

PENGHINDARAN PAJAK MELALUI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DENGAN KUASA JUAL YANG DIBUAT DI HADAPAN NOTARIS DI JAKARTA UTARA

Oleh : Esti Handayani

ABSTRAK

Pajak adalah iuran kepada negara yang dapat dipaksakan yang terutang menurut ketentuan perundang-undangan tanpa mendapat prestasi kembali yang langsung dapat ditunjuk yang tujuannya untuk digunakan membiayai pengeluaran publik sehubungan dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.

Setiap transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), yang dihitung berdasarkan tarif final yang telah ditentukan dikalikan dengan nilai transaksi sebagai dasar pengenaan pajak. dalam kondisi perekonomian yang masih terpuruk, banyak dari antara masyarakat yang melakukan transaksi penjualan hak-hak atas tanah dan/atau bangunan yang menderita kerugian, akan tetapi pajaknya tetap harus dibayar, padahal seharusnya PPh baru dipungut apabila Wajib Pajak mendapat keuntungan (ability to pay). Hal ini menimbulkan upaya penghindaran pajak dalam transaksi tanah, khususnya Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan jalan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Kuasa Jual di hadapan Notaris.

Kata Kunci : Kata Kunci : Penghindaran Pajak, Pengikatan Jual beli, Kuasa Jual

A. PENDAHULUAN

Latar Belakang

Pajak adalah iuran kepada negara yang dapat dipaksakan yang terutang menurut ketentuan perundang-undangan tanpa mendapat prestasi kembali yang langsung dapat ditunjuk yang tujuannya untuk digunakan membiayai pengeluaran publik sehubungan dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.¹

Pasal 23A Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan bahwa pemungutan pajak di negara Indonesia harus berdasarkan undang-undang, jadi setiap pungutan yang dapat dipaksakan kepada masyarakat harus dilaksanakan berdasarkan undang-undang. Semua jenis pemungutan pajak harus berdasarkan undang-undang dan dengan demikian telah mendapat persetujuan dari Dewan Perwakilan Rakyat (DPR).

Tujuan pertama pemungutan pajak adalah untuk mengumpulkan dana yang diperlukan pemerintah untuk membiayai pengeluaran belanja negara guna kepentingan dan keperluan seluruh masyarakat.

¹ Agus Santoso Suryadi, *Asas Kepastian Hukum dan Asas Keadilan dalam Pemungutan Pajak-pajak Atas Pengalihan Hak-Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan*, Disertasi Doktor Universitas Indonesia, Depok, 2003, hal 1.

Tujuan kedua sehubungan dengan fungsi mengatur adalah tujuan agar memberikan kepastian hukum. Terutama dalam menyusun Undang-Undang Pajak senantiasa perlu diusahakan, agar ketentuan yang dirumuskan jangan sampai dapat menimbulkan interpretasi yang berbeda, antara fiskus dan wajib pajak.² Saat ini telah diberlakukan beberapa jenis pajak baik yang merupakan pajak langsung maupun pajak yang tidak langsung.³

Setiap transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), yang dihitung berdasarkan tarif final yang telah ditentukan dikalikan dengan nilai transaksi sebagai dasar pengenaan pajak. Dalam pemberlakuan pemungutan pajak atas penghasilan dari transaksi pengalihan hak-hak atas tanah dan/atau bangunan, banyak kalangan dalam masyarakat yang merasa diperlakukan tidak adil, dikarenakan dalam hal penjualan tanah dan/atau bangunan yang dilakukannya belum tentu diperoleh keuntungan, sedangkan terhadap setiap transaksi tanpa melihat apakah dari transaksi tersebut didapat keuntungan atau kerugian, maka semuanya akan tetap dipungut pajaknya, dalam kondisi perekonomian yang masih terpuruk, banyak dari antara masyarakat yang melakukan transaksi penjualan hak-hak atas tanah dan/atau bangunan yang menderita kerugian, dan dengan demikian pajaknya tetap harus dibayar, padahal seharusnya PPh baru dipungut apabila Wajib Pajak mendapat keuntungan (*ability to pay*). Selain itu, sifat pembayaran pajak di muka (angsuran pajak) tampaknya merupakan suatu hal yang tidak diinginkan banyak pihak, masyarakat merasa tidak mempunyai suatu kepastian berapa pajak yang sebenarnya harus dibayar. Pajak masih dirasakan sebagai beban yang merupakan suatu bentuk pengeluaran dana yang tidak memberikan imbalan secara langsung dan jelas.

Tingginya beban pajak dengan sendirinya akan menimbulkan kecenderungan bagi Wajib Pajak untuk menghindari atau menyelundupkan pajak. Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang kerap dilakukan oleh para subjek hukum baik perorangan maupun badan, hal mana biasanya dilakukan karena kebutuhannya yang mengharuskan untuk melakukan pengalihan hak tersebut. Hal ini dapat terjadi karena kebutuhan yang lebih meningkat atau karena kesulitan keuangan maka menimbulkan tindakan untuk pengalihan (penjualan) hak atas tanah dan/atau bangunannya kepada pihak lain dengan menghindari pembayaran pajak.

Karena keterbatasan kemampuan administrasi yang ada pada instansi perpajakan dan kurangnya kesadaran Wajib Pajak dalam melaksanakan hak dan memenuhi kewajiban perpajakannya masih sulit terjangkau oleh pajak, bahkan diantaranya ada juga yang belum memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP). Sedangkan harga tanah dan/atau bangunan yang begitu cepatnya melambung, mengakibatkan bertambah banyaknya orang-orang yang ikut dalam cara berbisnis dengan cara menghindari pajak.

Perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, selalu harus diikuti dengan pembuatan akta-akta yang diperlukan, sebagaimana telah diatur secara khusus mengenai hal tersebut. Akta-akta mana yang harus dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk itu, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), di mana dalam hal-hal tertentu dibuat akta oleh Notaris. Dengan demikian maka pemerintah dalam peraturannya yang dikeluarkannya itu telah menugaskan kepada pejabat yang membuat aktanya untuk turut mengawasi pelaksanaan pembayaran pajak-pajak yang terhutang atas transaksi tanah dan/atau bangunan

² *Ibid*, hal. 9-10.

³ R. Mansury, *The Indonesian Income Tax, A Case Study In Tax Reform Of A Developing Country*, Singapore: Asian-Pacific Tax And Investment Research Centre, 1992, hal. 9-16.

yang dimaksud.⁴ Akan tetapi dalam pelaksanaannya masih saja banyak kendala yang timbul, terutama masih terdapat adanya penghindaran pajak dalam transaksi tanah, khususnya Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan jalan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Kuasa Jual di hadapan Notaris, para Wajib Pajak dapat saling bekerjasama melakukan penghindaran untuk membayar PPh dan BPHTB pada saat pembuatan akta-akta yang berkenaan dengan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang, yang mengakibatkan fungsi pajak yang utama untuk mengisi penerimaan kas negara, yang sering disebut sebagai fungsi *budgeter*, tidak terlaksana dengan baik.

Fokus permasalahan yang dapat dirumuskan adalah apakah perjanjian pengikatan jual beli dengan kuasa jual yang dibuat dihadapan Notaris merupakan salah satu bentuk penghindaran pajak, dan bagaimana upaya Dirjen Pajak mengatasi penghindaran pajak melalui perjanjian pengikatan jual beli dengan kuasa jual tersebut ?

Metode Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian maka pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris, Berdasarkan tujuan yang hendak dicapai pada penelitian ini, maka hasil penelitian ini nantinya akan bersifat deskriptif analitis. Populasi dalam penelitian ini adalah semua unit yang ada kaitannya dengan masalah penghindaran pajak melalui perjanjian pengikatan jual beli dengan kuasa jual yang dibuat dihadapan Notaris di Jakarta Utara yaitu Notaris/PPAT sebagai Pejabat Umum yang berwenang membuat akta otentik, Pihak Penjual, Pihak Pembeli, Kantor Pelayanan Pajak dan Badan Pertanahan Nasional. Sampel Tiga orang Notaris/PPAT di Jakarta Utara; Kepala Kantor Pelayanan Pajak; Kepala Kantor Pajak Bumi dan Bangunan; Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Utara. Teknik penarikan sampel adalah purposive non random sampling. Data yang dibutuhkan dalam penelitian ini adalah data primer yang diambil dengan cara wawancara. Data sekunder diperoleh dengan kajian pustaka.

B. PEMBAHASAN

1. Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Kuasa Jual yang Dibuat di Hadapan Notaris dan Kaitannya dengan Penghindaran Pajak

Pajak adalah iuran kepada negara yang dapat dipaksakan, yang terhutang oleh yang membayarnya menurut peraturan-peraturan dengan tidak mendapat prestasi kembali yang langsung dapat ditunjuk dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubung dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan. Hal tersebut menunjukkan bahwa pajak merupakan bagian dari pungutan yang menitik beratkan pajak pada fungsi *budgeteir* dan pengaturan.⁵

Pajak merupakan sumber penerimaan utama negara dari sektor non migas. Pemerintah dewasa ini semakin gencar untuk meningkatkan penerimaan pajak hal ini dapat dilihat dari berbagai program yang diluncurkan oleh Direktorat Jenderal Pajak,

⁴ R. Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Edisi pertama, CV Rajawali, September 1982, Jakarta, hal 44.

⁵ Blog Zulfikor Baidhowi, 6 Januari 2009

seperti program *sunset policy* yang memberikan penghapusan sanksi pajak dan meningkatkan target kepemilikan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) bagi setiap Warga Negara Indonesia. Pajak dapat dipungut oleh pemerintah dari berbagai bentuk kegiatan perekonomian masyarakat salah satunya dari transaksi peralihan hak atas tanah. Setiap peralihan hak atas tanah dapat dikenakan Pajak Penghasilan (PPH) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Peralihan hak atas tanah tersebut merupakan perbuatan hukum yang biasa dan banyak terjadi dimasyarakat, baik berbentuk jual beli tanah, hibah, tukar-menukar dan lainnya, mengingat tanah merupakan suatu komoditas benda yang tidak bergerak yang memiliki nilai ekonomis tinggi terutama di kawasan perkotaan.

Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Perbuatan hukum pemindahan hak dalam Hukum Tanah Nasional memakai dasar Hukum Adat, yang sifatnya adalah tunai. Dengan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan hak atas tanah yang menjadi objek berpindah kepada penerima hak.⁶ Fungsi Akta PPAT dibuat sebagai bukti bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan. Dan karena perbuatan hukum tersebut sifatnya tunai, sekaligus membuktikan berpindahnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada penerima hak. Baru setelah didaftarkan diperoleh alat bukti yang mempunyai kekuatan hukum yang berlaku juga kepada pihak ketiga, karena tata usaha pendaftaran tanah Kantor Pertanahan mempunyai sifat terbuka untuk umum.⁷

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan di kantor Notaris/PPAT kepada responden seorang penjual yang minta dibuatkan akta PPJB dengan kuasa jual menurut penjual bahwa dibuatnya perjanjian tersebut karena urusan jual beli mereka sudah selesai maka penjual menitipkan uang pajak PPhnya kepada pembeli apabila ada masalah-masalah di kemudian hari yang berhubungan dengan jual beli tersebut seperti baik nama dan lain sebagainya sudah diserahkan sepenuhnya kepada pembeli.⁸

Sedangkan menurut empat responden penjual lainnya bahwa mereka beranggapan bahwa semua hal-hal yang berhubungan dengan jual beli sudah dianggap selesai ketika mereka sudah memberikan sertipikat aslinya kepada pembeli dan uang pajaknya sudah diberikan langsung kepada pembeli untuk diurus pajaknya oleh pembeli. Menurut pembeli mereka menginginkan untung yang sebesar-besarnya karena berkaitan dengan pekerjaan mereka yang sering melakukan transaksi jual beli tanah dan bangunan.

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan di Kantor Notaris/PPAT dan di kantor Pertanahan Jakarta Utara, dapat dikemukakan proses hukum peralihan hak atas tanah dalam hal ini pembuatan Akta Jual Beli sebagai berikut:

1. Persyaratan pembuatan perjanjian jual beli dihadapan PPAT

⁶ Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, Edisi Revisi, Cetakan ke 10, Djambatan, Jakarta, 2005, hal. 514-515

⁷ *Loc. Cit*

⁸ Hasil wawancara dengan Iwan di Jakarta Utara, pada Tanggal 10 Maret 2009.

Saat menghadap ke PPAT untuk membuat akta perjanjian jual beli tanah, maka ada beberapa hal yang perlu dipersiapkan oleh pihak-pihak terkait, yaitu:

- a. Pihak penjual, diharapkan membawa:
 - 1) Sertipikat asli hak atas tanah yang akan dijual;
 - 2) KTP suami atau istri;
 - 3) Bukti pembayaran PBB;
 - 4) Surat Persetujuan suami atau istri apabila telah menikah;
 - 5) Kartu Keluarga;
 - b. Pihak pembeli membawa:
 - 1) KTP;
 - 2) Kartu Keluarga;
 - 3) Uang pembayaran yang dapat dilakukan secara tunai dihadapan PPAT, atau surat perintah untuk mengeluarkan uang kepada bank (cek, giro bilyet dan sebagainya) yang telah disepakati antara penjual dan pembeli terkait.⁹
2. Persiapan pembuatan Akta Jual Beli Tanah
- a. Sebelum membuat akta jual beli PPAT harus terlebih dahulu melakukan pemeriksaan mengenai keasli sertipikat tanah ke Kantor Pertanahan terkait.¹⁰
 - b. Penjual harus membayar Pajak Penghasilan (PPh), apabila harga jual tanah di atas Rp. 60.000.000,
PPh final (pajak penghasilan bersifat final)
PPh final akan dikenakan kepada penjual apabila penjual adalah perseorangan atau sertifikat hak milik (SHM). Untuk penjual adalah perusahaan atau sertifikat hak guna bangunan (SHGB), maka tidak dikenakan PPh final. PPh final hanya akan dikenakan apabila nilai transaksi jual beli lebih dari Rp.59.999.999,99 (lima puluh juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan koma sembilan puluh sembilan rupiah). PPh final dibayarkan ketika terjadi peralihan hak atau penandatanganan akta jual beli di notaris/pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Pembayaran dapat dilakukan di bank yang ditunjuk sebagai tempat pembayaran pajak dan dilaporkan ke kantor pelayanan pajak setempat. Cara menghitung pph final adalah sebagai berikut :
$$\text{PPh} = \text{Harga jual (nilai transaksi minimal dari NJOP)} \times 5\%$$
 - c. Pembayaran BPHTB oleh Pembeli
BPHTB akan dikenakan kepada pembeli dan dibayarkan ketika terjadi peralihan hak atau penandatanganan akta jual beli di notaris/pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Pembayaran dapat dilakukan di bank yang ditunjuk sebagai tempat pembayaran pajak dan dilaporkan ke kantor pelayanan pajak setempat. Cara menghitung BPHTB adalah sebagai berikut :
$$\text{BPHTB} = \text{Harga jual} - \text{faktor tidak kena pajak} \times 5\%$$

faktor tidak kena pajak di setiap daerah berbeda, untuk DKI Jakarta Rp. 60.000.000, hal ini berarti bahwa setiap transaksi dibawah Rp. 60.000.000, tidak dikenakan BPHTB. Jual beli tanah dan atau bangunan didasarkan pada nilai transaksi, yaitu harga yang terjadi dan telah disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Selain didasarkan oleh nilai transaksi, khusus diluar jual beli

⁹ Hasil wawancara dengan Notaris Suryandary Suryadi di Jakarta, tanggal 18 Maret 2009.

