

**KEPASTIAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI  
DIBAWAH TANGAN DAN PERPAJAKAN YANG BERLAKU SEBAGAI  
AWAL TERJADINYA PENGALIHAN HAK ATAS TANAH**

**TESIS**

Oleh

**JAYANTI MINAROSA PARDEDE  
2102190092**



**PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA  
JAKARTA  
2023**

**KEPASTIAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI  
DIBAWAH TANGAN DAN PERPAJAKAN YANG BERLAKU SEBAGAI  
AWAL TERJADINYA PENGALIHAN HAK ATAS TANAH**

**TESIS**

Diajukan untuk memenuhi persyaratan akademik guna memperoleh gelar Magister Hukum  
(M.H.) Pada Program Studi Magister Hukum Program Pascasarjana  
Universitas Kristen Indonesia

Oleh

**JAYANTI MINAROSA PARDEDE**

**2102190092**



**PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA  
JAKARTA  
2023**



## PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TUGAS AKHIR

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Jayanti Minarosa Pardede  
NIM : 2102190092  
Program Studi : Hukum Program Magister  
Fakultas : Program Pascasarjana

Dengan ini menyatakan bahwa karya tulis tugas akhir yang berjudul  
**“KEPASTIAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DI  
BAWAH TANGAN DAN PERPAJAKAN YANG BERLAKU SEBAGAI  
AWAL TERJADINYA PENGALIHAN HAK ATAS TANAH”**:

1. Dibuat dan diselesaikan sendiri dengan menggunakan hasil kuliah, tinjauan lapangan, buku-buku dan jurnal acuan yang tertera di dalam referensi pada karya tugas akhir saya.
2. Bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar sarjana di universitas lain, kecuali pada bagian-bagian sumber informasi yang dicantumkan dengan cara referensi yang semestinya.
3. Bukan merupakan karya terjemahan dari kumpulan buku atau jurnal acuan yang tertera di dalam referensi pada tugas.

Kalau terbukti saya tidak memenuhi apa yang dinyatakan di atas, maka karya tugas akhir ini dianggap batal.

Jakarta, 08 Desember 2023



**Jayanti Minarosa Pardede**  
NIM: 2102190092



**UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA  
PROGRAM PASCASARJANA**

**HALAMAN PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING**

**KEPASTIAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DI BAWAH  
TANGAN DAN PERPAJAKAN YANG BERLAKU SEBAGAI AWAL TERJADINYA  
PENGALIHAN HAK ATAS TANAH**

Oleh :

Nama : Jayanti Minarosa Pardede  
NIM : 2102190092  
Program Studi : Magister Hukum  
Fakultas : Pascasarjana

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dan dipertahankan dalam sidang Tugas Akhir guna mencapai gelar Magister Hukum pada Program Studi Magister Hukum, Program Pascasarjana Universitas Kristen Indonesia.

Jakarta, 08 November 2023  
Menyetujui,

Pembimbing I

Dr. Aartje Tehupeior, S.H., M.H.  
NIP/NIDN: 981456/0314086404

Pembimbing II

Dr. Diana R.W. Napitupulu, S.H., M.H., M.Kn., M.Sc.  
NIP/NIDN: 171444/0327096504



Ketua Program Studi

Dr. Wiwik Sri Widiarty, S.H., M.H.  
NIP/NIDN: 141104/0327096504



Direktur

Prof. Dr. dr. Bernadetha Nadeak, M. Pd., PA.  
NIP/NIDN: 171444/0327096504






**UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA  
PROGRAM PASCASARJANA**

**HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI**

Pada tanggal 08 Desember 2023 telah diselenggarakan Sidang Tesis untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik guna memperoleh gelar Magister Hukum pada Program Studi Magister Hukum Program Pascasarjana Universitas Kristen Indonesia, atas nama:

Nama : Jayanti Minarosa Pardede  
NIM : 2102190092  
Program Studi : Magister Hukum  
Fakultas : Program Pascasarjana

Termasuk ujian Tugas Akhir yang berjudul "KEPASTIAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DI BAWAH TANGAN DAN PERPAJAKAN YANG BERLAKU SEBAGAI AWAL TERJADINYA PENGALIHAN HAK ATAS TANAH" oleh tim penguji yang terdiri dari:

Nama Penguji	Jabatan dalam Tim Penguji	Tanda Tangan
1. Dr. Aartje Tehupeiory, S.H., M.H.	Sebagai Ketua	
2. Dr. Diana R.W. Napitupulu, S.H.,M.H., M.Kn., M.Sc	Sebagai Anggota	
3. Dr. Wiwik Sri Widiarty, S.H., M.H.	Sebagai Anggota	

Jakarta, 08 Desember 2023



## UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA PROGRAM PASCASARJANA

### Pernyataan dan Persetujuan Publikasi Tugas Akhir

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Jayanti Minarosa Pardede  
NIM : 2102190092  
Program Studi : Magister Hukum  
Fakultas : Program Pascasarjana  
Jenis Tugas Akhir : Tesis  
Judul : **“Kepastian Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Di Bawah Tangan Dan Perpajakan Yang Berlaku Sebagai Awal Terjadinya Pengalihan Hak Atas Tanah”**

Menyatakan bahwa:

1. Tugas akhir tersebut adalah benar karya saya dengan arahan dari dosen pembimbing dan bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar akademik di perguruan tinggi manapun;
2. Tugas akhir tersebut bukan merupakan plagiat dari hasil karya pihak lain, dan apabila saya/kami mengutip dari karya orang lain maka akan dicantumkan sebagai referensi sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
3. Saya memberikan Hak Non Eksklusif Tanpa Royalti kepada Universitas Kristen Indonesia yang berhak menyimpan, mengalih media/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilih hak cipta.

Apabila di kemudian hari ditemukan pelanggaran Hak Cipta dan Kekayaan Intelektual atau Peraturan Perundang-undangan Republik Indonesia lainnya dan integritas akademik dalam karya saya tersebut, maka saya bersedia menanggung secara pribadi segala bentuk tuntutan hukum dan sanksi akademis yang timbul serta membebaskan Universitas Kristen Indonesia dari segala tuntutan hukum yang berlaku.

Dibuat di Jakarta, 08 Desember 2023



Jayanti Minarosa Pardede

## KATA PENGANTAR

Puji Syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat, kasih, dan karunianya maka penulis dapat menyelesaikan tesis ini yang merupakan salah satu syarat guna memperoleh gelar Magister Hukum pada Fakultas hukum Universitas Kristen Indonesia program Pascasarjana. Peneliti menyadari bahwa tanpa izin dari Tuhan serta bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak terutama keluarga dan pihak lainnya maka tentunya peneliti akan menemukan kesulitan dalam menyelesaikan tesis ini, pada kesempatan ini, peneliti mengucapkan terimakasih secara khusus kepada Tuhan yang telah memberikan rahmatNya dalam menyelesaikan tesis ini serta semua pihak yang telah memberikan dukungan moril maupun materil kepada peneliti diantaranya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Dhaniswara K Harjono, S.H, M.H, M.B.A. selaku Rektor Universitas Kristen Indonesia.
2. Ibu Prof. Dr.dr. Bernadetha Nadeak, M.Pd., PA selaku direktur program pascasarjana Universitas Kristen Indonesia.
3. Ibu Dr. Wiwik Sri Widiarty, S.H., M.H., selaku Ketua program studi magister Ilmu hukum Universitas Kristen Indonesia.
4. Ibu Dr. Aartje Tehupeior, S.H., M.H .., selaku Dosen pembimbing I yang telah memberikan ilmu dan waktu selama penulis menyusun thesis sampai penulis mendapatkan gelar MH.
5. Ibu Dr. Diana R.W. Napitupulu, S.H., M.H., MKn., MSc.,, selaku Dosen pembimbing II yang telah memberikan ilmu dan waktu selama penulis menyusun thesis sampai penulis mendapatkan gelar MH.
6. Bapak Prof. Dr. John Pieris, S.H., M.H., M.S, selaku Dosen pengajar Magister Ilmu hukum Universitas Kristen Indonesia.
7. Seluruh Dosen Pengajar Magister Ilmu hukum Universitas Kristen Indonesia yang tidak bisa saya sebut namanya satu persatu, tanpa mengurangi rasa hormat saya, bapak dan ibu adalah dosen-dosen terbaik.
8. Bapak P.M. Pardede dan Mamaku Sontiar Hutapea, selaku Orang tua terkasih yang selalu ada mendampingi dan mendoakan borunya, tidak pernah kenal lelah dalam mendidik, menyayangi, mendukung, memberi semangat dan mendoakan penulis.
9. Abangku kandung dan abang ipar, Kakak-kakak dan eda yang cantik beserta Keponakan-keponakanku yang selalu memberikan masukan dan semangat penulis untuk terus mengejar gelar MH.

