
**PENGENAAN PAJAK PENGHASILAN ATAS PENGHASILAN YANG
DIPEROLEH DARI PERJANJIAN KERJASAMA ATAS TANAH DAN
BANGUNAN**

Oleh:

Milatul Aslamiah¹

E-mail: milatul.aslm@gmail.com

ABSTRACT

This research was conducted in order to determine the imposition of income tax on income for cooperation agreements on land and buildings in accordance to Government Regulation Number 34 of 2016, implementation of the imposition of income tax on income obtained from the cooperation agreement Number 03 dated 18 September 2021 made before Notary A. This study uses an empirical normative method. The study implies that based on article 1 number 2 of Government Regulation Number 34 of 2016 concerning Income Tax on Income from the Transfer of Rights to Land and Buildings and Binding Agreements on Sale and Purchase of Land and or Buildings and their Amendments Income tax on income has been payable Final Income Tax the work agreement and the imposition of income tax on income obtained from the cooperation agreement Number 03 dated 18 September 2021 made before Notary A has not been implemented. The resolving suggestions from this study are, firstly for the public, they should increase awareness of the obligation to pay taxes in accordance with applicable regulations, secondly, for notaries, as public officials who are extensions of the government's arm, should help the government supervise compliance and implementation of tax laws by providing legal counseling to clients to pay income tax.

Keywords: Income Tax, Cooperation Agreement

A. PENDAHULUAN

Pengertian Pajak menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga atas Undang-undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan adalah “Pajak adalah kontribusi wajib kepada Negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”²

¹ Dosen Fakultas Hukum Universitas Jakarta

² Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan

Pajak sebagai salah satu sumber pendapatan negara yang memberikan sumbangsih besar terhadap pembangunan di Indonesia, meskipun sumber penerimaan negara tidak hanya berasal dari pajak melainkan juga berasal dari kekayaan alam, bea cukai, retribusi, iuran, sumbangan, laba dari perusahaan milik negara dan sumber-sumber lain,³ akan tetapi pajak memiliki kedudukan yang strategis dan memiliki beberapa fungsi dalam menyokong kehidupan bernegara. Pajak menjadi sumber utama dalam membiayai belanja negara termasuk penyediaan layanan publik seperti administrasi kependudukan, sekolah dan rumah sakit⁴. Hal tersebut menjadikan pemerintah memberikan perhatian yang besar mengenai perpajakan agar penerimaan pajak negara semakin optimal, berbagai upaya yang telah dan akan terus dilakukan oleh negara/pemerintah dalam rangka peningkatan kepatuhan Wajib Pajak antara lain : melakukan modernisasi administrasi perpajakan untuk mempercepat proses terwujudnya pemerintahan yang good governance dan menjelaskan secara berkala pada masyarakat (*public*) mengenai alokasi penggunaan uang pajak, sosialisasi kebijakan yang dilakukan secara berkesinambungan dengan melibatkan seluruh lapisan masyarakat, melakukan modifikasi penyempurnaan terhadap perangkat dan aturan⁵ salah satunya dengan memperbaiki dari segi peraturan yang semakin jelas dan lengkap bagi fiskus maupun bagi Wajib Pajak.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia 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 Beserta Perubahannya (selanjutnya akan disebut PP Nomor 34 Tahun 2016) merupakan salah satu aturan yang bertujuan untuk mengatur lebih jelas dan terperinci mengenai perbuatan hukum yang telah terutang pajak penghasilan dan besaran pajaknya, dalam Pasal 1 PP Nomor 34 Tahun 2016 menyebutkan secara eksplisit bahwa :

(1) Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari:

³ Angger Sigit Pramukti, Fuady Primaharsya, *Pokok-Pokok Hukum Perpajakan*, Yogyakarta: Medpress Digital, 2016, hlm. 10

⁴ Adetya Candra Yuwana Putra, Aryadi, *Penerapan Benford's Law Untuk Mendeteksi Dugaan Ketidakpatuhan Material pada SPT Tahunan PPH Orang Pribadi*, Jurnal Kajian Ilmiah Perpajakan Indonesia, Vol.2 No.2, Direktorat Jenderal Pajak, 2021, hlm.141

