

**AKTA PERALIHAN HAK PADA JUAL BELI RUMAH  
DARI PERUSAHAAN PENGEMBANG  
YANG DIBUAT DIHADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH  
DALAM HUBUNGANNYA DENGAN PAJAK PENGHASILAN**

**ARTIKEL**



**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan  
Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)  
Pada Program Studi Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

**Oleh :**

**Y U L I A  
NIM : 02022681418007**

**Dosen Pembimbing :**

- 1. Dr. Ridwan, S.H,M.Hum**
- 2. H.Kms.Abdullah Hamid, S.H,Sp.N,MH**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
2016**

**AKTA PERALIHAN HAK PADA JUAL BELI RUMAH  
DARI PERUSAHAAN PENGEMBANG  
YANG DIBUAT DIHADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH  
DALAM HUBUNGANNYA DENGAN PAJAK PENGHASILAN**

**Oleh :  
YULIA**

Transfer of rights over land to the buying and selling homes from developers, raises taxes, namely income tax (income tax) which is charged to the seller in this case developer. In the process of transition land rights certificates created PPAT is an authentic deed for deed is an instrument of proof that the occurrence of a legal act of buying and selling. So that the parties can be protected from legal problems if a time there was a lawsuit over the sale process which has been carried out. PPAT also helped ensure their formal correctness on the deed that has been made since PPAT in making the deed of sale is based on the will and desire of the parties who agreed to perform legal acts of buying and selling, but it also must examine PPAT tax obligations prior to the signing of the deed of sale by the parties, if income tax has not been paid then PPAT entitled to delay the process of transfer of rights over land through income tax payments have been completed by the seller.

**A. Pendahuluan**

Pemenuhan kebutuhan perumahan dapat dilakukan oleh masyarakat sendiri dan perusahaan pengembang perumahan. Pembangunan perumahan oleh perusahaan pengembang berdasarkan pada *profit oriented* sehingga penyediaan sarana prasarana perumahan dibebankan kepada harga rumah sehingga harga rumah sangat tinggi. Kondisi ini menyebabkan terjadinya pergeseran target pembangunan perumahan terutama pergeseran dari perumahan sederhana menjadi perumahan menengah dan rumah mewah.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> [ejournal.unsri.ac.id/index.php/jrs/article/view/446/126](http://ejournal.unsri.ac.id/index.php/jrs/article/view/446/126), data di akses pada tanggal 10 Nopember 2015, pukul 10.30 wib

Proses jual beli rumah dari perusahaan pengembang kepada pembeli terjadinya peralihan hak atas tanah terhadap rumah tersebut, yang menimbulkan pajak yang dibebankan kepada Penjual yaitu Pajak Penghasilan (PPH) yang bersifat final, yang diatur dalam Pasal 4 ayat (2) huruf (d) dari Undang-Undang Nomor 7 tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 36 tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan.

Pengalihan tersebut harus dibuktikan dengan akta yang bersifat otentik yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu akta jual beli yang kemudian akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan dan pendaftaran tanah. Akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dalam hal ini pembeli tanah.

Akta otentik didefinisikan sebagai akta yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang, yang isinya telah disepakati oleh para pihak. Melalui akta otentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari dalam terjadinya sengketa.<sup>2</sup> Dalam setiap proses peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan, sebelum dilakukan penanda tangan akta di hadapan PPAT maka para pihak diwajibkan untuk

---

<sup>2</sup> Hartanti Sulihandari dan Nisya Rifiani, 2013, *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris*, Jakarta : Dunia Cerdas, Hlm.13-14

memperlihatkan bukti setor pembayaran Pajak Penghasilan yang merupakan syarat untuk dapat ditanda tangannya akta oleh PPAT.

## **B. Kerangka Konseptual**

### **1. Peralihan Hak**

Peralihan hak adalah suatu peristiwa berpindahnya hak dari tangan seseorang ke tangan orang lain dalam suatu perbuatan hukum yang bertujuan untuk memindahkan hak atau barang/benda bergerak atau barang/benda tidak bergerak.<sup>3</sup> Peralihan hak merupakan suatu proses yang harus di laksanakan pada jual beli rumah setelah dilaksanakannya pembayaran pajak penghasilan oleh perusahaan pengembang.

### **2. Jual Beli**

Jual beli menurut KUHPerdato Pasal 1457 adalah : “ Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan “. Sedangkan pada pasal 1458 KUHPerdato diatur “ Jual beli itu di anggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum di serahkan dan harganya belum dibayar”.<sup>4</sup> Jual beli antara

---

<sup>3</sup> Munir Fuady. 1996. *Hukum Bisnis Dalam Teori Dan Praktek. Buku Ke-3*, Bandung : PT.Cipta Aditya Bakti, hlm 182.

<sup>4</sup> Niniek Suparni, 2013, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPERDATA)*, Jakarta : Rineka Cipta, hlm 358.

pembeli rumah dan perusahaan pengembang terlaksana apabila adanya persetujuan para pihak mengenai penyerahan obyek jual belinya dalam bentuk penyerahan bukti kepemilikan peralihan hak setelah dilakukannya proses pembayaran dalam jual beli tersebut.