10. Kekasih tercinta Dian Borris Elmoro Hutagalung S.H dan Keluarga Hutagalung yang juga selalu memberikan dukungan ide-ide dan kontribusi, tempat keluh kesah penulis suka maupun duka, mengajari untuk selalu bersabar dan menikmati proses.
11. Sahabat-sahabatku JaRiCa, Jesica Manihuruk, Gabby Dwina, Benedicta Mega, Chesarini Austin, Jimmy Simanjuntak, Thomas Sitorus, Yosua Stevanus dan teman-temanku yang lain yang suka membantu menemani penulis thesisan di cafe memberikan semangat dan masukan.
12. Driver kantor Pak Slamet dan Pak Iskandar yang baik hati melipir untuk mengantarkan penulis ke perpustakaan maupun bimbingan.
13. Bapak Poernomo Siswoprasetyo Tjiptowardojo dan Bapak M. Saprudin Prawiranegara, selaku Direktur utama dan Atasan Penulis di kantor yang selalu baik hati dan sabar memberikan izin kepada penulis untuk bimbingan.
14. Seluruh teman-teman kelas A Pascasarjana UKI Tahun Akademik 2021/2022 yang selalu memberikan kontribusi dan masukan dukungan positif selama perkuliahan berlangsung.
15. Bryan Kusuma Sektiatmojo, S.H, Chatryun Lawansuka, S.T, Sakal Tua Muda Nababan, S.Ikom selaku staf Prodi UKI yang telah membantu selama perkuliahan berlangsung sampai penulis mendapatkan gelar MH.
16. Segala syukur, hormat dan pujian hanya bagi Keagungan dan Kemuliaan Tuhan Yesus Kristus.

Pada akhirnya peneliti berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang membantu selama masa perkuliahan dan penyusunan tesis dan peneliti berharap agar semoga Tesis ini dapat bermanfaat bagi perkembangan Ilmu hukum di Indonesia.

Jakarta, 08 Desember 2023

Hormat Saya,



**Jayanti Minarosa Pardede**



## DAFTAR ISI

Pernyataan Keaslian Tugas Akhir.....	ii
Persetujuan Dosen Pembimbing Tugas Akhir. ....	iii
Persetujuan Tim Penguji Tugas Akhir.....	iv
Pernyataan dan Persetujuan Publikasi Tugas Akhir .....	v
Kata Pengantar .....	vi
Daftar Isi .....	viii
Daftar Bagan.....	x
Daftar Tabel... ..	xi
Abstrak.....	xii
<i>Abstract</i> .....	xiii
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	6
1.3 Tujuan Penelitian.....	7
1.4 Kegunaan Penelitian.....	7
1.5 Kerangka Teori dan Kerangka Konsep .....	9
1.5.1 Kerangka Teori .....	9
1.5.2 Kerangka Konsep.....	10
1.6 Metode Penelitian.....	11
1.7 Orisinalitas penulisan .....	17
1.8 Sistematika Penulisan.....	23
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>25</b>
2.1 Kerangka Teori.....	25
2.1.1 Teori Kepastian Hukum .....	25
2.1.2 Teori Perjanjian .....	27
2.2 Perjanjian Jual Beli .....	28

2.3	Sifat Jual Beli Tanah .....	37
2.4	Hak dan Kewajiban Jual Beli Tanah dan Bangunan.....	41
2.5	Pengalihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli .....	42
2.6	Proses Pemindehan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli.....	48
2.7	Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) .....	52
2.8	Pendaftaran Tanah.....	51
2.9	Perpajakan Dalam Proses Pengalihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli .....	56
<b>BAB III Kepastian Hukum PPJB Yang Dibuat Di Bawah Tangan Untuk Dapat Dijadikan Sebagai Dasar Peralihan Hak Objek Jual Beli .....</b>		<b>66</b>
3.1	Kronologis Peralihan hak atas pada Properti yang dibeli oleh Pembeli dari Pengembang.....	72
3.2	Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli Di Bawah Tangan menurut UUPA. ....	68
<b>BAB IV Prosedur Pajak Yang Berlaku Apabila Terjadinya Pengalihan Hak Atas Tanah Melalui PPJB Dibawah Tangan Menurut Peraturan Pemerintah No. 34 Tahun 2016.....</b>		<b>95</b>
<b>BAB V PENUTUP .....</b>		<b>113</b>
5.1	KESIMPULAN.....	113
5.2	SARAN .....	114
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>		<b>119</b>



