



TESIS

Judul:

Kepastian Hukum Pembebanan Pajak Penghasilan Atas
Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat
Di Kabupaten Tangerang

Disusun oleh:

DWI NURSYAFITRI
NIM. 217231002

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2025

**KEPASTIAN HUKUM PEMBEBANAN PAJAK
PENGHASILAN ATAS JUAL BELI TANAH YANG BELUM
BERSERTIFIKAT DI KABUPATEN TANGERANG**

TESIS

Diajukan untuk Mengambil Salah Satu Syarat Guna Memperoleh
Gelar Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara

Disusun oleh :

Dwi Nursyafitri

NIM.217231002

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS TARUMANAGARA

2025

Pengesahan

Nama : DWI NURSYAFITRI
NIM : 217231002
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul Tesis : Kepastian Hukum Pembebanan Pajak Penghasilan Atas
Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat Di Kabupaten
Tangerang
Title : Legal Certainty of Income Tax Imposition on the Sale and
Purchase of Uncertified Land in Tangerang Regency

Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER KENOTARIATAN Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 16-Januari-2025.

Tim Penguji:

1. ARIAWAN GUNADI, S.H., M.H., Dr. Prof.
2. AMAD SUDIRO, S.H., M.Hum, M.M., Dr., MKn., Prof
3. I Ketut Sukewati Lanang P, Dr., S.H., M.H.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:

AMAD SUDIRO, S.H., M.Hum, M.M., Dr.,
MKn., Prof
NIK/NIP: 10292010



Jakarta, 16-Januari-2025

Ketua Program Studi



MIA HADIATI, S.H., M.Hum.,Dr.

Persetujuan

Nama : DWI NURSYAFITRI
NIM : 217231002
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Kepastian Hukum Pembebanan Pajak Penghasilan Atas
Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat Di Kabupaten
Tangerang

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 10-Desember-2024

Pembimbing:
AMAD SUDIRO, S.H., M.Hum, M.M., Dr.,
MKn., Prof
NIK/NIP: 10292010



ABSTRAK

- (A) Nama : Dwi Nursyafitri
- (B) Judul : Kepastian Hukum Pembebanan Pajak Penghasilan
atas Jual Beli Tanah yang Belum Bersertifikat di
Kabupaten Tangerang
- (C) Halaman : 163 Halaman
- (D) Kata Kunci : Pajak Penghasilan Final, Pengalihan Hak atas
Tanah, Sertifikat tanah.
- (E) Isi :

Pada proses pendaftaran tanah terdapat kewajiban pembayaran pajak yang harus dijalankan oleh para pihak baik itu penjual ataupun pembeli sebelum memperoleh sertifikat yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan. Pajak Penghasilan Final atas Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan (PPh F PHTB) merupakan kewajiban yang harus dibayarkan oleh pemilik tanah. Pada kasus tanah yang belum bersertifikat, PPh F PHTB dikenakan kepada pemilik tanah sebanyak dua kali. Selain itu, pemilik tanah juga dibebankan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebanyak satu kali. Rumusan Masalah yang dibahas pada penelitian ini adalah bagaimana pengaturan dasar pengenaan pajak penghasilan atas jual beli tanah yang belum bersertifikat di Kabupaten Tangerang dan bagaimana kepastian hukum pembebanan pajak penghasilan atas transaksi jual beli tanah yang belum bersertifikat di Indonesia dengan menggunakan metode pendekatan yuridis normatif untuk memecahkan permasalahan dengan cara meneliti data sekunder berupa peraturan perundang-undangan, buku-buku serta dokumen-dokumen terkait. Hasil dari penelitian menyatakan bahwa pengaturan dasar pembebanan pajak penghasilan atas jual beli tanah yang belum bersertifikat di Kabupaten Tangerang berpedoman pada Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 serta Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 sebagaimana telah diharmonisasikan dalam Undang-Undang nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan. Sementara itu, pembebanan pajak penghasilan final atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan (PPh F PHTB) yang belum bersertifikat di Indonesia belum memenuhi asas kepastian hukum dan keadilan. Hal ini dikarenakan belum terdapat aturan yang secara jelas mengatur perihal siapa subjek hukum yang dibebankan pajak penghasilan ganda. Karena dalam pelaksanaannya pemungutan PPh F PHTB akan diadakan pengenaan pajak berlapis-lapis untuk suatu objek dan subjek pajak yang sama.