⁵ M. Farouq, *Hukum Pajak di Indonesia suatu pengantar ilmu terapan di bidang perpajakan*, Jakarta: Kencana, 2018, hlm. 3

-
- a. Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan atau ;
 - b. Perjanjian jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya terutang pajak penghasilan yang bersifat final
- (2) Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a adalah penghasilan yang diterima atau diperoleh pihak yang mengalihkan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui penjualan, tukar-menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah, waris, atau cara lain yang disepakati antara para pihak.
- (3) Penghasilan dari perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/ atau bangunan beserta perubahannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b adalah penghasilan dari:
- a. Pihak penjual yang namanya tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli pada saat pertama kali ditandatangani; atau
 - b. Pihak pembeli yang namanya tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli sebelum terjadinya perubahan atau adendum perjanjian pengikatan jual beli, atas terjadinya perubahan pihak pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut.

Hukum pajak merupakan hukum publik, karena berkaitan dengan wewenang negara memungut pajak dari rakyat.⁶ Wajib Pajak seharusnya dalam melakukan pembayaran, pemotongan dan pemungutan pajak orang pribadi atau badan melakukan hak dan kewajiban perpajakannya sesuai dengan undang-undang perpajakan yang berlaku,⁷ akan tetapi permasalahan kepatuhan Wajib Pajak terhadap pembayaran pajak masih menjadi permasalahan yang sering terjadi di masyarakat, dalam penelitian ini penulis akan meneliti lebih lanjut mengenai Perjanjian Kerjasama terhadap tanah dan bangunan antara tuan X dan tuan Y yang terjadi di kota Depok. Bahwa terhadap perjanjian kerjasama tersebut tuan Y selaku pemilik tanah mengalihkan sebagian tanahnya kepada tuan X yang akan dilakukan pembangunan

⁶ Deddy Sutrisno, *Hakikat Sengketa Pajak karakteristik pengadilan Pajak, Fungsi Pengadilan Pajak*, Jakarta: Kencana, 2016, hlm. 2

⁷ Yeti Aprilia Wati, Rahma Nazila Muhammad, *Analisis Perubahan Tarif PPH final terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Penghasilan*, Jurnal Informasi, Perpajakan, Akutansi dan Keuangan Publik Vol 16, Universitas Trisakti, 2021, hlm. 122

menjadi 6 (enam) unit rumah tinggal dan selanjutnya akan di jual kepada konsumen, selain itu dalam perjanjian kerjasama tersebut juga tuan X berkewajiban untuk membangun sebagian tanah milik tuan Y menjadi 2 (dua) unit ruko yang selanjutnya akan di miliki oleh tuan Y, bahwa perjanjian tersebut dibuat di hadapan Notaris A yang berkedudukan di Kota Subang.

Berdasarkan hal tersebut diatas terlihat adanya perbuatan hukum yang terjadi dan penulis tertarik untuk mengkaji lebih lanjut mengenai pengenaan pajak penghasilan atas perjanjian yang diperoleh dari perjanjian kerjasama atas tanah dan bangunan yang terjadi di kota Depok. Bertitik tolak dari latar belakang yang dikemukakan tersebut, maka penulis terdorong untuk membuat sebuah jurnal dengan judul **Tinjauan Yuridis Pengenaan Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Yang Di peroleh dari Perjanjian Kerjasama Atas Tanah dan Bangunan**

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan uraian pada pendahuluan di atas, maka permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini ialah :

- a. Bagaimana pengenaan pajak penghasilan atas penghasilan terhadap perjanjian kerjasama atas tanah dan bangunan ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan atau Bangunan Beserta Perubahannya?
- b. Bagaimana pelaksanaan pengenaan pajak penghasilan atas penghasilan yang diperoleh dari perjanjian kerjasama Nomor 03 tanggal 18 September 2021 yang dibuat di hadapan Notaris A ?