### **3. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diatur dalam Ketentuan Umum Pasal 1 ayat (1) yaitu :

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”.

Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam proses jual beli rumah dari perusahaan pengembang kepada pembeli adalah membuat bukti jual beli berupa akta peralihan hak dari proses jual beli tersebut.

### **4. Pajak Penghasilan (PPh)**

Pajak Penghasilan (PPh) adalah Pajak yang dikenakan kepada orang pribadi atau badan atas penghasilan yang diterima atau diperoleh dalam satu tahun pajak.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Angger Sigit Pramukti, Fuady Primaharsya, 2015, *Pokok-Pokok Hukum Perpajakan*, Yogyakarta : Pustaka Yustisia, hlm.61.

Dengan pemahaman konsep tersebut di atas , penelitian ini menggunakan beberapa teori, yaitu :

### **1. Teori Jabatan**

Menurut E.Utrecht karena diwakili pejabat, jabatan itu berjalan. Pihak yang menjalankan hak dan kewajiban yang didukung oleh jabatan ialah pejabat. Jabatan bertindak dengan perantaraannya. <sup>6</sup> PPAT sebagai pejabat berdasarkan pasal 1 ayat 1, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa " Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun ".

### **2. Teori Kewenangan**

Kewenangan adalah hak seorang individu untuk melakukan sesuatu tindakan dengan batas-batas tertentu dan diakui oleh individu lain dalam suatu kelompok tertentu.

Kewenangan PPAT berdasarkan pasal 3 ayat 1, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa " Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 seorang Pejabat Pembuat Akta

---

<sup>6</sup> E.Utrecht dalam Ridwan. HR. 2006 *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada. hlm.79.

Tanah (PPAT) mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.”

### **3. Teori Pertanggung Jawaban**

Ada dua istilah untuk menggambarkan tentang pertanggung jawaban yaitu liability dan responsibility<sup>7</sup>. Dalam pengertian dan penggunaan praktis, liability menunjuk pada pertanggung jawaban hukum, yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subyek hukum, sedangkan istilah responsibility menunjuk pada pertanggung jawaban politik.

### **4. Teori Kewajiban Mutlak**

Negara mempunyai hak mutlak untuk memungut pajak dan rakyat harus membayar pajak sebagai tanda buktinya. Menurut teori ini dasar hukum pajak terletak pada hubungan antara rakyat dan negara, di mana negara berhak memungut pajak dan rakyat berkewajiban membayar pajak.<sup>8</sup>

### **5. Teori Daya Beli**

Fungsi pemungutan pajak dalam hal ini untuk mengambil daya beli dari rumah tangga masyarakat untuk rumah tangga negara dan kemudian memelihara hidup masyarakat dan untuk membawanya ke

---

<sup>7</sup> Ridwan H.R. *loc-cit*, Hlm. 335-337

<sup>8</sup> Erly Suandy, 2014, *Hukum Pajak, Edisi 6*, Jakarta : Salemba Empat, hlm 27.

arah tertentu. Dengan demikian teori ini mengajarkan, bahwa menyelenggarakan kepentingan masyarakat inilah yang dapat dianggap sebagai dasar keadilan pemungutan pajak, bahkan kepentingan negara, melainkan kepentingan masyarakat yang meliputi keduanya itu.<sup>9</sup>

### **C. Metode Penelitian**

#### **1. Jenis Penelitian**

Penelitian yang dilakukan merupakan penelitian hukum normatif, yaitu dengan meneliti sumber-sumber bacaan yang relevan dengan tema penelitian, meliputi penelitian terhadap azas-azas hukum, sumber-sumber hukum, peraturan perundang-undangan yang bersifat teoritis ilmiah serta dapat menganalisa permasalahan yang dibahas.<sup>10</sup>

#### **2. Jenis Pendekatan Penelitian**

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini menggunakan :<sup>11</sup>

1. Pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*).
2. Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*).

#### **3. Bahan Hukum Penelitian**

Bahan hukum penelitian ini terdiri dari :

- a. Bahan Hukum Primer

---

<sup>9</sup> *Ibid.*

<sup>10</sup> Soerjono Soekamto. 1984, *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia, hlm 9-10.

<sup>11</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Surabaya : Prenadamedia Group, hlm 136,177.



Bahan Hukum Primer<sup>12</sup> adalah bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat, bersumber dan/atau yang dikeluarkan oleh lembaga resmi, meliputi peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pokok bahasan penelitian.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, seperti rancangan Undang-Undang, hasil-hasi penelitian, jurnal ilmiah, hasil seminar atau pertemuan ilmiah lainnya, dokumen pribadi.<sup>13</sup> atau pendapat dari kalangan pakar hukum sepanjang relevan dengan pokok bahasan penelitian, serta bahan-bahan yang diperoleh dari internet.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum penunjang yang memberi petunjuk dan menjelaskan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Seperti kamus, ensiklopedia, kamus hukum, surat kabar, majalah sepanjang memuat informasi yang relevan.