(F) Daftar Acuan : 61 (1986-2024), 44 buku, 4 Peraturan Perundang-Undangan, 8 Jurnal, 5 Internet.

(G) Pembimbing : Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.Kn., M.M.

(H) Penulis : Dwi Nursyafitri

ABSTRACT

- (A) Name : Dwi Nursyafitri
- (B) Title : *Legal Certainty of Income Tax Imposition on the Sale and Purchase of Uncertified Land in Tangerang Regency*
- (C) Page : 163 pages
- (D) Keywords : *Final Income Tax, Transfer of Land Rights, Land Certificate*
- (E) Contents :

In the land registration process, there are tax payment obligations that must be carried out by the parties, both sellers and buyers, before obtaining a certificate issued by the Land Office. Final Income Tax on Transfer of Land and Building Rights (PPh F PHTB) is an obligation the landowner must pay. In the case of uncertified land, PPh F PHTB is imposed on the landowner twice. In addition, the landowner is also charged with the Acquisition Duty on Land and Building Rights (BPHTB) once. The problem discussed in this research is how the basic regulation of income tax imposition on the sale and purchase of uncertified land in Tangerang Regency and how the legal certainty of income tax imposition on the sale and purchase of uncertified land in Indonesia using a normative juridical approach method to solve problems by examining secondary data in the form of laws and regulations, books and related documents. The results of the study state that the basic regulation of income tax imposition on the sale and purchase of uncertified land in Tangerang Regency is guided by Government Regulation Number 34 of 2016 and Law Number 36 of 2008 as harmonized in Law Number 7 of 2021 concerning Harmonization of Tax Regulations. Meanwhile, the imposition of final income tax on the transfer of rights to uncertified land and/or buildings (PPh F PHTB) in Indonesia has not yet fulfilled the principles of legal certainty and justice. This is because there are no rules that clearly regulate who is the legal subject

charged with double income tax. Because in the implementation of the collection of PPh F PHTB, there will be multiple tax imposition for the same object and tax subject.

(F) Reference List : 61 (1986 – 2024), 44 books, 4 laws, 8 Journals, 5 Internet.

(G) Advisor : Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.Kn., M.M.

(H) Author : Dwi Nursyafitri

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, Puji dan syukur kehadirat Allah SWT karena limpahan rahmat, hidayah serta karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul **“Kepastian Hukum Pembebanan Pajak Penghasilan atas Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat di Kabupaten Tangerang”**. Penulisan tesis ini merupakan salah satu syarat untuk menyelesaikan studi pada program Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa dalam menyelesaikan tesis ini tentu tidak mungkin tersusun dan terselesaikan dengan baik tanpa adanya bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. Melalui kesempatan ini dengan segala kerendahan hati, penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya atas segala bimbingan, kritik dan saran serta pengetahuan yang telah diberikan terutama kepada orang-orang yang berjasa dalam penyelesaian tesis dan studi penulis pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yaitu kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.Kn., M.M. yang dengan penuh dedikasi menjalankan peran sebagai Rektor, Dekan, sekaligus Dosen Pembimbing Penulis. Ucapan terima kasih yang mendalam penulis haturkan atas segala dukungan, bantuan dan bimbingan yang telah diberikan selama proses penyusunan karya ini.
2. Dr. Mia Hadiati, S.H., M.H. selaku Kaprodi S2 Fakultas Hukum Universitas Taumanagara.
3. Dr. Ade Adhari, S.H., M.H. selaku Sekretaris Program Studi Magister Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
4. Ibu Lusi Apriyani, S.H., L.LM selaku Dosen Pembimbing Akademik Penulis sewaktu S1 di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, yang hingga saat ini senantiasa masih memberikan doa, dukungan dan bimbingan kepada Penulis.
5. Segenap Dosen Pengajar di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara yang dengan tulus dan penuh dedikasi memberikan ilmu dan pengalaman berharga selama penulis menempuh proses perkuliahan.