C. TUJUAN PENELITIAN

Berdasarkan pada rumusan masalah di atas, maka tujuan diadakannya penelitian ini adalah untuk:

- a. Mengetahui dan menganalisis pengenaan pajak penghasilan atas penghasilan yang diperoleh dari perjanjian kerjasama atas tanah dan bangunan ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan

dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan atau Bangunan Beserta Perubahannya

- b. Mengetahui dan menganalisis pelaksanaan pengenaan pajak penghasilan atas penghasilan yang diperoleh dari perjanjian kerjasama Nomor 03 tanggal 18 September 2021 yang dibuat di hadapan Notaris X.

D. METODE PENELITIAN

Pada metode penelitian ini, merupakan penelitian normatif empiris. Dikatakan normatif karena dilakukan dengan studi pustaka yang merujuk kepada teori-teori maupun peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai perjanjian secara umum, perjanjian pinjam meminjam, perjanjian pengakuan utang, jaminan dan surat kuasa menjual, di katakan empiris karena bertitik tolak dari permasalahan dengan terjun langsung melihat kenyataan yang terjadi di lapangan, kemudian menghubungkannya dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penelitian Normatif dilakukan melalui penelitian kepustakaan dan penelitian empiris dilakukan melalui penelitian lapangan

Sumber data dalam penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder, adapun data primer antara lain, UUD NRI tahun 1945, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan; Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan; 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 Beserta Perubahannya; Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris; Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris; Perjanjian Kerjasama antara Tuan X dan Tuan Y.

Data sekunder terdiri dari buku-buku, jurnal penelitian terdahulu yang berkaitan dengan pokok permasalahan yang dibahas pada penelitian ini, Teknik Analisa data yang digunakan dalam penelitian ini adalah bersifat kualitatif, yakni

kebenaran data/premis akhir ditentukan oleh peneliti sendiri. Bentuk hasil penelitian akan disajikan dalam bentuk pereskriptif analitis.

E. PEMBAHASAN

1. Pengenaan pajak penghasilan atas penghasilan terhadap perjanjian kerjasama atas tanah dan bangunan ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan atau Bangunan Beserta Perubahannya.

Pajak merupakan suatu kewajiban yang harus dibayarkan oleh setiap Wajib Pajak. Pajak memiliki dua fungsi utama, yaitu fungsi anggaran (*budgetair*) dan fungsi pengatur (*regulerend*). Fungsi anggaran (*budgetair*) pajak berfungsi sebagai sumber dana untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran Negara. Dalam hal ini pajak lebih difungsikan sebagai alat untuk menarik dana dari masyarakat untuk dimasukkan ke dalam kas negara. Sementara itu, fungsi mengatur (*regulerend*) pajak berfungsi sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan negara dibidang sosial dan ekonomi.⁸ Menurut Adam Smith terdapat asas-asas yang harus diperhatikan dalam pengenaan pajak, yaitu:⁹

- a. Asas *Equality*
- b. Asas *Certainty*
- c. Asas *Convenience*
- d. Asas *Efficiency*

Indonesia mengenal beberapa macam pajak yang menjadi penerimaan negara salah satu jenis pajak yang di pungut oleh pemerintah adalah pajak penghasilan.¹⁰ Pengertian pajak penghasilan adalah “Pajak penghasilan merupakan pajak atas penghasilan berupa, gaji, upah, honorarium, tunjangan, dan pembayaran

⁸ Agnes Ch, Inggriani Elim, Rudy J. Pusung, *Analisis Perhitungan dan Pemotongan Pajak Penghasilan Pasal 21 atas Pegawai Tetap pada PT. Jasaraharja Putera cabang Manado*, Jurnal EMBA Vol.9, No. 1, 2021, hlm.154

⁹ Safri Nurmantu, *Pengantar Perpajakan*, Jakarta: Granit, 2003, hlm.83

¹⁰ Leonard Makalalag, *Pengenaan Pajak Penghasilan terhadap pengusaha dalam transaksi perdagangan online(e-commerce)*, Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion Vol 4 , 2016, hlm. 1

lain dengan nama dalam bentuk apapun sehubungan dengan pekerjaan atau jabatan, jasa dan kegiatan yang dilakukan oleh Wajib Pajak orang Pribadi dalam negeri”.¹¹

