

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Secara teoritis dan alami, bahwa keberadaan manusia akan tumbuh dan berkembang sejalan dengan perkembangan peradaban manusia, artinya manusia akan mengembangkan keturunannya secara kuantitatif untuk berada dimuka bumi (tanah). Perkembangan dan penambahan tersebut membawa konsekuensi logis tuntutan kebutuhan manusia akan tanah sebagai tempat tinggalnya ataupun juga untuk investasi. Tanah dan bangunan merupakan kebutuhan hidup manusia yang paling mendasar sebagai sumber penghidupan dan mata pencaharian, bahkan secara ekstrim dikatakan bahwa manusia tidak akan hidup tanpa adanya tanah dan bangunan . Tanah dan bangunan yang dimaksudkan disini bukan dengan segala aspeknya melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut dengan hak. Oleh karena itu, karena tanah dan bangunan merupakan satu kesatuan kebutuhan penting bagi kepentingan manusia karena memiliki hubungan yang sangat erat dapat dirasakan mempunyai pertalian yang berakar dalam alam pikiran manusia.

Suatu objek jual beli dapat diperalihkan jika melalui suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemegang hak atas tanah tersebut. Pengalihan hak atas tanah dapat terjadi karena jual beli, hibah, tukar menukar, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya. Pemeliharaan data pendaftaran tanah merupakan suatu proses atau kegiatan pendaftaran tanah dengan tujuan untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian¹. Data yuridis merupakan “sekumpulan data atau keterangan yang didalamnya berisikan status hukum terhadap bidang tanah dan sarusun yang dilakukan pendaftaran terhadapnya, pemegang haknya dan hak pihak lain, serta beban-beban lain yang membebaninya.” Perubahan data yuridis dapat meliputi:

- a. Peralihan hak karena jual-beli; tukar-menukar; hibah; pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;
- b. Peralihan hak karena pewarisan;
- c. Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
- d. Pembebanan Hak Tanggungan;
- e. Peralihan Hak Tanggungan; dan

¹ Diana R.W. Napitupulu, *Pendaftaran Tanah (Pensertipikatan Hak Atas Tanah Dan Peralihannya)*, Cetakan ke-1 (Jakarta: UKI Press, 2022) hlm 77.

f. Hapusnya hak atas tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik Sarusun dan Hak Tanggungan.

Objek jual beli dapat dialihkan atau dialihkan apabila hak atas tanah tersebut dipindahkan atau dipindahtangankan dari/oleh pemegang hak selaku subyek hukum/hak kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh objek jual beli yang dialihkan. Jadi, pengalihan hak atas tanah terjadi karena memang disengaja dan merupakan perbuatan atau hak kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak atas tanah yang dialihkan. Pengalihan hak atas tanah terjadi karena memang disengaja melalui suatu perbuatan hukum antara pemegang hak lama dengan pihak ketiga yang akan menjadi penerima hak dan sekaligus nantinya adalah sebagai pemegang hak baru.

Pengalihan hak melalui jual beli tanah, dengan cara ini dilakukan apabila pihak yang memerlukan tanah memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah yang tersedia ada, dan pemegang hak atas tanah yang tersedia itu, bersedia untuk memindahkan haknya. Jual beli yang dimaksudkan disini adalah jual beli hak atas tanah. Istilah jual beli disebut dalam Peraturan Perundang-Undangan yang berkaitan dengan pertanahan, yaitu Undang-Undang No.5 Tahun 1960; Undang-Undang No.16 Tahun 1985, Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996, Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997,

Keputusan Presiden No,55 Tahun 1993, Peraturan Presiden No.36 Tahun 2005, dan Kepmen Agraria/Kepala BPN No.21 Tahun 1994. Namun, demikian, di dalam peraturan perundang-undangan tersebut tidak memberikan pengertian apa yang dimaksudkan dengan jual beli. Untuk memahami pengertian jual beli dapat dilihat dari dasar pembentukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (Hukum Agraria Nasional), yaitu didasarkan atas hukum adat. Dalam praktik disebut jual beli tanah. Secara yuridis, yang di perjualbelikan adalah hak atas tanah bukan tanahnya. Memang benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah adalah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah. Dalam jual beli tanah tidak terlepas dari adanya perjanjian atau kesepakatan, dimana dalam 1457 KUH Perdata disebutkan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan yaitu pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu hak kebendaan dan pihak lain membayar sesuai harga yang diperjanjikan.

Secara garis besar, beberapa tahapan proses jual beli di hadapan PPAT, yaitu adanya pembayaran pajak penjual dan pajak pembeli, cek fisik asli sertipikat tanah, penandatanganan AJB, validasi, dan sebagainya. Akan tetapi, dikarenakan suatu hal, proses AJB tersebut terkendala misalnya salah satu pihak pada waktu tertentu tidak bisa hadir, atau status objek jual beli masih dijaminkan atau diagunkan di bank, atau objek jual beli masih proses pemecahan sertipikat, dan sebagainya. Oleh karena itu, Notaris/PPAT memberikan solusi yaitu membuat suatu perjanjian yang bersifat mengikat

antara pembeli dan penjual, dalam hal ini dikenal dengan nama PPJB (Perjanjian Perikatan Jual Beli), yang mana pada prakteknya sering menimbulkan permasalahan, baik konflik yang bersumber dari pembeli, penjual, bahkan dari Notaris / PPAT. Oleh karena itu, apabila diartikan PPJB ini sebagai perjanjian pendahuluan untuk menuju AJB. Terdapat dua jenis Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yaitu PPJB yang dibuat di bawah tangan dan dibuat di hadapan Notaris. Dalam kepemilikan properti pembuatan PPJB dibuat dibawah tangan yang dilakukan oleh pengembang sebagai penjual dan konsumen sebagai pembeli. Pada angka 10 PP No.12 Tahun 2021 menyatakan “Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli yang selanjutnya disebut sistem PPJB adalah rangkaian proses kesepakatan antara setiap orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebelum ditandatangani akta jual beli”. Akan tetapi, apabila terjadi pengalihan hak yaitu untuk mengalihkan PPJB, maka diperlukan suatu persetujuan dari pengembang atas pengalihan tersebut yang diikuti dengan kewajiban untuk membayar biaya administrasi yang menjadi kewajiban pihak yang sebelumnya membeli dan pajak-pajak yang dikenakan lainnya sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia (PP) 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. . Kemudian, seperti apa mekanisme dan proses-proses pengalihan objek jual beli melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibawah tangan. Sebagai contoh, pengalihan hak atas tanah melalui jual beli pada property di cikarang milik PT. Graha Buana Cikarang (untuk selanjutnya disebut “Pengembang”) yang dibeli oleh Tuan Ferry (untuk selanjutnya disebut “Pembeli”). Peneliti akan meneliti telah terjadinya bukti peralihan hak atas tanah melalui perjanjian pengikatan jual beli dibawah tangan (PPJB) yang ditandatangani dibawah tangan antara pengembang dengan pembeli.

Oleh karena itu, penulis mengambil judul proposal tesis yaitu **“KEPASTIAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DIBAWAH TANGAN DAN PERPAJAKAN YANG BERLAKU SEBAGAI AWAL TERJADINYA PENGALIHAN HAK ATAS TANAH”.**

1.2 Rumusan Masalah

Sesuai dengan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka yang menjadi pemikiran rumusan masalah yang perlu diteliti yaitu:

1. Apakah kepastian hukum PPJB di bawah tangan dapat dijadikan sebagai dasar peralihan hak objek jual beli?
2. Bagaimana Prosedur pajak yang berlaku apabila terjadinya pengalihan hak atas tanah melalui PPJB dibawah tangan sebagaimana Peraturan Pemerintah No. 34 Tahun 2016 ?

1.3 Tujuan Penelitian

Sesuai dengan latar belakang dan perumusan masalah diatas maka secara umum tujuan dari penelitian ini yaitu:

1. Untuk menguraikan dan menganalisis PPJB yang dibuat dibawah tangan dalam aturan hukum yang telah berlaku, nyata, dan pasti dalam peralihan hak atas tanah.
2. Untuk menguraikan dan menganalisis pengenaan pajak yang berlaku apabila terjadi pengalihan hak atas tanah melalui PPJB dibawah tangan.

1.4 Kegunaan Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian yang hendak dicapai, maka penelitian ini diharapkan mempunyai kegunaan dalam pendidikan baik secara langsung maupun tidak langsung. Adapun manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Kegunaan Teoritis

Kegunaan teoritis adalah bersifat pengembangan dan pendalaman serta penemuan teori baru atau memperkuat teori lama. Secara teoritis hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat yaitu:

- a. Memberikan sumbangan pemikiran bagi masyarakat yang ingin melakukan jual-beli tanah atau bangunan.
- b. Memberikan sumbangan edukasi ilmu hukum dan ilmu perpajakan, yaitu bagi masyarakat yang ingin melakukan penanaman modal/investasi di masa mendatang.

2. Kegunaan Praktis

Kegunaan praktis adalah bersifat penerapan untuk menemukan, menganalisis dan mencari solusi dari masalah-masalah hukum yang tengah dihadapi dalam kenyataan kehidupan masyarakat sekitar. Secara praktis penelitian ini dapat bermanfaat sebagai berikut:

a. Bagi Pemerintah

Dapat menjadi suatu masukan bagi pemerintah untuk lebih memperhatikan dan melakukan pengawasan terhadap kegiatan jual beli tanah atau bangunan yang banyak menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibawah tangan sebagai perjanjian pendahuluan.

- b. Bagi Para Pihak yang tergabung dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Bagi pembeli, dapat menambah pengetahuan tentang hukum jual beli. Sedangkan bagi pengembang, yaitu untuk lebih meningkatkan kualitas Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai perjanjian pendahuluan dengan dilakukan secara otentik dikemudian hari.

- c. Bagi Masyarakat

Sebagai bahan informasi mengenai indikasi kekaburan norma hukum tentang pengalihan hak atas tanah melalui PPJB dibawah tangan dengan PPJB otentik.

1.5 Kerangka Teori dan Kerangka Konsep

1.5.1 Kerangka Teori

Teori yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah teori kepastian hukum dan teori perjanjian. Teori perjanjian digunakan sebagai dasar untuk menjelaskan dari permasalahan yang diteliti.

Pertama, teori kepastian hukum digunakan dengan tujuan hukum untuk mengayomi manusia. Undang-undang merupakan kumpulan norma-norma hukum yang dilandasi oleh prinsip-prinsip hukum. Maka, Undang-Undang harus dilaksanakan. Teori kepastian hukum ini dikemukakan dengan tujuan

dapat menganalisa dari pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dibawah tangan.

Kedua, teori perjanjian menimbulkan hubungan hukum yang dinamakan perikatan karena perjanjian menimbulkan suatu ikatan bagi para pihak². Oleh karena itu, perjanjian harus memenuhi syarat-syarat perjanjian sebagaimana dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Teori perjanjian ini dikemukakan dengan tujuan untuk menganalisis isi atau substansi perjanjian pendahuluan dalam PPJB untuk melihat kepastian hukum peralihan hak atas tanah melalui jual beli.

1.5.2 Kerangka Konsep

Batasan-batasan serta pengertian yang akan digunakan oleh penulis dalam tesis ini adalah sebagai berikut:

- a. Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan terhadap satu orang lain atau lebih³.
- b. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pengertiannya adalah perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus terpenuhi terlebih dahulu dapat dilakukan jual beli antara lain adalah sertipikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.

² R.Subekti, *Hukum Perjanjian*(Jakarta:PT.Intermasa, 2001) hlm.1

³ Lihat Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

- c. Jual beli adalah suatu persetujuan yaitu pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu hak kebendaan dan pihak lain membayar sesuai harga yang diperjanjikan. Berdasarkan rumusan pasal tersebut, dapat ditarik unsur pokok(essentialia) dari perjanjian jual beli ini yaitu adanya “barang dan harga”⁴.
- d. Peralihan hak atas tanah adalah salah satu peristiwa dan/atau perbuatan hukum yang mengakibatkan terjadinya pemindahan hak atas tanah dari pemilik kepada pihak lainnya.

1.6 Metode Penelitian

Menurut Sugiyono, metode penelitian merupakan cara ilmiah guna untuk mendapatkan data yang valid, tujuannya agar dapat ditemukan, dikembangkan, dan dibuktikan suatu pengetahuan tersebut. Tujuan utama untuk memahami, memecahkan, dan mengantisipasi suatu masalah⁵.

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diangkat diatas, maka metode penelitian yang digunakan penulis dalam melakukan penelitian suatu permasalahan dalam penulisan ini adalah:

⁴ Ahmad Musadad,S.H.I.,M.S.I,*Hukum Perikatan Pendekatan Hukum Positif dan Hukum Islam*,Cetakan 1 (Malang: CV. Literasi Nusantara Abadi,2021) hlm. 137.

⁵ Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Notmatif dan Empirs*, (Jakarta:Prenadamedia Group,2018) hlm.3.

1. Jenis penelitian

Dalam hal ini peneliti dalam penulisan tesis menggunakan jenis penelitian yuridis normatif. Penelitian hukum yuridis normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum yang dihadapi. Penelitian hukum yuridis normatif terdapat permasalahan yaitu kekaburan norma dalam peralihan hak atas tanah melalui PPJB dibawah tangan. Penulis juga melakukan Penelitian Normatif disertai oleh wawancara dengan pengembang.

2. Pendekatan Penelitian

Dalam melakukan penelitian tesis, penulis menggunakan pendekatan undang-undang dengan cara menganalisa aturan menggunakan legilasi dan regulasi yang berkaitan dengan isu hukum tersebut.

Adapun penulis juga menggunakan pendekatan konseptual dalam melakukan penelitian ini. Menurut Peter Mahmud, pengertian dari pendekatan konseptual adalah pendekatan yang berdasarkan dari beberapa pandangan dari para ahli dalam ilmu hukum, yang mana penelitian tidak hanya berdasarkan dari aturan hukum yang berlaku dikarenakan memang belum ada atau tidak ada aturan hukum yang dapat menyelesaikan masalah tersebut. Dalam hal ini masih belum terdapat aturan hukum yang efektif dalam menyelesaikan permasalahan peralihan hak atas tanah melalui PPJB

dan perpajakan. Sehingga pendekatan ini berdasarkan konsep yang berkaitan dengan permasalahan yaitu kepastian hukum dari peralihan hak atas tanah melalui PPJB dan perpajakan.

3. Jenis Data

Adapun penelitian ini berdasarkan kepada data sekunder namun didukung dengan data primer yang datanya berasal dari PPJB Pengembang dengan Pembeli. Data primer didapat melalui wawancara dan PPJB. Kemudian data sekunder, merupakan data yang didapat dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier untuk meneliti isu hukum dalam penelitian ini. Terdapat data primer dan data sekunder yang digunakan untuk penelitian ini, yaitu:

a. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh seorang peneliti langsung dari objeknya⁶. Data primer yang digunakan dalam penelitian ini merupakan data yang diperoleh langsung dari Pengembang dan Pembeli melalui PPJB dibawah tangan yang sudah di tandatangani kedua belah pihak.

⁶ Bachtiar, *Mendesain Penelitian Hukum*, (Yogyakarta: Deepublish, 2021) hlm.56.

b. Data Sekunder

Data Sekunder yaitu data yang diperoleh dengan mengumpulkan kepustakaan, dokumen yang terkait dengan permasalahan penelitian. Kegunaan data sekunder yaitu untuk mencari data atau informasi awal, mendapatkan landasan teori atau landasan hukum, mendapatkan batasan, definisi. Dalam penelitian ini dengan menggunakan data sekunder yang terdiri dari:

i. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat dan terdiri dari norma dasar, peraturan dasar, peraturan perundang-undangan, bahan hukum yang tidak dikodifikasikan, yurisprudensi, traktat, bahan hukum dari penjajahan yang hingga kini masih berlaku. Dalam hal ini, peneliti menggunakan bahan hukum primer sebagai berikut:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
4. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

5. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan; dan
 6. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Atas Penghasilan Dari Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/ Atau Bangunan Beserta Perubahannya.
- ii. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder juga dapat diartikan sebagai publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Adapun jenis dari bahan hukum sekunder adalah berupa buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal hukum dan skripsi⁷.