6. Segenap Staff Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara yang selalu memberikan bantuan kepada penulis selama perkuliahan.
7. Seluruh Staff Kantor Notaris & PPAT Chairul Anam Abdullah, SH., M.Kn. Terima kasih atas keceriaan, doa, ilmu pengetahuan serta dukungan selama penulis menjalankan perkuliahan.
8. Keluarga besar penulis, terkhusus kepada Ayah dan Mamaku tersayang selaku orang tua. Terima kasih atas cinta, doa, dukungan dan pengorbanan yang tiada henti sehingga penulis mampu menyelesaikan tesis ini dengan baik dan lancar, juga kepada kakak dan adik penulis Lita Ayudha Ningsih dan Lutfiah Khairani yang telah menjadi sahabat dan penyemangat yang luar biasa dalam setiap perjalanan hidup penulis.
9. Seluruh sahabat dan teman-teman yang telah mendukung penulis selama menyelesaikan studi di Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara.
10. Kepada seluruh pihak yang terlibat dalam penulisan tesis ini, Penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya, meskipun tidak dapat disebutkan satu per satu. Semoga segala kebaikan dan bantuan yang telah diberikan mendapatkan rahmat dan berkah dari Tuhan Yang Maha Esa, serta menjadi amal jariyah yang pahalanya terus mengalir.
11. Kepada diri sendiri, terima kasih atas kesabaran, ketekunan, dan semangat yang tidak pernah padam selama proses ini. Meskipun banyak tantangan dan rintangan yang dihadapi, kamu telah berhasil melewatinya dengan penuh keberanian dan dedikasi. Semoga perjalanan ini menjadi awal dari pencapaian-pencapaian besar lainnya.

Jakarta, 21 Desember 2024

Dwi Nursyafitri

Pernyataan

Nama : DWI NURSYAFITRI
NIM : 217231002
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Kepastian Hukum Pembebanan Pajak Penghasilan Atas
Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat Di Kabupaten
Tangerang

Dengan ini menyatakan bahwa tesis ini merupakan hasil kerja saya sendiri di bawah bimbingan Tim Pembimbing dan bukan hasil plagiasi dan/atau kegiatan curang lainnya.

Jika saya melanggar pernyataan ini, maka saya bersedia dikenakan sanksi sesuai aturan yang berlaku di Universitas Tarumanagara.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 10-Desember-2024

Yang menyatakan

A handwritten signature in black ink is written over a rectangular meter stamp. The stamp contains the text 'METERAN TEMPEL' and the number '8AAMX102471473'. To the left of the stamp is a vertical barcode.

DWI NURSYAFITRI
NIM. 217231002

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
LEMBAR PERSETUJUAN	iii
ABSTRAK	iv
ABSTRACT.....	vi
KATA PENGANTAR.....	viii
ORISINALITAS	x
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR SINGKATAN.....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan.....	9
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	9
1. Tujuan Penelitian	9
2. Kegunaan Penelitian	9
D. Kerangka Teoretis.....	10
E. Metode Penelitian.....	22
1. Jenis Penelitian	22
2. Spesifikasi Penelitian	23
3. Jenis dan Teknik Pengumpulan Data.....	24
4. Pendekatan Penelitian	27
5. Teknik Analisis Data	28
F. Sistematika Penulisan	28
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	31
A. Konsep Hukum Pajak di Indonesia.....	31
1. Pengertian Pajak	31
2. Asas-Asas Pemungutan Pajak.....	32
3. Jenis-Jenis Pajak	35
4. Fungsi Pajak.....	37
5. Subjek, Objek dan Wajib Pajak	38
6. Sistem Pemungutan Pajak.....	41