#### **4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum Penelitian**

Pengumpulan sumber bahan hukum dalam penelitian ini adalah

---

<sup>12</sup> Soerjono Soekanto dan Mamuji. 2001. *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. Hlm 34

<sup>13</sup> Roni Hanitijo Soemitro. 1988. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia. Hlm 24

Studi Dokumen, untuk mengumpulkan data sekunder guna mempelajari kaitannya dengan permasalahan yang diajukan. Yang diperoleh melalui studi kepustakaan dengan cara membaca, menyeleksi, mengkaji, menklarifikasi bahan-bahan hukum yang relevan, serta mempelajari buku-buku yang relevan dengan obyek yang diteliti, termasuk buku-buku referensi, makalah, peraturan perundang-undangan, dokumen-dokumen serta sumber-sumber lain yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.

#### **5. Teknik Pengolahan Bahan Hukum Penelitian**

Bahan hukum yang telah dikumpulkan dianalisis dengan menggunakan teknik deskriptif dan teknik argumentatif. Teknik analisis deskriptif dipergunakan dalam menganalisa, dengan menguraikan apa adanya terhadap suatu kondisi atau posisi dari proposisi-proposisi hukum atau non hukum. Teknik argumentatif penilaian harus didasarkan pada alasan-alasan yang bersifat penalaran hukum. Dalam pembahasan permasalahan hukum makin banyak argumen makin menunjukkan kedalaman penalaran hukum.

#### **6. Teknik Penarikan Kesimpulan**

Pengambilan kesimpulan menggunakan metode *deduktif* (metode berfikir dari hal-hal yang bersifat umum ke hal-hal yang bersifat khusus), yang mengiteraksikan dengan metode berfikir *induktif* (metode berfikir dari hal-hal yang bersifat khusus ke hal-hal yang bersifat umum). Yang bertujuan mensistematisasi, serta

mengharmonisasikan temuan-temuan hukum baru yang menjadi dasar untuk menarik kesimpulan sebagai jawaban permasalahan dan pengembangan konsep hukum baru. Sehingga tujuan akhir dari penelitian ini dapat tercapai.

#### **D. Temuan dan Analisis**

##### **1. Penjualan Rumah Oleh Perusahaan Pengembang Kepada Konsumen**

Rumah adalah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, serta aset bagi pemiliknya.<sup>14</sup> Beberapa cara yang dapat ditempuh orang atau badan hukum untuk memiliki rumah, yaitu :<sup>15</sup>

- a. Membangun rumah diatas tanah haknya sendiri.
- b. Membeli rumah milik orang lain.
- c. Mendapatkan hibah rumah dari orang lain.
- d. Melakukan tukar menukar rumah.
- e. Memenangkan lelang rumah, dan
- f. Mendapatkan warisan rumah.

Sistem penjualan rumah oleh perusahaan pengembang yang selama ini telah berjalan melalui 3 sistem penjualan, yaitu : <sup>16</sup>

##### **a. Penjualan Rumah Dengan Sistem Lunas**

---

<sup>14</sup> Urip Santoso, 2011, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, Op.Cit*, hlm 249.

<sup>15</sup> Urip Santoso, 2014, *Hukum Perumahan, Op.Cit*, hlm 213.

<sup>16</sup> *Ibid*

- b. Penjualan Rumah Dengan Sistem Kredit
- c. Penjualan Rumah Dengan Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli

**2. Kedudukan Akta Jual Beli yang Dibuat PPAT dalam Proses Peralihan Hak pada Jual Beli Rumah dari Perusahaan Pengembang Ditinjau dari Peralihan Hak**

Jenis rumah menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman pada pasal 20 ayat (1) berdasarkan pelaku pembangunan dan penghunian yaitu rumah komersial, rumah umum, rumah swadaya, rumah negara dan rumah khusus, sedangkan pada pasal 22 ayat (2) berdasarkan bentuk rumah, yaitu rumah tunggal, rumah deret dan rumah susun.

Rumah yang dapat beralih dan dialihkan oleh pemiliknya kepada pihak lain terdiri atas tanah :<sup>17</sup>

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Bangunan Atas Negara
- c. Hak Guna Bangunan Atas Tanah Pengelolaan
- d. Hak Pakai Atas Negara

Ada dua hal penting yang perlu diperhatikan dalam jual beli tanah, yaitu mengenai subyek dan obyek jual beli tanah. Mengenai subyek jual beli tanah adalah para pihak yang bertindak sebagai

---

<sup>17</sup> Urip Santoso, 2014, Hukum Perumahan, *Op.Cit*, hlm 82.