¹⁰ Hasil wawancara dengan Notaris Suryandary Suryadi di Jakarta, tanggal 18 Maret 2009.

didasarkan pada nilai pasar, yaitu harga rata-rata dari transaksi jual beli secara wajar yang terjadi disekitar letak tanah dan atau bangunan.¹¹

- d. Calon pembeli dapat membuat pernyataan bahwa dengan membeli tanah tersebut ia tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan batas luas maksimum.
 - e. Surat pernyataan dari penjual, bahwa tanah yang dimiliki tidak dalam sengketa, PPAT dapat menolak pembuatan akta jual beli tanah apabila tanah yang akan dijual dalam sengketa.¹²
3. Pembuatan akta Jual Beli Tanah
- a. Dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah, para pihak yang melakukan perbuatan hukum wajib hadir di hadapan pejabat yang berwenang membuat aktanya untuk menandatangani akta tersebut atau apabila salah satu pihak tidak dapat hadir maka dapat diwakili oleh orang lain sebagai kuasanya dengan akta/surat kuasa khusus dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum. Untuk menjamin kepastian mengenai pembuatannya bahwa benar ia yang membuat akta/surat kuasa maka akta/surat kuasa khusus yang dipergunakan oleh penjual diharuskan dibuat dengan akta otentik yang dibuat oleh Notaris. Akta pengalihan hak yang dibuat oleh pejabat umum dimaksud merupakan akta otentik dan akan dipergunakan untuk pelaksanaan pendaftaran peralihan haknya
 - b. PPAT membacakan akta, dan menjelaskan mengenai isi dan maksud pembuatan akta tersebut.
 - c. Bila isi akta telah disetujui oleh penjual dan calon pembeli, maka akta akan ditandatangani oleh penjual, calon pembeli, saksi-saksi dan PPAT.
 - d. Akta dibuat dalam 2 (dua) lembar asli, 1 (satu) lembar disimpan di Kantor PPAT dan 1 (satu) lembar lainnya disampaikan ke Kantor Pertanahan, untuk keperluan pendaftaran atau balik nama
 - e. Kepada penjual dan pembeli masing-masing diberikan salinan.¹³ Setelah membuat akta jual beli, PPAT kemudian menyerahkan berkas akta jual beli ke Kantor Pertanahan, untuk keperluan balik nama sertipikat, selambat-lambatnya dalam 7 (tujuh) hari kerja sejak ditanda tangannya akta tersebut. Dalam hal peralihan hak mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dokumen-dokumen yang harus disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan terdiri dari:¹⁴
 1. surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya, sedangkan apabila bukan penerima hak sendiri yang mengajukan permohonan, maka disertai akta/surat kuasa tertulis;
 2. akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT, yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan;
 3. bukti identitas pihak yang mengalihkan dan pihak yang menerima hak;

¹¹ Hasil Wawancara dengan Tiwi dan Edi di Kantor Pelayanan Pajak, tanggal 16 Maret 2009

¹² Hasil wawancara dengan Notaris Suryandary Suryadi di Jakarta, tanggal 18 Maret 2009

¹³ Hasil wawancara dengan Notaris Suryandary Suryadi di Jakarta, tanggal 18 Maret 2009.

¹⁴ Hasil wawancara dengan Agus Ridwan di Kantor Pertanahan Jakarta Utara, tanggal 15 Maret 2009

4. sertipikat asli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dialihkan, yang sudah dibubuhi catatan kesesuaiannya dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan;
5. izin pemindahan hak yang dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
6. bukti pelunasan pembayaran BPHTB dalam hal bea tersebut terutang;
7. bukti pelunasan pembayaran PPh dalam hal pajak tersebut terutang.

Setelah permohonan dan kelengkapan berkas disampaikan ke Kantor Pertanahan, maka Kantor Pertanahan akan memberikan tanda bukti penerimaan permohonan balik nama kepada pemohon. Selanjutnya oleh Kantor Pertanahan akan dilakukan pencoretan atas nama pemegang hak lama untuk kemudian diubah dengan nama pemegang hak baru. Nama pemegang hak lama (penjual) di dalam buku tanah dan sertipikat dicoret dengan tinta hitam serta diparaf oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk. Nama pemegang hak yang baru (pembeli) ditulis dalam halaman dan kolom yang tersedia dalam buku tanah dan sertipikat, dengan dibubuhi tanggal pencatatan serta ditanda tangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk. Dalam waktu 14 (empat belas) hari pembeli dapat mengambil sertipikat yang sudah atas nama pembeli di Kantor Pertanahan.

Berdasarkan pengamatan penulis dalam praktek pengalihan hak-hak atas tanah dan/atau bangunan, seringkali para pihak meminta Notaris untuk dibuatkan suatu perjanjian pendahuluan yang memuat kesepakatan para pihak mengenai persil dan/atau beserta bangunan yang akan ditransaksikan. Perjanjian tersebut biasanya disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).¹⁵ Dalam suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli lazimnya diatur mengenai:

1. Kesepakatan pihak penjual yang mengikatkan diri untuk menjual persil dan/atau beserta bangunan yang berada di atasnya kepada pihak pembeli yang mengikat diri pula untuk membeli dari pihak penjual, dengan membuat akta jual beli di hadapan PPAT sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
2. Nilai harga Persil yang telah disepakati ditetapkan oleh para pihak serta keterangan bahwa pihak pembeli telah membayar kepada pihak penjual yang menerangkan telah menerima dengan betul jumlah uang tersebut dari pihak pembeli, yang mana PPJB tersebut juga berlaku sebagai kuitansi/bukti pembayarannya.
3. Apabila pihak pembeli tidak dapat memenuhi kewajibannya dalam jangka waktu yang telah ditentukan, kelalaian mana telah terjadi dan terbukti dengan lewatnya waktu saja, maka pihak pembeli dikenakan denda yang besarnya telah disepakati dari jumlah yang harus dibayar pembeli kepada penjual, untuk tiap-tiap hari keterlambatan. Denda tersebut harus dibayar dengan seketika dan sekaligus.
4. Apabila dalam jangka waktu tertentu sesuai kesepakatan para pihak, setelah lewatnya waktu tersebut di atas, Pihak Pembeli tidak dapat memenuhi kewajibannya, maka Perjanjian ini berakhir dan sepanjang perlu kedua belah pihak melepaskan diri dari apa yang ditetapkan dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan Pihak Penjual wajib untuk mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh Pihak Pembeli setelah dipotong beberapa persen dari harga jual tanah dan bangunan