7. Tarif Pajak.....	44
B. Konsep Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia.....	49
1. Pengertian Sertifikat dan Pendaftaran Tanah.....	49
2. Tujuan Pendaftaran Tanah	55
3. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah	58
4. Asas-Asas Pendaftaran Tanah.....	58
5. Metode Pendaftaran Tanah	60
6. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah	62
7. Kategori Pendaftaran Tanah	63
C. Tinjauan Umum Mengenai Jual Beli Tanah	67
1. Pengertian Jual Beli Secara Umum.....	67
2. Pengertian Jual Beli Tanah	68
3. Syarat-Syarat Jual Beli Tanah.....	70
4. Unsur-Unsur Jual Beli	72
5. Kewajiban Para Pihak dalam Jual Beli	73
D. Teori Hukum	74
1. Teori Negara Hukum	75
2. Teori Kewenangan.....	76
3. Teori Kepastian Hukum.....	78
4. Teori Keadilan Hukum	79
5. Teori Pemungutan Pajak.....	79
BAB III DATA HASIL PENELITIAN	82
A. Perkembangan Hukum Pajak di Indonesia.....	82
1. Sejarah Perpajakan di Indonesia	82
2. Lembaga Pemungutan Pajak.....	94
3. Visi, Misi dan Tujuan Lembaga pemungutan Pajak	107
4. Pengaturan Pajak Penghasilan di Indonesia.....	108
5. Mekanisme Pemungutan dan Pembebanan Pajak Penghasilan Final	114
6. Kebijakan dan Penerapan Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Tanah dan/atau Bangunan	117
B. Kasus Posisi.....	121
C. Hasil Wawancara	123
1. Akademisi (Prof. Dr. A. Anshari Ritonga, SE., SH., MH.)	123
2. Praktisi (Notaris/PPAT Kabupaten Tangerang Bapak Chairul Anam Abdullah, SH.,M.Kn)	128

BAB IV ANALISIS PERMASALAHAN.....	132
A. Pengaturan Dasar Pembebanan Pajak Penghasilan atas Jual Beli Tanah yang Belum Bersertifikat di Kabupaten Tangerang.....	132
B. Kepastian Hukum Pembebanan Pajak Penghasilan atas Transaksi Jual Beli Tanah yang Belum Bersertifikat di Indonesia.	143
BAB V PENUTUP.....	156
A. Kesimpulan.....	156
B. Saran.....	157
DAFTAR PUSTAKA.....	159
LAMPIRAN	

DAFTAR SINGKATAN

UU	: Undang-Undang
PP	: Peraturan Pemerintah
KUHPerdato	: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
PPh	: Pajak Penghasilan
BPHTB	: Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan
PPh F PHTB	: Pajak Penghasilan Final Peralihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	: Daftar Riwayat Hidup
Lampiran 2	: Keputusan Dekan tentang Pembimbing Tesis
Lampiran 3	: Rekap Bimbingan Tesis
Lampiran 4	: Surat Keterangan Turnitin Tesis
Lampiran 5	: Hasil Turnitin Tesis
Lampiran 6	: Hasil Turnitin Luaran Tesis (Jurnal)
Lampiran 7	: Letter of Acceptance (LOA) Sinta 3
Lampiran 8	: Bukti Publikasi Jurnal
Lampiran 9	: Surat Permohonan Wawancara dengan Prof. Dr. A. Anshari Ritonga, SE., SH., MH.
Lampiran 10	: Surat Permohonan Wawancara dengan Notaris & PPAT Chairul Anam Abdullah, S.H., M.Kn.