penjual dan pembeli. Calon penjual harus berhak menjual yaitu pemegang sah dari hak atas tanah tersebut, baik itu milik perorangan atau keluarga. Obyek jual beli tanah adalah hak atas tanah yang akan dijual. Didalam jual beli tanah, tujuan membeli hak atas tanah adalah supaya dapat secara sah menguasai dan mempergunakan tanah, tetapi secara hukum yang dibeli atau dijual bukan tanahnya tetapi hak atas tanahnya.<sup>18</sup>

Dalam subyek jual beli tanah, ada 4 syarat mengenai sahnya suatu perjanjian jual beli hak atas tanah, yaitu :<sup>19</sup>

a. Syarat sepakat yang mengikat dirinya

Dalam syarat ini berarti kedua pihak sama-sama sepakat untuk mengadakan suatu perjanjian jual beli yang mutlak dibuatkan suatu perjanjian tertulis berupa akta yang harus dibuat dan dihadapan Pejabat khusus yaitu PPAT.

b. Syarat cakap

Untuk mengadakan suatu perjanjian perbuatan hukum dalam hal ini perjanjian jual beli hak atas tanah, maka yang berhak adalah para pihak yang sudah memenuhi syarat dewasa menurut hukum, sehat pikiran dan tidak berada dibawah pengampuan.

c. Syarat hal tertentu

---

<sup>18</sup> *Ibid*

<sup>19</sup> *Ibid*

Apa yang diperjanjikan harus dicantumkan dengan jelas dalam akta jual beli, baik itu mengenai luas tanah, letaknya, sertipikat, hak yang melekat demi mengelakkan kemulut hukum dan hak-hak serta kewajiban kedua pihak harus terulan dengan jelas.

d. Syarat sebab yang halal

Didalam pengadaan suatu perjanjian, isi dan tujuan dalam perjanjian itu harus jelas dan berdasarkan atas keinginan kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian.

Dengan adanya perpindahan hak milik atas tanah, maka pemilik yang baru akan mendapatkan tanah hak miliknya dan wajib mendaftarkannya pada Kantor Pertanahan setempat, yang sebelumnya dibuat dahulu aktanya dihadapan PPAT.<sup>20</sup>

**3. Kedudukan Akta Jual Beli yang Dibuat PPAT Dalam Proses Peralihan Hak Pada Jual Beli Rumah Dari Perusahaan Pengembang Ditinjau Dari Akta Otentik**

PPAT sebagai pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta peralihan hak atas tanah, akta pembebanan serta surat kuasa pembebanan hak tanggungan, juga bertugas membantu Kepala Kantor Pertanahan Nasional dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta tertentu sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu

---

<sup>20</sup> *Ibid*

mengenai hak atas tanah dan atau bangunan yang akan dijadikan dasar bagi bukti pendaftaran tanah.<sup>21</sup> Untuk membuktikan adanya perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan haruslah dibuat akta otentik. Tanpa adanya akta otentik maka secara hukum perbuatan hukum untuk mengalihkan suatu hak atas tanah dan bangunan belum sah.<sup>22</sup>

PPAT sebagai pejabat umum, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akta otentik, yaitu akta yang dibuat untuk membuktikan adanya perbuatan hukum tertentu yang mengakibatkan terjadinya peralihan hak atas tanah dan bangunan.<sup>23</sup>

Menurut Pasal 1868 KUHPerdara, "Akta otentik adalah akta yang dibuat dan diresmikan dalam bentuk menurut hukum oleh atau dihadapan pejabat-pejabat yang berwenang untuk berbuat demikian di tempat di mana akta itu dibuat". Pasal 1867 KUHPerdara menetapkan pembuktian dengan tulisan-tulisan dilakukan dengan akta otentik maupun dengan tulisan-tulisan dibawah tangan.

Akta otentik dan akta dibawah tangan dibuat sebagai "alat bukti tertulis " Terhadap suatu perbuatan hukum yang dilakukan dalam kehidupan masyarakat. Kekuatan pembuktian akta otentik, sesungguhnya menyangkut tentang pembuktian dalam hukum

---

<sup>21</sup> <http://myrizal-76.blogspot.co.id/2011/08/peran-ppat-dalam-peralihan-hak-atas.html>, data diakses tanggal 30 Maret 2016 pukul 10.20 Wib.

<sup>22</sup> I Gusti Ayu Eka Rangkuty Dewi, 2009, *Fungsi Pejabat Pembuat Akta Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Yang Berkaitan Dengan Pemungutan Pajak*, Tesis, Diterbitkan, Surabaya, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Airlangga, hlm 36.

<sup>23</sup> *Ibid*, hlm 28

keperdataan. Menurut Lumbang Tobing, kekuatan pembuktian akta otentik, demikian juga akta notaris adalah akibat langsung yang merupakan keharusan dari ketentuan perundang-undangan, bahwa harus ada akta-akta otentik sebagai alat pembuktian dan dari tugas yang dibebankan oleh undang-undang kepada pejabat-pejabat atau orang-orang tertentu dalam pemberian tugas inilah terletak pada pemberian kepercayaan kepada para pejabat itu dan pemberian kekuatan pembuktian kepada akta-akta yang mereka buat.<sup>24</sup>

Berdasarkan ketentuan diatas maka dapat dibedakan akta menurut bentuknya dibedakan menjadi :

1. Akta Otentik

Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa, menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan maupun tanpa bantuan dari yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh yang berkepentingan. Akta otentik terutama memuat keterangan seorang pejabat, yang menerangkan apa yang dilakukannya dan dilihat di hadapannya.