Pajak penghasilan adalah pajak negara yang pengenaannya diatur dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1991 kemudian diubah lagi dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1994 diubah dengan Tahun Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2000 dan kini diubah lagi dengan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 PPh Pasal 21 tentang pajak penghasilan menyebutkan bahwa “Pajak Penghasilan dikenakan terhadap Subjek Pajak atas penghasilan yang diterima atau diperolehnya dalam tahun pajak”. penentuan tarif pajak penghasilan harus memenuhi unsur keadilan. Tarif pajak yang terlalu rendah dapat menyebabkan penerimaan pajak tidak memenuhi kebutuhan pembiayaan pembangunan, namun jika terlalu tinggi dapat menyebabkan perlambatan pergerakan ekonomi karena beban Wajib Pajak terlalu besar.¹²

Pajak Penghasilan dikenakan terhadap Subjek Pajak atas penghasilan yang diterima atau diperolehnya dalam tahun pajak. Subjek Pajak setiap jenis pajak ditentukan oleh masing-masing Undang-Undang yang menjadi landasan hukum pengenaan pajak. Disini yang menjadi Subjek Pajak Penghasilan adalah¹³:

- a. Orang Pribadi.
- b. Warisan yang belum terbagi sebagai satu kesatuan yang berhak.
- c. Badan.
- d. Bentuk Usaha Tetap (BUT), merupakan Subjek Pajak yang perlakuan perpajakannya dipersamakan dengan Subjek Pajak Badan.

¹¹ Resmi, Siti, *Perpajakan Teori dan Kasus*, Jakarta: Salemba Empat, 2013, hlm. 74

¹² Gregorius Bela Prasetya, *Analisis Penurunan Tarif Pajak Penghasilan Badan Terhadap Keekonomian Kontrak Bagi Hasil Gross Split dan Multiplier Effect Bagi Perekonomian pada kegiatan Hulu Minyak Bumi di Indonesia*, Jurnal Kajian Ilmiah Perpajakan Indonesia, Vol.2 No.2, Direktorat Jenderal Pajak, 2021, hlm. 222

¹³ Dwi Rahayu, *Analisis Pengaruh Pemeriksaan Pajak Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama Semarang Selatan*, Jurnal Ekonomi Manajemen Akuntansi, Vol.18. 2015, hlm. 30

Wajib Pajak adalah orang atau badan yang sekaligus memenuhi syarat-syarat objektif, yaitu kalau Wajib Pajak Dalam Negeri memperoleh atau menerima penghasilan yang melebihi batas minimum kena pajak atau yang disebut PTKP (Penghasilan Tidak Kena Pajak), dan jika ia merupakan Wajib Pajak Luar Negeri menerima atau memperoleh penghasilan dari sumber-sumber yang ada di Indonesia yang tidak ada batas minimumnya (PTKP), pembayaran pajak perlu dilakukan pelaporan. Pelaporan guna pelunasan Pajak Penghasilan (PPH) dapat dilakukan dengan berbagai pihak, seperti halnya orang pribadi, Wajib Pajak, pemungutan pajak, pemotongan pajak, yang menyerahkan barang, dan pegawai atau petugas perpajakan.¹⁴

Perjanjian kerjasama antara tuan X dan tuan Y yang dituangkan dalam akta Nomor 03 tanggal tanggal 18 September 2021 yang dibuat di hadapan Notaris A termuat bahwa di dalam perjanjian kerjasama tersebut para pihak sepakat untuk mengalihkan sebagian tanah milik tuan Y untuk selanjutnya akan di bangun menjadi rumah tinggal oleh tuan X dan di jual kepada konsumen, dalam perjanjian kerjasama tersebut juga mengatur mengenai termin pembayaran yang telah di sepakati para pihak terhadap adanya pengalihan hak atas tanah tersebut.

Pajak Penghasilan yang diterima dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan diatur secara jelas dalam Pasal 1 PP Nomor 34 Tahun 2016 menyebutkan secara eksplisit bahwa:

- (1) Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari:
 - a. Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan atau;
 - b. Perjanjian jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya terutang pajak penghasilan yang bersifat final.
- (2) Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a adalah penghasilan yang diterima atau diperoleh pihak yang mengalihkan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui penjualan,

¹⁴Anastasia Intan, Srikandi Kumadji, Idris Effendi, *Analisis Perhitungan, Pemotongan, Penyetoran, dan Pelaporan Pajak Penghasilan (PPH) Pasal 21 atas Karyawan tetap PT. Petrokimia Gresik.*, Jurnal Perpajakan (Jejak) Vol 10, Universitas Brawijaya, 2016, hlm. 3

tukar-menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah, waris, atau cara lain yang disepakati antara para pihak.