¹⁵ Hasil wawancara dengan Notaris Suryandary Suryadi di Jakarta, tanggal 18 Maret 2009

tersebut sebagai pengganti biaya yang telah dikeluarkan oleh Pihak Penjual ditambah denda yang harus dibayar oleh Pihak Pembeli kepada Pihak Penjual. Pengembalian uang oleh Pihak Penjual kepada Pihak Pembeli dilakukan selambat-lambatnya dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, misalnya 7 (tujuh) hari setelah tanah dan bangunan tersebut terjual kepada pihak lain.

5. Segala sesuatu yang akan dijual tersebut mulai hari penjualan oleh pihak penjual kepada pihak pembeli tersebut menjadi milik pihak pembeli, dan segala keuntungan yang diperoleh dari dan segala kerugian yang diderita dengannya mulai hari tersebut menjadi milik atau dipikul oleh pihak pembeli.
6. Pihak Penjual berjanji dan mengikat dirinya selama penjualan tersebut di atas belum dilaksanakan tidak akan menggadaikan ataupun menjaminkan secara bagaimanapun juga, menjual atau dengan cara lain melepaskan tanah dan bangunan tersebut kepada pihak lain.
7. Jaminan Pihak Penjual terhadap Pihak Pembeli sepenuhnya bahwa persil tersebut tidak terkena sesuatu sengketa atau sitaan, tidak dibebani dengan hak apapun dan belum dijual atau dialihkan haknya kepada pihak lain.
8. Pihak penjual memberikan kuasa kepada pihak pembeli dan baik bersama-sama maupun masing-masing untuk dan atas nama pihak penjual melaksanakan penjualan tanah dan bangunan tersebut di atas kepada pihak pembeli dengan harga dan perjanjian-perjanjian sebagaimana tersebut di atas dan berhubung dengan itu yang diberi kuasa dikuasakan menghadap dihadapan pejabat Pembuat Akta Tanah, membuat menyuruh membuat dan menandatangani akta Jual Beli yang bersangkutan dan surat-surat lainnya yang diperlukan, menyerahkan segala sesuatu yang dijual tersebut kepada pihak kedua dan selanjutnya melakukan apa saja yang baik dan berguna untuk mencapai maksud tersebut tidak ada tindakan yang dikecualikan.
9. Pihak Penjual selanjutnya dengan ini memberi kuasa kepada pihak pembeli untuk selama penjualan tersebut di atas belum dilaksanakan atas nama Pihak Pembeli melakukan dan menjalankan segala hak, kepentingan dan kekuasaan pihak penjual mengenai tanah dan bangunan tersebut dan untuk keperluan itu melakukan segala tindakan hukum baik tindakan pengurusan maupun tindakan pemilikan.
10. Pemberian kuasa dari Pihak Penjual kepada Pihak Pembeli dengan hak untuk melimpahkan kepada pihak lain dan pemberian kuasa tersebut tidak dapat dicabut kembali dan tidak menjadi batal dengan menyimpang dari ketentuan-ketentuan hukum mengenai batalnya kuasa serta merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian pengikatan jual beli yang tidak akan dibuat tanpa adanya kuasa tersebut.
11. Perjanjian pengikatan jual beli tanah tidak akan berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia, akan tetapi bersifat turun temurun, dan harus dipenuhi oleh ahli waris atau penerima hak masing-masing.
12. Ongkos-ongkos yang berhubungan dengan pemindahan nama tanah dan bangunan tersebut kepada pihak pembeli dipikul oleh pihak pembeli.¹⁶

Adapun faktor-faktor dibuatnya Akta Pengikatan Jual Beli Tanah oleh para pihak yang berkepentingan di hadapan notaris, biasanya adalah:

1. Pembayaran terhadap obyek tanah yang diperjualbelikan belum dilakukan secara lunas oleh pihak pembeli. Dalam hal ini pembayaran dilakukan secara bertahap berdasarkan kesepakatan pihak penjual dan pembeli;

¹⁶ Hasil wawancara dengan Notaris Dewi Himijati Tandika di Jakarta, tanggal 11 Maret 2009

2. Obyek tanah yang diperjualbelikan belum memiliki sertipikat yang merupakan tanda bukti kepemilikan atas tanah yang sah. Dalam prakteknya tanah yang dijual tersebut masih berstatuskan tanah yasan yang diwarisi secara turun temurun dan belum pernah didaftarkan menurut ketentuan yang berlaku tentang pendaftaran tanah. Alat bukti atas tanah tersebut masih berupa girik yang tercatat dalam buku C tanah di kelurahan;
3. Tanah yang akan dijual telah didaftarkan dan proses pembuatan sertipikat tanah masih berlangsung di kantor pertanahan;
4. Hak Guna Bangunan atas tanah yang akan dijual hampir habis jangka waktunya dan sedang dilakukan proses permohonan perpanjangan hak di kantor pertanahan;
5. Pihak Penjual atau pembeli belum memiliki uang untuk membayar Pajak Penghasilan atau Bea Perolehan Hak Atas Tanah, apabila jual beli dibuat dalam suatu akta PPAT;
6. Dan atau masih terdapat kekurangan-kekurangan dokumen yang diperlukan untuk pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT, dokumen mana dalam proses pengurusan.¹⁷