---

<sup>24</sup> M.J.Widijatmoko,Sunarto,Wahyu Nugroho,Agus Saptono, 2015, *Teknik Pembuatan Akta Notaris&PPAT* , Jakarta : Bintang Mandiri, hlm 6.



Suatu akta dapat dikatakan sebagai akta otentik harus memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1868 KUHPerdata, sebagai berikut : <sup>25</sup>

- a. Akta harus dibuat “oleh” (*door*) atau “di hadapan “ ( *ten overstaan*) seorang pejabat umum.
- b. Akta harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
- c. Pejabat umum oleh-atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Kekuatan pembuktian akta otentik, menurut pendapat pada umumnya ada 3 kekuatan pembuktian yaitu : <sup>26</sup>

- a. Kekuatan pembuktian lahiriah ( *uitwendige bewijskracht* )
- b. Kekuatan pembuktian formal ( *formele bewijskracht* )
- c. Kekuatan pembuktian material ( *materiele bewijskracht* )

## 2. Akta Dibawah Tangan

Akta di Bawah Tangan adalah akta yang dibuat serta ditandatangani oleh para pihak yang bersepakat dalam perikatan atau antara para pihak yang berkepentingan saja. Berdasarkan pasal 1874 KUHPerdata, dinyatakan bahwa yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat,

---

<sup>25</sup> *Ibid* hlm. 5

<sup>26</sup> *Ibid*, hlm 6-7.

daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum.

Kekuatan pembuktian akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan, antara lain <sup>27</sup>:

1. Kekuatan pembuktian yang lahiriah, yaitu syarat-syarat formal yang diperlukan agar suatu akta PPAT dapat berlaku sebagai akta otentik.
2. Kekuatan pembuktian formal, yaitu kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta benar-benar dilakukan oleh PPAT atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap.
3. Kekuatan pembuktian materiil, yaitu kepastian bahwa apa yang tersebut dalam suatu akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku juga untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya.

Dengan demikian berdasarkan uraian diatas maka kedudukan akta jual beli yang di buat PPAT dalam proses peralihan hak pada jual beli rumah dari perusahaan pengembang adalah sebagai akta otentik karena akta yang dibuat PPAT merupakan suatu alat bukti bahwa telah terjadinya suatu perbuatan hukum jual beli. Sehingga para pihak dapat terlindungi dari permasalahan hukum jika suatu saat ada gugatan atas proses jual beli yang telah dilakukan.

---

<sup>27</sup> Nico, 2004, *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum* Center for Documentation and Studies Of Business Law, Yogyakarta, Hlm.53-54

## **D. Peranan PPAT Dalam Pelaksanaan Pembayaran Pajak Penghasilan Pada Proses Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan**

### **1. Pajak Penghasilan Atas Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan**

Terhadap perbuatan hukum pengalihan hak PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta kepada para pihak yang bersangkutan. Sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli, PPAT harus terlebih dahulu meminta bukti pembayaran pajak, hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 91 ayat 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, secara tegas menyatakan: “Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak”.<sup>28</sup>

Selanjutnya dalam penjelasan pada Pasal 39 ayat 1 Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan contoh syarat yang dimaksudkan dalam huruf g adalah larangan yang diadakan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah dirubah dengan perubahan Peraturan

---

<sup>28</sup> <http://myrizal-76.blogspot.co.id/2011/08/peran-ppat-dalam-peralihan-hak-atas.html>,  
*Loc. Cit.*

Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996 tentang perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, dan perubahan terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008, yaitu tidak boleh membuat akta, jika kepadanya tidak diserahkan fotocopy surat setoran pajak penghasilan yang bersangkutan.<sup>29</sup>

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994, Pejabat yang berwenang hanya menandatangani akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan apabila kepadanya dibuktikan oleh orang pribadi atau badan dimaksud dengan kewajiban sebagaimana dimaksudkan pada ayat 1 (satu) telah dipenuhi dengan menyerahkan fotokopi Surat Setoran Pajak (SSP) yang bersangkutan dengan menunjukkan aslinya.

## **2. PPAT Wajib Meneliti Tanda Lunas Pajak Penghasilan Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah**

Dalam ketentuan Pasal 18 ayat 3 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dikatakan bahwa dalam pembuatan akta PPAT memerlukan kebenaran

---

<sup>29</sup> *Ibid*

data fisik dan data yuridis dari obyek perbuatan hukum dalam hal obyek tersebut belum terdaftar di kantor pertanahan. Peranan PPAT dapat dilihat dari bagaimana PPAT memeriksa data fisik dan data yuridis tersebut, sehingga data yuridis di sini dapat dikategorikan sebagai pembayaran PPh sebelum dibuatnya akta peralihan hak atas tanah.<sup>30</sup>

PPAT memiliki peranan yang penting dalam hal peralihan hak atas tanah, dalam hal pembayaran pajak yang merupakan suatu kewajiban bagi para pihak (objek pajak) yang akan melakukan transaksi peralihan hak atas tanah sebelum dibuatkan akta peralihan oleh PPAT.