- (3) Penghasilan dari perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/ atau bangunan beserta perubahannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b adalah penghasilan dari:
- a. pihak penjual yang namanya tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli pada saat pertama kali ditandatangani; atau
 - b. pihak pembeli yang namanya tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli sebelum terjadinya perubahan atau adendum perjanjian pengikatan jual beli, atas terjadinya perubahan pihak pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut.

Berdasarkan ketentuan pasal 1 angka 2 PP 34 tahun 2016 yang secara eksplisit menyebutkan Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a adalah penghasilan yang diterima atau diperoleh pihak yang mengalihkan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui penjualan, tukar-menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah, waris, atau cara lain yang disepakati antara para pihak.

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka merujuk pada ketentuan pasal 1 angka 2 PP 34 tahun 2016 jelaslah bahwa Perjanjian Kerjasama yang di dalamnya terdapat pengalihan hak atas tanah, dapat dikualifikasikan sebagai pengalihan hak atas tanah dan bangunan dengan "*cara lain yang disepakati para pihak*" yakni dengan konstruksi perjanjian kerjasama, sehingga perjanjian kerjasama tersebut merupakan obyek Pajak Penghasilan dan telah terhutang pajak penghasilan yang bersifat final terhadap Perjanjian Kerjasama tersebut.

2. Pelaksanaan pengenaan pajak penghasilan atas penghasilan yang diperoleh dari perjanjian kerjasama Nomor 03 tanggal 18 September 2021 yang dibuat di hadapan Notaris A

Perjanjian Kerjasama adalah jenis perjanjian tidak bernama yang muncul sebagai respon kebutuhan praktik di masyarakat. Definisi perjanjian telah diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara yang menyebutkan perjanjian adalah perbuatan

dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. R. Subekti juga merumuskan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain, atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.¹⁵ Beberapa ahli hukum merumuskan pengertian perjanjian berbeda-beda, akan tetapi ada hal-hal yang secara prinsip memiliki kesamaan diantara pendapat tersebut, bahwa pada dasarnya perjanjian dibuat oleh dua orang atau lebih yang saling sepakat satu sama lain yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak.

Suatu perjanjian melahirkan suatu perikatan, suatu perjanjian mengikat para pihak yang membuatnya sehingga perjanjian menjadi salah satu sumber perikatan disamping berbagai sumber-sumber lainnya.¹⁶ Perjanjian Kerjasama yang merupakan perjanjian konsensual, merupakan perjanjian yang bebas bentuk, yakni dapat dibuat dalam bentuk lisan, tertulis, baik dibuat di bawah tangan maupun di buat dalam bentuk akta autentik, dalam kasus ini Perjanjian Kerjasama dibuat dengan akta autentik, yaitu di buat di hadapan Notaris selaku pejabat yang berwenang, adapun definisi mengenai akta autentik dengan jelas dapat dilihat di dalam Pasal 1868 KUHPerdara yang berbunyi “ Suatu akta autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang di buat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya”.

Berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara tersebut di atas dapatlah dilihat bentuk dari akta ditentukan oleh Undang-undang dan harus dibuat oleh atau dihadapan Pegawai yang berwenang. Pegawai yang berwenang yang dimaksud disini antara lain adalah Notaris, hal ini di dasarkan pada Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan berwenang lainnya sebagai dimaksud dalam Undang-undang ini. Suatu akta autentik adalah suatu akta yang bentuknya telah ditentukan Undang-Undang dibuat

¹⁵ H.R Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi, The Bankers Hand Book*, Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 2009, hlm. 84.

¹⁶ Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, Jakarta, Rajagrafindo Persada, 2015, hlm.169

oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat dimana akta itu dibuatnya. Apabila dikaji definisi di atas, maka ada tiga unsur akta autentik yaitu meliputi:¹⁷

- a. dibuat dalam bentuk tertentu;
- b. dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu; dan
- c. tempat dibuatnya akta

Notaris menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah orang yang mendapat kuasa dari pemerintah (dalam hal ini Departemen Kehakiman) untuk mengesahkan dan menyaksikan berbagai surat perjanjian, surat wasiat, akta, dan sebagainya.¹⁸ Definisi Notaris juga ditemui dalam Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) yang mengatakan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berkepentingan untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.¹⁹ Kewenangan, kewajiban dan larangan Notaris diatur secara jelas dalam UUJN. Kewenangan merupakan suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk mengatur jabatan yang bersangkutan. Setiap wewenang ada batasannya sebagaimana peraturan perundang-undangan yang mengaturnya.²⁰

Pemungutan pajak merupakan hak negara dan pembayaran pajak merupakan kewajiban masyarakat. Pakar Perpajakan mengatakan pajak merupakan peralihan kekayaan dari sektor privat ke sektor publik yang pemungutannya tidak mendapatkan imbalan secara langsung, namun akan digunakan untuk kepentingan umum yang dapat di nikmati oleh seluruh masyarakat Indonesia.²¹

¹⁷ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu*, Jakarta : Rajawali Press, 2015, hlm. 17

¹⁸ Tim Penyusun Kamus Pusat Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Kedua*, Jakarta: Balai Pustaka, 1991, hlm. 694.

¹⁹ Pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris

²⁰ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Jakarta: PT. Refika Aditama, 2009, hlm. 33

²¹ Bustamar Ayza, *Hukum Pajak Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2017, hlm.2

Dalam penelitian ini yang penulis ingin teliti lebih lanjut adalah mengenai pelaksanaan pengenaan pajak penghasilan atas penghasilan yang diperoleh dari perjanjian kerjasama Nomor 03 tanggal 18 September 2021 yang dibuat di hadapan Notaris A.

Berdasarkan hasil penelitian penulis, dalam perjanjian kerjasama Nomor 03 tanggal 18 September 2021 yang dibuat di hadapan Notaris A para pihak tidak membayarkan pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah yang telah di tuangkan dalam Perjanjian Kerjasama. Bahwa menurut keterangan tuan Y selaku pemilik tanah dan pihak yang menerima penghasilan dari dialihkannya tanah dan bangunan miliknya kepada tuan X dikarenakan Tuan Y berkeberatan apabila harus di bebaskan pembayaran PPH sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016. Hal tersebut dikarenakan setelah ditandatanganinya Perjanjian Kerjasama ini Tuan X akan melakukan pemecahan bidang tanah milik tuan Y dan akan di jual kepada konsumen, sehingga menurut keterangan tuan Y PPH akan dibayarkan pada saat proses jual beli dan balik nama antara tuan Y dan konsumen sebagai salah satu syarat untuk proses balik nama pada Kantor Pertanahan Kota Depok, Tuan Y juga menyatakan yang akan membayarkan PPH apabila terjadi jual beli dengan konsumen adalah tuan X. pembayaran PPH yang akan dibayarkan oleh tuan X adalah kesepakatan para pihak, menurut pendapat penulis keberatan para pihak terhadap pembebanan PPH yang timbul dari Perjanjian Kerjasama tidaklah tepat dan merupakan suatu pelanggaran hukum, mengingat pajak merupakan iuran kas negara yang dipungut berdasarkan undang-undang, oleh sebab itu pemungutan pajak dapat dilakukan secara paksa,²² terlebih dengan diaturnya batas waktu pembayaran sebagaimana tercantum dalam Pasal 3 ayat (5) PP No. 34 Tahun 2016, yaitu pada tanggal 15 (lima belas) bulan berikutnya setelah diterimanya pembayaran, tentu bagi wajib pajak khususnya pengembang yang tidak mengikuti ketentuan tersebut dapat dikenakan sanksi.²³

²² Cinantya Kumaratih, Budi Ispriyarso, *Pengaruh Kebijakan Perubahan Tarif PPH Final terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Pelaku UMKM*, Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia Vol.2, Universitas Diponegoro, 2020, hlm. 160.