**Daftar Bagan**

Bagan 1.	Jual Beli.....	35
Bagan 2	Mekanisme Pemotongan Pajak Penghasilan...	102



**Daftar Tabel**

Tabel 1	Perbandingan Substansi Penelitian.....	24
Tabel 2	Pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah.....	99
Tabel 3	Pengecualian Atas Pengenaan Pajak Penghasilan.....	104
Tabel 4	Pengecualian Atas Pengenaan Pajak Penghasilan.....	105

## ABSTRAK

**Judul : Kepastian Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dibawah Tangan Dan Perpajakan Yang Berlaku sebagai Awal Terjadinya Pengalihan Hak Atas Tanah.**

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli tanah yang dilakukan melalui PPJB dibawah tangan. Peralihan hak atas melalui jual beli tanah umumnya dilakukan di hadapan Notaris/PPAT namun pada penelitian ini melalui PPJB dibawah tangan. Hal tersebut menimbulkan kekaburan yaitu antara aturan pada Kitab-Kitab Undang Hukum Perdata dengan SEMA No. 4 Tahun 2016. Selain itu, Peralihan hak atas tanah melalui PPJB dikenai beberapa pajak seperti Pajak Penghasilan, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, Biaya Akta Jual Beli dan Proses Balik Nama, Biaya Zona Nilai Tanah, dan Biaya Administrasi Pengelolaan oleh PT. X. Penelitian ini bertujuan menjawab dua permasalahan utama terkait kepastian hukum PPJB yang disusun secara informal dan prosedur perpajakan pada peralihan hak atas tanah melalui PPJB informal sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 34 Tahun 2016. Penelitian ini bersifat hukum yuridis normatif dan menghasilkan deduksi konkret. Hasilnya antara lain: 1) PPJB informal mengacu pada Pasal 1338 KUHPperdata dan berdasarkan beberapa peraturan, termasuk UU No. 1 Tahun 2011, SEMA No. 4 Tahun 2016, dan Permen PUPR No. 11/PRT/M/2019; 2) Peralihan hak atas tanah terjadi setelah penyerahan, sesuai Pasal 1459 KUHPperdata; 3) Terdapat kebingungan terkait aturan peralihan hak atas tanah dalam PPJB; dan 4) PPJB sebelum Akta Jual Beli dapat dilakukan melalui kesepakatan.

**Kata Kunci:** Pajak, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Tanah, Hak



## ABSTRACT

**Title : *Legal Certainty Of Binding Sale and Purchase Agreements Under the Hand and Taxation that Applies as the Beginning Of The Transfer Of Land Rights***

**Abstract:** *The transfer of land rights through PPJB is subject to several taxes such as Income Tax, Acquisition Duty for Land and/or Buildings, Deed of Sale and Name Change Process Fees, Land Value Zone Fees, and Administrative Management Fees by PT. X. This research aims to address two main issues related to the legal certainty of informal PPJB and tax procedures for the transfer of land rights through informal PPJB in accordance with Government Regulation No. 34 of 2016. This research is of a normative juridical nature and yields concrete deductions. The results include: 1) Informal PPJB refers to Article 1338 of the Civil Code and is based on several regulations, including Law No. 1 of 2011, Supreme Court Regulation No. 4 of 2016, and Ministry of Public Works and Public Housing Regulation No. 11/PRT/M/2019; 2) The transfer of land rights occurs after the handover, in line with Article 1459 of the Civil Code; 3) There is confusion regarding the regulations concerning the transfer of land rights in PPJB; and 4) PPJB before the Deed of Sale can be carried out through agreement.*

**Keywords:** *Tax, PPJB, Land, Rights.*