PPAT berperan memeriksa kebenaran formil dan materiil dalam pemberian nilai harga pasar yang wajar terhadap obyek pajak, sehingga membawa pengaruh pada pendapatan Negara dalam perpajakan dapat dilakukan secara maksimal, akan tetapi banyak juga PPAT menggunakan harga obyek pajak berdasarkan NJOP, sedangkan harga transaksi antara para pihak sebenarnya lebih tinggi dari NJOP, hal tersebut dilakukan untuk menghindari pajak yang tinggi bila

---

<sup>30</sup> Pasal 18 ayat 3 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah : Pembuatan akta PPAT dilakukan dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang memberi kesaksian mengenai :

- a. identitas penghadap dalam hal PPAT tidak mengenal penghadap secara pribadi;
- b. kehadiran para pihak atau kuasanya;
- c. kebenaran data fisik dan data yuridis obyek perbuatan hukum dalam hal obyek tersebut belum terdaftar;
- d. keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta;
- e. telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

mengikuti harga transaksi, artinya peranan PPAT dalam hal memberikan informasi tentang harga yang wajar bagi obyek pajak di wilayah kerjanya tidak dapat terlaksana, sehingga tidak ada penerimaan pajak yang maksimal bagi Negara<sup>31</sup>.

Dalam hal Pajak Penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan, dalam ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994, pejabat yang berwenang (PPAT, Camat, Pejabat Lelang, atau pejabat lain yang diberi wewenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku) hanya dapat menandatangani akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan, atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan, apabila kepadanya dibuktikan oleh wajib pajak orang pribadi atau badan telah membayar sendiri pajak penghasilan yang terutang ke bank persepsi atau kantor pos yang dibuktikan dengan menyerahkan bukti setoran pajak berupa fotokopi Surat Setoran Pajak (SSP) dengan menunjukkan aslinya.<sup>32</sup>

Selain hal-hal tersebut di atas, dalam menjalankan tugasnya jabatannya sebagai pembuat akta dibidang pertanahan, PPAT harus memiliki kecermatan dan ketelitian dalam memeriksa kelengkapan berkas-berkas dalam pembuatan akta jual beli. Hal-hal yang harus diperhatikan oleh PPAT yaitu<sup>33</sup>:

---

<sup>31</sup> I Gusti Ayu Eka Rangkuty Dewi, 2009, *Op. Cit.* hlm 41

<sup>32</sup> Lihat Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.

<sup>33</sup> <http://myrizal-76.blogspot.com/2011/08/peran-ppat-dalam-peralihan-hak-atas.html>,  
*Loc. Cit*

1. Identitas dari para pihak. PPAT harus memeriksa kebenaran formil dari identitas para pihak serta dasar hukum tindakan para pihak.
2. Jangka waktu berakhirnya hak atas tanah yang diperjualbelikan (karena jika jangka waktunya berakhir, tanahnya kembali dikuasai oleh negara)
3. Harga jual beli harus sudah dibayar lunas sebelum akta ditandatangani.
4. Tidak terdapat tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).
5. Tanah yang diperjualbelikan harus berada dalam wilayah kerja PPAT yang bersangkutan.

Bila dihubungkan dengan proses jual beli rumah dari perusahaan pengembang dalam pemungutan Pajak Penghasilan final yang menjadi subjek Pajak PPh Final bidang pembangunan perumahan /usaha real Estate adalah orang pribadi atau badan yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagai barang dagangan(Wajib Pajak Real Estate) atau mempunyai usaha pokok melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Sedangkan yang menjadi objek pajak PPh Final adalah penghasilan yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak Real Estate dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagai barang dagangan.<sup>34</sup>

---

<sup>34</sup> <http://amir-islamudin.blogspot.co.id/2011/05/ketentuan-pengenaan-pph-final-atas.html>, Data diakses pada tanggal 4 April 2016, pukul 20.30 Wib.