²³ Nadhilah Mustika, Dewi Kania, Purnama Trisnamansyah, *Pengenaan Pajak Penghasilan atas Pengalihan Hak Atas Tanah dan/ Bangunan Yang Diikat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli*

Bahwa untuk menguji kepatuhan Wajib Pajak dalam memenuhi kewajiban perpajakannya. Direktur Jenderal Pajak juga dapat melakukan pemeriksaan terhadap Wajib Pajak. Pelaksanaan pemeriksaan dilakukan dalam rangka menjalankan fungsi pengawasan terhadap Wajib Pajak yang bertujuan untuk meningkatkan kepatuhan Wajib Pajak.²⁴

Bahwa berdasarkan fakta hukum yang ada, Perjanjian Kerjasama tersebut dibuat dalam bentuk akta autentik. Akta autentik sebagai alat pembuktian yang sempurna tentunya lebih memberikan kepastian hukum bagi para pihak, adanya campur tangan pejabat yang berwenang dalam hal ini Notaris sebagai perpanjangan tangan pemerintah dalam ranah hukum perdata tentunya memiliki fungsi untuk memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat dalam menegakan hukum negara, salah satunya di bidang perpajakan. Notaris merupakan garda terdepan dalam penegakan hukum negara khususnya dalam bidang perpajakan, sehingga dalam praktik dapat di implementasikan sejalan dan selaras sesuai dengan aturan dan norma hukum yang berlaku. Peran notaris untuk memberikan penyuluhan hukum kepada klien yang akan melakukan perbuatan hukum perlu di optimalkan. Hal ini guna meminimalisir adanya pelanggaran hukum yang dilakukan oleh masyarakat.

F. PENUTUP

1. Kesimpulan

- a. Perjanjian Kerjasama merupakan salah satu bentuk “*cara lain yang disepakati oleh para pihak*” terhadap pengalihan hak atas tanah dan bangunan sehingga berdasarkan pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan atau Bangunan Beserta Perubahannya Pajak penghasilan atas penghasilan telah

Dihubungkan dengan *Ease Of Doing Business (EODB) Dalam Persepektif Kepastian Hukum*, Universitas Padjajaran: Jurnal Poros Hukum Padjajaran, 2020, hlm. 175

²⁴ Pemeriksaan Pajak dan Sanksi Administrasi, diakses dari <https://www.pajak.go.id/id/pemeriksaan-pajak-dan-sanksi-administrasi>, pada tanggal 27 September 2021 pukul 20:37

terutang Pajak Penghasilan yang bersifat final terhadap Perjanjian Kerjasama atas tanah dan bangunan.

- b. Pengenaan pajak penghasilan atas penghasilan yang diperoleh dari perjanjian kerjasama Nomor 03 tanggal 18 September 2021 yang dibuat di hadapan Notaris A belum diterapkan, dalam hal ini para pihak khususnya Tuan Y tidak membayarkan PPH atas pengalihan hak atas tanah yang dituangkan dalam Perjanjian Kerjasama dikarenakan Tuan Y merasa berkeberatan atas kewajiban pembayaran pajak tersebut.

2. Saran

- a. Bagi masyarakat, seyogyanya meningkatkan kesadaran terhadap kewajiban pembayaran pajak sesuai dengan aturan yang berlaku, mengingat pembayaran pajak merupakan suatu kewajiban yang bersifat imperatif sehingga dapat di paksakan terhadap seluruh Wajib Pajak
- b. Bagi Notaris, selaku pejabat umum yang merupakan perpanjangan tangan pemerintah seyogyanya turut membantu pemerintah melakukan pengawasan terhadap kepatuhan dan pelaksanaan undang-undang salah satunya terhadap pembayaran pajak, yakni dengan melakukan penyuluhan hukum kepada klien untuk melaksanakan pembayaran PPH.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU-BUKU