Persyaratan yang harus dipenuhi oleh para pihak untuk membuat akta Pengikatan Jual Beli Tanah adalah:

1. Pihak Penjual dan Pembeli hadir dihadapan Notaris dan menandatangani perjanjian pengikatan jual beli tanah;
2. Para Pihak menyerahkan:
 - a. Sertipikat Tanah apabila telah memiliki sertipikat
 - b. Surat Keterangan Tanah bagi yang belum bersertipikat
 - c. Foto Copy KTP Penjual dan Pembeli
 - d. SPPT Tanah
 - e. Surat Keterangan Tanah Tidak Dalam Sengketa
 - f. Bukti Pembayaran PBB
 - g. Surat Keterangan Waris dan Kematian yang dikeluarkan oleh kelurahan apabila terdapat ahli waris
 - h. Surat kuasa dan KTP penerima kuasa apabila dikuasakan¹⁸

Dalam PPJB yang berkenaan dengan pengalihan hak-hak atas tanah dan/atau bangunan yang dibuat di hadapan Notaris, lazimnya perjanjian tersebut diikuti dengan pemberian kuasa dari pihak pertama kepada pihak kedua. Kuasa yang diberikan antara lain:

1. kuasa dengan hak untuk melimpahkan/mengalihkan kepada pihak lain dengan harga dan syarat-syarat yang dipandang baik oleh penerima kuasa;
2. kuasa untuk menguasai sepenuhnya dan mengurus persil, dan untuk hal tersebut pihak kedua berhak dan berkuasa melakukan segala tindakan hukum mengenai persil, baik tindakan pengurusan maupun tindakan pemilikan, tanpa ada yang dikecualikan; kuasa untuk mengurus dan menyelesaikan balik nama persil tersebut menjadi atas nama pihak kedua, dengan membuat akta jual beli di hadapan PPAT, sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997.

Dalam suatu perjanjian pengikatan jual beli yang diikuti dengan kuasa jual, pengelakan terhadap pemungutan PPh dan BPHTB dilakukan dengan cara pihak pembeli

¹⁷ Hasil Wawancara dengan Notaris Suryandary Suryadi di Jakarta, tanggal 18 Maret 2009 dan Notaris Herdimansyah, tanggal 17 Maret 2009

¹⁸ Hasil Wawancara dengan Notaris Suryandary Suryadi di Jakarta, tanggal 18 Maret 2009 dan Notaris Herdimansyah, tanggal 17 Maret 2009.

dalam transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan minta dibuatkan kuasa jual yang terpisah dengan akta perjanjian pengikatan jual beli di hadapan Notaris.¹⁹ Dengan kuasa jual yang terpisah tersebut, selanjutnya pihak pembeli dapat mengadakan transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan dengan pihak lain, tanpa memberitahukan pihak lain yang akan membeli, bahwa kuasa jual tersebut merupakan bagian dari perjanjian pengikatan jual beli yang telah dibuat sebelumnya. Sehingga seolah-olah Pihak Pertama hanya memberikan kuasa kepada Pihak Kedua untuk menjual kepada pihak lain tanah dan/atau bangunan dari Pihak Pertama.

Dengan cara demikian maka pada transaksi pertama jual beli tanah dan/atau bangunan berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan kuasa jual yang dibuat di hadapan Notaris tersebut tidak timbul pungutan atas PPh dan BPHTB.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan kuasa jual menurut Kantor Pertanahan Nasional dapat merupakan bentuk pengindaran pajak apabila kuasa jual tersebut dibuat secara terpisah dari pengikatan jual belinya. Kuasa jual yang berkaitan dengan pengikatan jual beli tidak dapat langsung ke pihak ketiga tetapi harus ke pihak kedua dahulu, sehingga kewajiban pajak dalam transaksi atau peralihan hak atas tanah harus tetap dipenuhi.²⁰ Menurut Notaris Suryandary Suryadi dan Notaris Herdimansyah Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Kuasa Jual bukanlah merupakan suatu bentuk penghindaran pajak. Pengikatan Jual Beli yang harga transaksinya telah dibayar lunas maka harus diikuti dengan kewajiban untuk membayar pajak, baik PPh maupun BPHTB.²¹

Lebih lanjut Notaris Suryandary Suryadi dan Notaris Herdimansyah menegaskan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Kuasa Jual dibuat oleh karena persyaratan pembuatan Akta Jual Beli Tanah dihadapan PPAT yang berwenang belum terpenuhi.²²

Syarat dan ketentuan agar dapat dibuatkan Akta Jual Beli dihadapan PPAT antara lain:

- a. dipenuhi kelengkapan dokumen para pihak
- b. telah diadakan pengecekan asli sertipikat di Kantor Pertanahan setempat
- c. telah dibayar pajak-pajak yang berkaitan dengan jual beli tersebut baik PPh dan BPHTB.