Adapun besarnya pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan adalah yang nilainya mencapai Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) atau lebih adalah 5% (lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan wajib dibayar sendiri oleh wajib pajak dengan Surat Setoran Pajak Final sebelum akhir tahun pajak yang bersangkutan seperti yang terdapat didalam Pasal 8 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 1999.<sup>35</sup>

Berdasarkan uraian diatas PPAT selain memiliki peran sebagai pembuat akta jual beli pada proses peralihan hak atas tanah antara perusahaan pengembang dalam hal ini sebagai penjual kepada pembeli, PPAT juga berperan menjamin adanya kebenaran formil atas akta yang telah dibuatnya karena PPAT dalam membuat akta jual beli berdasarkan kehendak dan keinginan para pihak yang sepakat melaksanakan perbuatan hukum dalam hal ini jual beli, selain itu juga PPAT berkewajiban memeriksa kewajiban perpajakan (pembayaran PPh final sebesar 5 % dari bruta nilai jual beli ) sebelum dilakukan penanda tangan akta jual beli oleh para pihak, apabila PPh belum di setor maka PPAT berhak menunda proses peralihan hak atas tanah sampai dengan pembayaran PPh telah diselesaikan oleh pihak penjual.

---

<sup>35</sup> Pasal 8 ayat (2) PP 79 tahun 1999, berbunyi : Bagi Wajib Pajak orang pribadi yang jumlah penghasilannya melebihi penghasilan tidak kena pajak (PTKP), apabila melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang jumlah brutonya kurang dari Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), penghasilan yang diperoleh dari pengalihan tersebut merupakan objek pajak penghasilan, dan pajak penghasilan terutang yang bersifat final sebesar 5 % dari jumlah bruto nilai pengalihan, wajib dibayar sendiri oleh Wajib Pajak dengan surat setoran pajak final sebelum akhir tahun pajak yang bersangkutan, kecuali penghasilan yang diperoleh dari pengalihan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 ayat (2) huruf e.”



## **E. PENUTUP**

### **1. Kesimpulan**

Berdasarkan pembahasan pada bab sebelumnya maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

- a. Kedudukan Akta Jual Beli yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam proses peralihan hak pada jual beli rumah dari perusahaan pengembang yaitu sebagai akta otentik yang merupakan alat bukti telah terjadinya perbuatan hukum jual beli, sehingga terjadinya proses peralihan hak atas tanah dan rumah dari penjual dalam hal ini pihak perusahaan pengembang kepada pembeli.
- b. Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pelaksanaan pembayaran Pajak Penghasilan pada proses peralihan hak pada jual beli rumah dari perusahaan pengembang adalah menjamin kebenaran formil dalam setiap akta peralihan hak atas tanah dan bangunan, juga memeriksa tentang kewajiban perpajakan yang harus dipenuhi berkaitan dengan peralihan hak tersebut apakah telah dilaksanakan atau belum, dalam hal ini PPAT hanya berperan untuk memeriksa apakah Pajak Penghasilan (PPh) sudah lunas dibayarkan oleh perusahaan pengembang sebagai pihak penjual rumah.

## **2.Saran**

Adapun saran-saran yang diberikan berdasarkan kesimpulan di atas sebagai berikut :

1. Kiranya wajib pajak membayar terlebih dahulu pajak yang terutang sebelum ditandatanganinya akta peralihan hak berdasarkan jenis perolehan hak untuk menjamin adanya kepastian hukum.
2. Diperlukannya Peraturan yang jelas dan tegas mengenai definisi dan jangka waktu validasi sehingga tidak menimbulkan kerancuan dan menghambat proses pembuatan Akta Jual Beli.
3. Harus diadakannya sosialisasi baik dari Kantor Perpajakan, Perusahaan Pengembang selaku penjual, bisa juga dari PPAT tentang PPh final untuk transaksi peralihan hak atas tanah, sehingga masyarakat ,mengetahui adanya pengenaan PPH final dalam setiap peralihan hak atas tanah.
4. Untuk meningkatkan pendapatan Negara dalam bidang perpajakan khususnya pemungutan PPh final peralihan hak atas tanah, Pemerintah harus mengawasi transaksi jual beli rumah dari Perusahaan Pengembang sehingga tidak terjadinya kecurangan dalam pembayaran pajak dengan memperkecil nilai jual rumah, sehingga nilai PPh yang disetor juga kecil.

## DAFTAR PUSTAKA

### a. Buku

- Boediono. 2000, *Pelayanan Prima Perpajakan*, Trinita Cipta, Jakarta.
- Fidel. 2010, *Cara Mudah & Praktis Memahami Masalah-Masalah Perpajakan*. Cetakan ke-1, Jakarta : Rajagrafindo Persada.
- Fuady, Munir, 1996. *Hukum Bisnis Dalam Teori Dan Praktek. Buku Ke-3*, Bandung : PT.Cipta Aditya Bakti.
- Harsono,Boedi, 1999, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaannya, Edisi Revisi*, Jakarta : Djambatan.
- HR, Ridwan, 2006 *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.
- H.S, Salim, 2015, *Teknik Pembuatan Akta Akta Satu,Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta*, Jakarta : PT.RajaGrafindo Persada.
- Kallo, Erwin , 2009, *Perspektif Hukum Dalam Dunia Properti*, Jakarta : Minerva Athena Pressindo.
- Marzuki, Peter Mahmud, 2005, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Surabaya : Prenadamedia Group.
- Mertokusumo, Sudikno,1998, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Yogyakarta: Liberty.
- Muljadi, Kartini dan Widjaja, Gunawan, 2004, *Hak-Hak Atas Tanah, Edisi Pertama*, Jakarta, Kencana.
- Nico, 2004,*Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum Center for Documentation and Studies Of Business Law*, Yogyakarta.
- Pramukti, Angger Sigit dan Primaharsya, Fuady 2015, *Pokok-Pokok Hukum Perpajakan*, Yogyakarta : Pustaka Yustisia.
- Salindeho, John, 1993, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Jakarta : Sinar Grafika