- Adjie, Habib, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Jakarta: PT. Refika Aditama, 2009;
- Ayza, Bustamar, *Hukum Pajak Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2017;
- Farouq, M *Hukum Pajak di Indonesia suatu pengantar ilmu terapan di bidang perpajakan*, Jakarta: Kencana, 2018;
- Fuady, Munir, *Konsep Hukum Perdata*, Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2015;
- HS, Salim, *Teknik Pembuatan Akta Satu*, Jakarta: Rajawali Press, 2015;
- Naja, H.R Daeng, *Hukum Kredit dan Bank Garansi, The Bankers Hand Book*, Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 2009;

-
- Nurmantu, Safri, *Pengantar Perpajakan*, Jakarta: Granit, 2003;
- Pramukti Angger Sigit, Fuady Primaharsya, *Pokok-Pokok Hukum Perpajakan*, Yogyakarta: Medpress Digital, 2016;
- Siti, Resmi, *Perpajakan Teori dan Kasus*, Jakarta: Salemba Empat, 2013;
- Sutrisno, Deddy, *Hakikat Sengketa Pajak karakteristik pengadilan Pajak, Fungsi Pengadilan Pajak*, Jakarta: Kencana, 2016.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945;
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan;
- Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan;
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris; Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia 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 Beserta Perubahannya.

ARTIKEL / SEMINAR / JURNAL / WEBSITE :

- Adetya Candra Yuwana Putra, Aryadi, *Penerapan Benford's Law Untuk Mendeteksi Dugaan Ketidakpatuhan Material pada SPT Tahunan PPH Orang Pribadi*, Jurnal Kajian Ilmiah Perpajakan Indonesia, Vol.2 No.2, Direktorat Jenderal Pajak, 2021;
- Agnes Ch, Inggriani Elim, Rudy J. Pusung, *Analisis Perhitungan dan Pemotongan Pajak Penghasilan Pasal 21 atas Pegawai Tetap pada PT. Jasaraharja Putera cabang Manado*, Jurnal EMBA Vol.9, No. 1, 2021;

-
- Anastasia Intan, Srikandi Kumadji, Idris Effendi, *Analisis Perhitungan, Pemotongan, Penyetoran, dan Pelaporan Pajak Penghasilan (PPH) Pasal 21 atas Karyawan tetap PT. Petrokimia Gresik*, Jurnal Perpajakan (Jejak) Vol 10, Universitas Brawijaya, 2016;
- Cinantya Kumaratih, Budi Ispriyarso, *Pengaruh Kebijakan Perubahan Tarif PPH Final terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Pelaku UMKM*, Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia Vol.2, Universitas Diponegoro, 2020;
- Makalalag, Leonard, *Pengenaan Pajak Penghasilan terhadap pengusaha dalam transaksi perdagangan online(e-commerce)*, Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion, Vol 4, 2016;
- Nadhilah Mustika, Dewi Kania, Purnama Trisnamansyah, *Pengenaan Pajak Penghasilan atas Pengalihan Hak Atas Tanah dan/ Bangunan Yang Diikat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dihubungkan dengan Ease Of Doing Business (EODB) Dalam Persepektif Kepastian Hukum*, Universitas Padjajaran: Jurnal Poros Hukum Padjajaran, 2020;
- Prasetya Gregorius Bela, *Analisis Penurunan Tarif Pajak Penghasilan Badan Terhadap Keekonomian Kontrak Bagi Hasil Gross Split dan Multiplier Effect Bagi Perekonomian pada kegiatan Hulu Minyak Bumi di Indonesia*. Jurnal Kajian Ilmiah Perpajakan Indonesia, Vol.2 No.2, Direktorat Jenderal Pajak, 2021;
- Rahayu, Dwi, *Analisis Pengaruh Pemeriksaan Pajak Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama Semarang Selatan*. Jurnal Ekonomi Manajemen Akuntansi, Vol.18, 2015;
- Yeti Aprilia Wati, Rahma Nazila Muhammad, *Analisis Perubahan Tarif PPH final terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Penghasilan*, Jurnal Informasi, Perpajakan, Akutansi dan Keuangan Publik Vol 16, Universitas Trisakti, 2021.

INTERNET

Pemeriksaan Pajak dan Sanksi Administrasi, diakses dari <https://www.pajak.go.id/id/pemeriksaan-pajak-dan-sanksi-administrasi>, pada tanggal 27 September 2021 pukul 20:37.