- iii. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder yang berkaitan dengan penelitian diantaranya adalah surat kabar, internet, kamus hukum, dan Kamus Besar Bahasa Indonesia.

⁷ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, cetakan ke-2 (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2013) hlm. 156.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan penulis dalam penelitian ini merupakan dari studi kepustakaan. Studi kepustakaan ini adalah alat atau sarana dalam pengumpulan data yang dilakukan dengan data tertulis dengan didukung analisis data⁸. Analisis data yang dilakukan dalam penelitian ini bersumber dari buku, jurnal, artikel ilmiah, skripsi, tesis, disertasi, serta berita yang berhubungan dengan permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

5. Teknik Analisis Data

Teknik analisa data yang digunakan dalam penelitian ini adalah secara kualitatif. Metode analisa data dilakukan dengan pengumpulan data yang terdiri dari bahan kepustakaan atau bahan sekunder dalam bentuk bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier. Bahan hukum tersebut dianalisis menggunakan metode kualitatif dan dijelaskan secara deskriptif mengenai peralihan hak atas tanah melalui PPJB dibawah tangan.

⁸ Johny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif* (Malang: Bayumedia Publishing, 2006) hlm.49.

1.7 Orisinalitas penulisan

Tesis ini disusun berdasarkan hasil penelitian di lapangan disertai wawancara dengan pengembang, maupun pembeli.

Sepengetahuan penulis, sejauh ini belum ada kajian yang terkait hal itu walaupun sudah pernah dilakukan penelitian tentang berbagai analisis peralihan hak atas tanah namun perbedaannya pada penelitian ini penulis mengkaji peralihan hak atas tanah melalui PPJB dibawah tangan dengan memfokuskan pada Peraturan Pemerintah No. 34 Tahun 2016 dan prosedur pajak yang berlaku apabila terjadinya pengalihan hak atas tanah melalui PPJB dibawah tangan dengan dikaitkan teori perjanjian dan teori kepastian hukum. Orisinalitas penelitian dalam rangka menyusun thesis ini dapat dilihat dari beberapa judul dan juga hasil penelitian dibawah ini :

- a Made Ara Denara Asia Amasangsa, I Made Dedy Priyanto, mahasiswa Program kekhususan Perdata Fakultas Hukum Universitas Udayana, dengan judul “Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan”.
- b Ramadhani Hidayat, mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung, dengan judul “Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Di Bawah Tangan Yang Telah di Waarmerking”.

- c Arini Alvita, mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, dengan judul “Kepastian Hukum Bagi Konsumen Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun”

Tabel 1 Perbandingan Substansi Penelitian

No	Penulis	Made Ara Denasa Asia Amasangsa, I Made Dedy Priyanto (Universitas Udayana)	Ramadhani Hidayat (Universitas Islam Sultan Agung)	Arini Alvita (Universitas Indonesia)	Jayanti Minarosa Pardede (Universitas Kristen Indonesia)
1.	Judul	Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas	Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Di Bawah Tangan Yang Telah Di	Kepastian Hukum Bagi Konsumen Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah	Kepastian Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dibawah Tangan dan Perpajakan

		Tanah Dan/ Atau Bangunan.	<i>Waarmerking.</i>	Susun.	Yang Berlaku Sebagai Awal Terjadinya Peralihan Hak Atas Tanah.
2.	Rumusan Masalah	1. Bagaimana kekuatan hukum dari PPJB yang dibuat di hadapan Notaris/ PPAT?	1. Bagaimana kedudukan hukum perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah di bawah tangan (konvensio nal) yang telah di <i>waarmerkin</i> g?	1. Bagaimana kepastian hukum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Rumah Susun?	1. Bagaimana kepastian hukum PPJB yang dibuat dibawah tangan untuk dapat dijadikan sebagai dasar peralihan hak objek jual beli?

		<p>2. Bagaimana perlindungan hukum bagi para pihak dalam PPJB?</p> <p>3. Apakah manfaat dari diadakannya PPJB sebagai perjanjian pendahuluan?</p>	<p>2. Apakah suatu perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah dibawah tangan yang telah di waarmerkin g menjadi dasar pembuatan Akta Jual Beli?</p>	<p>2. Bagaimana Perlindungan hukum bagi konsumen atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun?</p>	<p>2. Bagaimana prosedur pajak yang berlaku apabila terjadinya peralihan hak atas tanah melalui PPJB dibawah tangan sebagaimana Peraturan Pemerintah No. 34 Tahun 2016</p>
--	--	---	---	---	--

3.	Persamaan	Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)	Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibawah tangan yang telah di <i>waarmerking</i> .	Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Rumah Susun	Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai dasar peralihak hak atas tanah
4.	Perbedaan	Tentang Pelaksanaan PPJB khususnya yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT yang dalam perjanjiannya tidak termuat	Tentang PPJB dibawah tangan yang selanjutnya dilakukan upaya <i>Waarmerking</i> oleh Notaris. Kekuatan pembuktian serta	Tentang PPJB Rumah susun seharusnya dibuat sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku, yaitu dibuat dihadapan	Tentang kepastian hukum apakah peralihan hak dapat dilakukan apabila dalam jual beli menggunakan PPJB

	hak dan kewajiban para pihak, yang nantinya akan mengacu kepada Akta Jual Beli (AJB) sebagai salah satu bukti peralihan hak	kedudukan <i>Waarmerking</i> sendiri memiliki artian bahwa notaris tidak bertanggung jawab atas isi serta tandatanganannya.	notaris dalam bentuk akta otentik oleh para pihak, sehingga PPJB atas rumah susun mempunyai kepastian dan kekuatan pembuktian.	dibawah tangan dan prosedur pajak-pajak yang berlaku jika telah dilakukan peralihan hak atas tanah
--	---	---	--	--

1.8 Sistematika Penulisan

Penulisan tesis ini akan disajikan dalam 5 (lima) bab yang memiliki keterkaitan antara satu dan lainnya, dengan penjelasan sebagai berikut:

BAB I: PENDAHULUAN

Pada bab ini berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, kerangka teori, metode penelitian, dan Orisinalitas Penelitian, Sistematika Penulisan.

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini, berisi kajian pustaka yang menguraikan kerangka teori dan konseptual mengenai jual beli, ketentuan-ketentuan dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) ,objek pemindahan hak melalui jual beli serta perpajakan dalam proses jual beli.

BAB III: KEPASTIAN HUKUM PPJB YANG DIBUAT DI BAWAH TANGAN UNTUK DAPAT DIJADIKAN SEBAGAI DASAR PERALIHAN HAK OBJEK JUAL BELI

Pada bab ini, berisi uraian tentang ruang lingkup kekuatan hukum PPJB sebagai dasar peralihan hak atas tanah dan ketentuan hukum mengenai PPJB sering digunakan oleh pelaku usaha sebagai perjanjian dasar peralihan hak atas tanah.

BAB IV: PROSEDUR PERPAJAKAN YANG BERLAKU DALAM TERJADINYA PERALIHAN HAK ATAS TANAH

Pada bab ini, berisi uraian tentang perlakuan perpajakan atas pengalihak hak atas tanah melalui jual beli dengan memenuhi aturan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah No. 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.

BAB V: PENUTUP

Pada bab ini, berisi uraian tentang kesimpulan dari rumusan masalah 1 dan rumusan masalah 2 beserta uraian tentang saran hasil dari penelitian yang telah dilakukan.