- Santoso, Urip, 2011, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta : Kencana.
- 2014, *Hukum Perumahan*, Jakarta : Kencana.
- Setiawan, Agus dan Hardi, 2006, *Perpajakan Bendaharawan Pemerintah*, Jakarta : RajaGrafindo Persada.
- Sidharta, Bernard Arief, 2000, *Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum*, Bandung; CV. Madar Maju.
- Shofie, Yusuf, 2009, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*, Bandung : Citra Aditya Bakti .
- Soekamto, Soerjono, 1984, *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia.
- Soekamto, Soerjono dan Mamuji, 2001, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Soemitro, Roni Hanitijo 1988. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Suandi, Erly ,2014, *Hukum Pajak*. Edisi 6. Jakarta: Salemba Empat.
- Sulihandari, Hartanti dan Rifiani, Nisya 2013, *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris*, Jakarta, Dunia Cerdas.
- Suparni, Niniek ,2013, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPERDATA)*, Jakarta : Rineka Cipta.
- Susunan Dalam Satu Naskah,2013, *Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan (K.U.P)*, Bandung : Fokusmedia
- Sutedi, Adrian 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cetakan 4, Jakarta : Sinar Grafika.
- 2011, *Hukum Pajak*, Jakarta : Sinar Grafika,
- Waluyo, 2013, *Perpajakan Indonesia, edisi 11, buku I*, Jakarta:Salemba Empat.

Widjaya, Rai I.G 2003, *Merancang Suatu Kontrak (Contract Drafting) Edisi Revisi Teori dan Praktek*. Jakarta; Megapoin.

Widijatmoko, M.J, dan Sunarto,dan Nugroho, Wahyu dan Saptono, Agus, 2015, *Teknik Pembuatan Akta Notaris&PPAT* ,Jakarta : Bintang Mandiri.

#### **b.Tesis**

Dewi, I Gusti Ayu Eka Rangkuty,2009, *Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Yang Berkaitan Dengan Pemungutan Pajak*,Tesis, Diterbitkan, Surabaya, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Airlangga.

#### **c. Peraturan Perundang-undangan**

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 6 tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.

Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang perubahan keempat Undang-Undang Nomor 7 tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan.

Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/1995  
tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

#### **d. Internet**

[ejournal.unsri.ac.id/index.php/jrs/article/view/446/126](http://ejournal.unsri.ac.id/index.php/jrs/article/view/446/126). data di akses pada tanggal 10 Nopember 2015, pukul 10.30 Wib.

<http://amir-islamudin.blogspot.co.id/2011/05/ketentuan-pengenaan-ph-final-atas.html>, Data diakses pada tanggal 4 April 2016, pukul 20.30 Wib.

<http://myrizal-76.blogspot.com/2011/08/peran-ppat-dalam-peralihan-hak-atas.html>, data diakses tanggal 30 Maret 2016 pukul 10.20 Wib.

<https://massofa.wordpress.com/2011/01/04/peralihan-hak-atas-tanah-karena-jual-beli-tanah>, data diakses tanggal 30 Maret 2016 pukul 01.15 Wib.

<http://www.sjdih.depkeu.go.id/fulltext/1999/43TAHUN~1999UU.htm>, Data Di Akses Tanggal 13 Nopember 2015, pukul 20.30 Wib.

<http://www.negarahukum.com/hukum/pengertian-kewenangan.html>, Data Di Akses Tanggal 13 Nopember 2015 pukul 21.00 Wib.

<http://www.hukumproperti.com/2012/06/08/pengembang-developer/>, data di akses pada tanggal 21 Desember 2015, pukul 22.15 Wib.

<http://rumahbae.blogspot.co.id/2013/08/jenis-tipe-rumah-dan-penjela-sannya.html>, data di akses pada tanggal 20 Desember 2015, pukul 20.15 Wib.

<https://rustam2000.wordpress.com/karya-tulisku/> Dosen Tetap Program Studi Arsitektur Lansekap, FALTL – Universitas Trisakti, data di akses pada tanggal 20 Desember 2015, pukul 20.30 Wib.

<http://www.wibowopajak.com/2012/05/pengertian-pajak-penghasilan-final.html>, data diakses pada tanggal 17 Desember 2015, pukul 23.32 wib

<http://eddiwahyudi.com/perspektif-pajak-sebagai-sarana-pendukung-pembangunan/4-pajak-penghasilan-pph/>, data diakses pada tanggal 17 Desember 2015, pukul 23.50 wib.