2. Upaya Direktorat Jendral Pajak dalam Mengatasi Penghindaran Pajak Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Kuasa Jual

Untuk mengatasi pengelakan terhadap pemungutan PPh dan BPHTB pada transaksi Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan kuasa jual yang dibuat di hadapan Notaris, Kantor Pertanahan Jakarta Utara mensyaratkan dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan supaya pemilik dan pemegang hak bidang tanah (pihak penjual)

¹⁹ Hasil wawancara dengan Notaris Dewi Himijati Tandika di Jakarta, tanggal 11 Maret 2009

²⁰ Hasil wawancara dengan Agus Ridwan di Kantor Pertanahan Jakarta Utara, tanggal 15 Maret 2009

²¹ Hasil Wawancara dengan Notaris Suryandary Suryadi di Jakarta, tanggal 18 Maret 2009 dan Notaris Herdimansyah, tanggal 17 Maret 2009

²² Hasil Wawancara dengan dengan Notaris Suryandary Suryadi di Jakarta, tanggal 18 Maret 2009 dan Notaris Herdimansyah, tanggal 17 Maret 2009

menandatangani surat pernyataan dan diketahui oleh Notaris yang mengesahkan akta/surat kuasa yang memuat pernyataan:

1. bahwa kuasa menjual yang diberikan kepada penerima kuasa belum pernah dibatalkan/cabut dan masih tetap berlaku sampai dibuat dan ditandatanganinya Akta PPAT.
2. bahwa antara pemberi dan penerima kuasa belum/tidak pernah membuat/melakukan/melaksanakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli di hadapan Notaris.
3. bahwa surat pernyataan yang ditandatangani oleh pemilik dan pemegang hak, jika dikemudian hari dinyatakan tidak benar maka dianggap memberikan keterangan palsu pada Pemerintah sesuai dengan Pasal 242 (ayat 1, 2 dan 3), 263, 266, 363, 372 dan 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana dan/atau jika dikemudian hari terdapat tuntutan pidana atau gugatan perdata Tata Usaha Negara maka pemilik dan pemegang hak bersedia dan sanggup bertanggung jawab sepenuhnya serta bersedia ditindak dan dituntut di hadapan pihak-pihak yang berwenang tanpa melibatkan Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara.

Tujuan dari adanya penandatanganan surat pernyataan tersebut, supaya terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan kuasa jual yang dibuat di hadapan Notaris, pihak penjual tidak akan menyalahgunakan kuasa menjual yang telah dibuat tersebut terutama untuk melakukan pengelakan atau penyeludupan terhadap pemungutan PPh dan BPHTB.

Berdasarkan penelitian sampai saat ini belum ada upaya yang dilakukan oleh Direktorat Jenderal Pajak untuk mengantisipasi ataupun mengatasi penghindaran pajak melalui pembuatan akta pengikatan jual beli tanah dan kuasa menjual yang dibuat dengan akta notariil. Oleh karena Kantor Pelayanan Pajak setempat hanya menerima laporan berdasarkan adanya transaksi saja, yaitu pada saat pembayaran PPh.²³

Cara menghindarkan diri dari pajak kadang-kadang dinamakan juga "penghematan pajak dalam arti sempit. Alasannya adalah: karena seluruh usaha yang termasuk ke dalam perlawanan aktif, pada hakikatnya tergolong ke dalam penghematan pajak dalam arti luas. Teryatalah kini bahwa penghindaran diri secara yuridis berbentuk perbuatan dengan cara sedemikian rupa, sehingga perbuatan-perbuatan yang dilakukan tidak terkena penerapan Undang-Undang Pajak. Biasanya perbuatan tersebut merupakan penggunaan dari kekosongan dan atau ketidakjelasan dari undang-undang yang dimaksud.

Dengan demikian pada penghindaran diri (termasuk yang dikatakan dengan secara yuridis), wajib pajak tidak melanggar peraturan undang-undang secara tegas sekalipun kadang-kadang dengan jelas berbuat bertentangan dengan maksud membuat undang-undang. Karenanya maka penghindaran diri dari pajak secara yuridis itu juga dinamakan pengelakan pajak secara legal.

C. PENUTUP

1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan kuasa jual menurut Kantor Pertanahan Nasional dapat merupakan bentuk penghindaran pajak apabila kuasa jual tersebut dibuat secara terpisah dari pengikatan jual belinya. Kuasa jual yang berkaitan dengan pengikatan jual beli tidak dapat langsung ke pihak ketiga tetapi harus ke pihak kedua dahulu, sehingga kewajiban pajak dalam transaksi atau peralihan hak atas tanah harus tetap dipenuhi. Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Kuasa Jual bukanlah merupakan suatu bentuk

²³ Hasil wawancara dengan dengan Tiwi dan Edi di Kantor Pelayanan Pajak, tanggal 16 Maret 2009.

- penghindaran pajak. Pengikatan Jual Beli yang harga transaksinya telah dibayar lunas maka harus diikuti dengan kewajiban untuk membayar pajak, baik PPh maupun BPHTB.
2. Berdasarkan penelitian sampai saat ini belum ada upaya yang dilakukan oleh Direktorat Jenderal Pajak untuk mengantisipasi ataupun mengatasi penghindaran pajak melalui pembuatan akta pengikatan jual beli tanah dan kuasa menjual. Untuk mengatasi pengelakan terhadap pemungutan PPh dan BPHTB pada transaksi Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan kuasa jual yang dibuat di hadapan Notaris, Kantor Pertanahan Jakarta Utara mensyaratkan dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan supaya pemilik dan pemegang hak bidang tanah (pihak penjual) menandatangani surat pernyataan dan diketahui oleh Notaris yang mengesahkan akta/surat kuasa yang memuat pernyataan

B. Saran

Masyarakat memerlukan kesadaran hukum mengenai signifikannya peranan pajak dalam pembangunan negara ini, untuk itu perlu penyadaran kepada semua pihak mengenai arti pentingnya pajak bagi negara, diharapkan dengan tingginya kesadaran masyarakat, maka akan meminimalisasi pengelakan pajak. Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik seharusnya tidak membuat akta/surat kuasa yang dibuat secara terpisah dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli guna menghindari terjadinya pengelakan terhadap pemungutan PPh dan BPHTB. Dan untuk menghindari upaya penghindaran pajak maka diharapkan Direktorat Jenderal Pajak mengeluarkan ketentuan bahwa setiap transaksi yang berkaitan dengan tanah dan bangunan seperti pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan juga dilaporkan oleh Notaris setiap bulannya seperti kewajiban yang melekat kepada PPAT yang harus memberikan laporan kepada Kantor Pelayanan Pajak tentang akta-akta peralihan hak yang dibuatnya setiap bulan secara teratur.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Andasasmita, Komar. 2001. *Pembuatan Akta Otentik II*, Ikatan Notaris Indonesia, Bandung.
- Ali, Chidir. 1993. *Hukum Pajak Elementer*, Eresco, Bandung.
- Bohari, 1993. *Pengantar Hukum Pajak*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Brotodiharjo, Santoso. 1986. *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Eresco, Bandung.
- Budiono, Herlien. 2006. *Perwakilan, Kuasa dan Pemberian Kuasa*, Majalah Renvoi, Nomor 6.42.IV, 3 November 2006.
- Gunadi, 2001. *Panduan Komprehensif Pajak Penghasilan Sesuai dengan UU No. 17 Tahun 2000*, cet. 2, PT. Multi Utama Consultindo, Jakarta.
- Harsono, Budi. 2005. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, Edisi Revisi, Cetakan ke 10, Djembatan, Jakarta.
- Lotulung, Paulus Effendi. 2003. *Perlindungan Hukum Bagi Notaris Selaku Pejabat Umum dalam Menjalankan Tugasnya*, (Makalah disampaikan pada Kongres Ikatan Notaris Indonesia, Bandung, Januari 2003)

- Mansury, R. 2000. *Pembahasan Mendalam Pajak Atas Penghasilan, Yayasan Pengembangan dan Penyebaran Pengetahuan Perpajakan (YP4)*, Jakarta.
- _____. 1992. *The Indonesian Income Tax, A Case Study In Tax Reform (Developing Country)*, Singapore: Asian-Pacific Tax And Investment Research Centre.
- Mardiasmo, 2000. *Perpajakan*, Andi, Yogyakarta.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2005. *Penelitian Hukum*, Prenada Media Group, Jakarta.
- Meliala, Djaja S. 1982. *Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Tarsito, Bandung.
- Moleong, Lexy J. 2001. *Metodologi Penelitian Kuantitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Muhammad, Abdul Kadir. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Notodisoerjo, R. 1982. *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Edisi pertama, CV Rajawali, September 1982, Jakarta.
- Subekti, R. 1995. *Pokok-pokok Hukum Perdata*, cet. 27, PT. Intermasa, Jakarta.
- Soemitro, Ronny H. 1988. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Soemitro, Rochmat. 1991. *Pajak Ditinjau dari Segi Hukum*, Eresco, Bandung.
- _____. 1990. *Dasar-dasar Hukum Pajak dan Pajak Pendapatan*, Eresco, Bandung.
- _____. 1987. *Asas dan Dasar Perpajakan 1*, PT. Eresco, Bandung.
- Suryadi, Agus Santoso. 2003. *Asas Kepastian Hukum dan Asas Keadilan dalam Pemungutan Pajak-pajak Atas Pengalihan Hak-Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan*, Disertasi Doktor Universitas Indonesia, Depok.
- Waluyo dan Ilyas, Wirawan B. 1999. *Perpajakan Indonesia*, Salemba Empat, Jakarta

Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar 1945.
- Undang-Undang Pokok Agraria, UU No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun
- Undang-Undang tentang *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan*. UU No. 21 Tahun 1997, LN No. 44 Tahun 1997, TLN No. 3688.
- Undang-Undang tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang *Pajak Penghasilan*. UU No. 17 Tahun 2000, LN No. 127 Tahun 2000, TLN No. 3985.
- Undang-Undang tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan*. UU No. 20 Tahun 2000, LN No. 130 Tahun 2000, TLN No. 3988.
- Undang-Undang tentang *Jabatan Notaris*. UU No. 30 Tahun 2004, LN No. 117 Tahun 2004, TLN No. 4432.

Peraturan Pemerintah tentang *Pendaftaran Tanah*, PP No. 10 Tahun 1961, LN No. 28 Tahun 1961, TLN No. 2171.

Peraturan Pemerintah tentang *Pembayaran Pajak Penghasilan Dalam Tahun Berjalan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Atau Tanah Dan Bangunan*, PP No. 3 Tahun 1994, LN No. 7 Tahun 1994, TLN No. 3539.

Peraturan Pemerintah tentang *Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan*, PP No. 48 Tahun 1994 LN No. 77 Tahun 1994, TLN No. 3580.

Peraturan Pemerintah tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang *Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Tanah*, PP No. 27 Tahun 1996, LN No. 44 Tahun 1996, TLN No. 3634.

Peraturan Pemerintah tentang *Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696.

Peraturan Pemerintah tentang *Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 37 Tahun 1998, LN No. 52 Tahun 1998, TLN No. 3746.

Peraturan Pemerintah tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang *Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan*, PP No. 79 Tahun 1999, LN No. 170 Tahun 1999, TLN No. 3891.

Internet

Blog Tidar Hadipurnomo, *Penghindaran Pajak Optimal Versus Penetapan Pajak Optimal*, tanggal 16 November 2003

Blog Zulfikor Baidhowi, 6 Januari 2009

Wikipedia Bahasa Indonesia, *Ensiklopedia Bebas*, 2 Februari 2009.

