

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka dapat ditarik kesimpulan yang merupakan jawaban dari permasalahan sebagai berikut :

1. Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menjalankan kewajibannya harus menjelaskan mengenai akta peralihan hak serta kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak, diantaranya yaitu menunjukkan asli surat pembayaran pajak yang terutang yakni Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB). Penyetoran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) merupakan kewenangan wajib Pajak bukan Notaris, akan tetapi notaris dapat menyetorkan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) dan Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah secara tidak langsung mengurangi beban tugas fiskus untuk membantu menghitung besarnya pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan yang terutang serta dapat juga membantu wajib pajak untuk menghitung dan menyetorkan pajak terutang. Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik seharusnya tidak membuat akta atau surat kuasa yang secara terpisah dengan Perjanjian Pengikatan Jual beli guna menghindari terjadinya pengelakkan pajak terhadap kewajiban pembayaran BPHTB dan PPh.

2. Khususnya mengenai pajak penjual pembeli dalam proses transaksi jual beli tanah dan bangunan (PPh dan BPHTB) yaitu para pihak diwajibkan menyetorkan kewajiban masing-masing dengan menyerahkan bukti pembayaran pajak kepada PPAT sebelum ditandatanganinya Akta Jual Beli (Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 dan Pasal 4 ayat (2) PP Nomor 34 Tahun 2016, sepanjang belum dilakukan pembayaran tersebut maka PPAT dinyatakan tegas dilarang membuat Akta Jual Beli (Pasal 39 ayat (1) huruf g PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah) .
3. Pengenaan Pajak Penghasilan Final atas peralihan hak atas tanah dan bangunan melalui PPJB dalam PP Nomor 34 Tahun 2016 sudah mencerminkan prinsip keadilan, jika dilihat dari segi keadilan vertikal dan horizontal serta asas persamaan, keadilan dan kemampuan, dimana seseorang (pihak pembeli dan pihak penjual) yang memiliki tambahan penghasilan dari peralihan hak atas tanah dan bangunan melalui PPJB sudah terutang bersifat final.

B. Saran

1. untuk pihak sebagai penjual tanah, diharapkan untuk selalu mengedepankan prinsip kejujuran terkait obyek tanah yang akan diperjualbelikan. Selain itu memenuhi persyaratan-persyaratan dalam melakukan jual-beli tanah yang baik dan benar. Tidak boleh ada sesuatu hal yang disembunyikan, misalnya terkait dengan status tanah tersebut harus benar-benar tanah yang sedang tidak dalam sengketa. Sertipikat atas

tanah tersebut juga harus asli. Selanjutnya, pihak penjual wajib membayar dan melunasi pajak-pajak tertanggung.

2. untuk pihak sebagai pembeli tanah, diharapkan dalam melakukan perjanjian jual-beli harus berpegang prinsip pada asas itikad baik. Pihak pembeli juga harus memenuhi syarat-syarat yang diperlukan dalam melakukan jual-beli tanah sampai dengan proses balik nama. Dengan demikian, apabila semua syarat tersebut terpenuhi, maka proses jual-beli tanah sampai dengan proses balik nama sertifikat dapat berjalan lancar tanpa hambatan apapun.
3. Apabila salah satu pihak baik pihak penjual atau pihak pembeli yang mengadakan transaksi hak atas tanah tidak dapat membayar PPh atau Pajak BPHTB, maka hendaknya dilakukan perjanjian pengikatan jual beli dulu agar pihak yang mengadakan transaksi atas tanah tersebut terlindungi karena telah adanya perjanjian jual beli diantara mereka sehingga pihak penjual maupun pihak pembeli tidak dapat membatalkan secara sepihak atas perjanjian jual beli tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-buku

- A.P. Parlindungan, *Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA*, Mandar Maju, Bandung, 1989.
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 1986.
- Achmad Tjahyono dan Triyono Wahyudi, *Perpajakan Indonesia*, PT. Grafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Arief Subiyanto dan FX Suwanto dalam Anthon F, Susanto, Susanto, *Penelitian Hukum Transformatif-Partisipatoris Fondasi Penelitian Kolaboratif Dan Aplikatif*, 2015.
- Bohari, *Pengantar Hukum Pajak*, Cetakan Ketiga, PT. Raja Grafindo Perkasa, Jakarta, 1999
- CST. Kansil dan Christine S.T Kansil, *Modul Hukum Perdata (Termasuk Asas-asas Hukum Perdata)*, cet. Ke-III, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 2000.
- Djohari Santoso dan Achmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Penerbit Perpustakaan Fak. Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 1989.
- Effendi Perangin-angin, *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah Dari Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 1986.
- Khudzaifah Dimiyati dan Kelik Wardini, *Metode Penelitian Hukum*, Surakarta: Fakultas Hukum UMS, 2004.
- Mardiasmo, *Perpajakan* (edisi revisi), Andi Offset, Yogyakarta, 2006.
- Marihot P. Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.
- Mukti Fajar ND dan Yulianto Ahmad, MH, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris, Pustaka Pelajar*, Yogyakarta, 2010.
- Otje Salman S dan Anthon F.Susanto, *Teori Hukum Mengingat, Mengumpulkan, dan membuka Kembali*, Refika Adiatama, Bandung, 2008.
- Soegondo, Notodisurjo, *Hukum Notariat di Indonesia, Suatu Penjelasan*, Edisi 1, Cetakan 2, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI, Jakarta, 2010.
-, *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*. CV Rajawali, Jakarta, 1982.
- Qiram Syamsuddin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*, Penerbit Liberty Yogyakarta, 1985.
- Rimsky K. Judisseno, *Perpajakan*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1996.
-, *Pajak dan Strategi Bisnis (Suatu Tinjauan Tentang Kepastian Hukum dan Penerapan Akutansi di Indonesia)*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2002.
- Rochmat Soemitro, *Pajak dan Pembangunan*, Eresco, Bandung-Jakarta, 1974.
- Rony Hanityo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurumetri*, Ghalis Indonesia, Jakarta, 1990.
- R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Alumni Bandung, 1997.
-, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cet. XXXI, Jakarta Intermedia, 2003.
-, *Hukum Pembuktian*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 2001
- Untung Sukadji, *Pajak Pertambahan Nilai*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001.
- Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indah, Jakarta, 1977.
- Waluyo, *Perpajakan Indonesia Buku 2*, Penerbit Salemba Empat, 2002.
- Valentina Sri S., Aji Suryo, *Perpajakan Indonesia, Seri Belajar Untuk Mahasiswa Cet. I* UUPP MPP YKPN, Yogyakarta, 2003.

Undang-Undang

- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Pasal 5*.
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, *Penjelasan* pasal 2 ayat (3) huruf f
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004, Tentang *Jabatan Notaris*

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang *Peraturan Jabatan Pejabat pembuat Akta Tanah*

Peraturan Pemerintah Nomor 34 tahun 2016 Tentang *Pajak Penghasilan*

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata