghasilan tersebut sehingga sulit bagi dirjen pajak dan notaris dalam melaksanakan PP 34/2016 tersebut.

2. Apa yang menjadi faktor penghambat bagi profesi dalam menerapkan peraturan pemerintah nomor 34 tahun 2016 di Kota Denpasar ?

Beberapa faktor yang menjadi pertimbangan profesi notaris dalam menerapkan PP 34/2016 dalam praktiknya antara lain terjadi kebingungan apabila pembayaran PPh final terhadap pengalihan tanah dan/atau bangunan yg hak atas tanahnya akan/harus dilakukan “perubahan hak atas tanah”, misalnya Hak Milik akan berubah menjadi Hak Guna Bangunan / Hak Pakai yang transaksinya pada saat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan obyek Hak Milik tapi pada saat akta PPAT Jual Beli obyeknya berubah dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan / Hak Paka, untuk penyebutan obyek transaksi dalam Surat Setoran Pajak (SSP) Pajak Penghasilan (PPh) final nya seperti apa dan juga apabila ternyata perjanjian pengikatan yg dibuat dengan akta Notaris batal/dibatalkan dan tidak jadi dilakukan, apakah Pajak Penghasilan (PPh) final yang sudah terbayar tidak dapat ditagih kembali, karena didalam PP 34/2016 tidak ada ketentuan tentang Restitusi Pajak terbayar.

1.7. Metode Penelitian

Metode dapat diartikan, sebagai cara yang tepat untuk melakukan suatu, sedangkan logi/logos adalah ilmu atau pengetahuan. Dengan demikian metodologi dapat diartikan sebagai cara melakukan sesuatu dengan menggunakan pikiran secara seksama untuk mencapai tujuan. Sedangkan penelitian berarti suatu kegiatan untuk mencari, mencatat, merumuskan dan menganalisa sampai menyusun laporannya.

1.7.1. Jenis Penelitian

Adapun jenis penelitian yang digunakan dalam skripsi ini yaitu menggunakan metode penelitian yuridis empiris. Metode penelitian yuridis yaitu suatu metode penulisan hukum yang berdasarkan pada teori-teori hukum, literatur-literatur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam masyarakat. Sedangkan metode penelitian empiris yaitu suatu metode dengan melakukan observasi atau penelitian secara langsung kelapangan guna mendapat kebenaran yang akurat. Penggunaan hukum empiris disini karena penelitian lapangan yang mengkaji pelaksanaan dan implementasi perlindungan ketentuan perundang-undangan di lapangan.

1.7.2. Jenis Pendekatan

Terdapat 3 (tiga) jenis pendekatan yang digunakan dalam menyelesaikan permasalahan penelitian hukum antara lain:

1. Pendekatan Perundang-Undangan (*The Statue Approach*) yaitu dilakukan dengan mengkaji peraturan perundang-undangan yang terkait pada permasalahan yang diangkat;
2. Pendekatan Kasus (*The Case Approach*) yaitu dilakukan dengan menelaah kasus-kasus yang terjadi di lapangan yang telah menjadi putusan dan mempunyai kekuatan hukum tetap yang terkait pada permasalahan yang akan dibahas;
3. Pendekatan Fakta (*The Fact Approach*) yaitu pendekatan masalah yang didasarkan pada fakta-fakta yang terjadi di lapangan yang ada kaitannya dengan permasalahan yang akan dibahas.

1.7.3. Sifat Penelitian

Adapun penulisan skripsi ini digunakan penelitian yang sifatnya deskriptif yaitu penelitian yang berupaya untuk menggambarkan secara tepat mengenai sifat-sifat suatu individu, keadaan, gejala atau untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan gejala lain dalam masyarakat.

1.7.4. Data dan Sumber Data

Terdapat 2 (dua) jenis data yang digunakan dalam penelitian hukum empiris, adapun data yang dipergunakan pada penulisan skripsi ini antara lain:

1. Data Primer adalah data yang bersumber dari penelitian yang dilakukan di lapangan (*field research*) atau data yang diperoleh dari hasil wawancara dengan informan. Data primer tersebut dapat diperoleh di Kantor Notaris di wilayah kerja Kota Denpasar.

2. Data Sekunder adalah data yang bersumber dari penelitian kepustakaan (*library research*) yakni penelitian yang dilakukan dengan mencari bahan hukum yang sudah ada. Adapun 3 (tiga) jenis bahan hukum antara lain:
 - a. Bahan Hukum Primer (*Primary Law Material*) adalah Bahan hukum yang mengikat yang terdiri dari asas dan kaidah hukum yang berlaku, baik berupa peraturan perundang-undangan maupun doktrin. Adapun bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian yaitu: Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, 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, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 7 Tahun 2010 tentang Bea perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan (BPHTB).
 - b. Bahan Hukum Sekunder (*Secondary Law Material*) adalah Bahan yang memberikan penjelasan dari bahan hukum primer seperti rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian atau pendapat pakar hukum. Dalam penelitian ini bahan hukum diperoleh melalui bahan hukum tertulis seperti buku-buku, literatur-literatur, jurnal-jurnal serta dokumen hukum yang dipublikasikan hanya melalui perpustakaan yang terdapat pada Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati.

- c. Bahan Hukum Tersier adalah Bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum, ensiklopedia, serta bahan yang diperoleh dari internet.

1.7.5. Teknik Pengumpulan Data

Dalam setiap kegiatan penelitian selalu ada kegiatan pengumpulan data. Pada penyajian penelitian, kegiatan pengumpulan data, menghasilkan data, kemudian data yang terkumpul akan dianalisis dan diuraikan. Secara umum kegiatan pengumpulan data terdiri dari observasi, wawancara dan kuisioner. Teknik yang dilakukan peneliti dalam penelitian ini antara lain:

1. Teknik Studi Dokumen (Kepustakaan) yaitu Teknik yang menggunakan bahan-bahan hukum yang berkaitan dengan materi penelitian serta keterangan yang diperoleh dari literatur-literatur yang ada kaitannya dengan permasalahan yang dibahas serta mencakup peraturan perundang-undangan.
2. Teknik Wawancara yaitu kegiatan data primer yang bersumber langsung dari lapangan penelitian (lokasi dilakukannya penelitian). Teknik yang dilakukan dalam wawancara untuk mendapatkan data lapangan digunakan teknik interview atau wawancara dilakukan terhadap informan pihak terkait yaitu dari Kantor Notaris di Kota Denpasar.

1.7.6. Teknik Penentuan Sampel Penelitian

Penulisan ini menggunakan teknik pengambilan sampel dengan menggunakan teknik non probability sampling, dalam hal ini tidak ada ketentuan yang pasti berapa sampel yang harus diambil agar dapat dianggap mewakili populasinya sebagaimana dalam teknik random sampling. Penulisan ini dengan menggunakan teknik non probability sampling dengan bentuk sampling berupa purposive sampling dapat diartikan yaitu penarikan sampel dilakukan berdasarkan tujuan tertentu, dimana sampel yang dipilih atau ditentukan sendiri oleh si peneliti, yang mana penunjukan dan pemilihan dari sampel ini didasarkan pada pertimbangan bahwa sampel telah memenuhi kriteria dan sifat-sifat atau karakteristik tertentu yang merupakan ciri utama dari populasinya.

1.7.7. Teknik Pengolahan dan Analisis Data

Data yang diperoleh dan dikumpulkan tersebut, baik berupa data primer maupun data sekunder yang merupakan hasil dari studi dokumen dan wawancara, kemudian diolah secara kualitatif. Kemudian mengkuualifikasikan dan mengumpulkan data berdasarkan kerangka penulisan skripsi secara menyeluruh, yang selanjutnya data yang diklasifikasikan tersebut dianalisis secara deskriptif kualitatif yaitu dengan cara menggambarkan secara tepat mengenai hal-hal yang berkaitan dengan masalah yang diteliti secara jelas dan sistematis yang kemudian dapat diolah serta disajikan dalam bentuk laporan, dimana dapat diperoleh suatu kesimpulan atas permasalahan yang dibahas.