

**INTERVENSI PEMERINTAH TERHADAP KEBEBASAN
BERKONTRAK DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH
DAN/ATAU BANGUNAN MELALUI PERATURAN
PEMERINTAH NOMOR 34 TAHUN 2016**

SKRIPSI



OLEH :

AYU DWI NOVITASARI

NPM: 14206016

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS KATOLIK DARMA CENDIKA
SURABAYA 2018**

HALAMAN PERSETUJUAN

INTERVENSI PEMERINTAH TERHADAP KEBEBASAN BERKONTRAK
DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DAN/ATAU BANGUNAN
MELALUI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 34 TAHUN 2016

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu
Syarat Guna Meraih Gelar Sarjana Hukum

OLEH :

AYU DWI NOVITASARI

NPM : 14206016

Dosen Pembimbing :

Victor Imanuel W. Nalle, S.H., M.H.

NIP : 0110256

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS KATOLIK DARMA CENDIKA
SURABAYA 2018

HALAMAN PENGESAHAN

INTERVENSI PEMERINTAH TERHADAP KEBEBASAN BERKONTRAK
DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DAN/ATAU BANGUNAN
MELALUI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 34 TAHUN 2016

diajukan oleh :

AYU DWI NOVITASARI

NPM : 14206016

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
dan dinyatakan Lulus pada Ujian Skripsi Fakultas Hukum
Universitas Katolik Darma Cendika
Pada tanggal : 12 Desember 2017

TIM PENGUJI :

Ketua :

Dian Ety Mayasari, S.H., M.Hum.

NIP : 0110248

Anggota I :

Drs. Andreas Atjengbharata, S.H., M. Hum

NIP : 0110011

Anggota II :

Victor Imanuel W. Nalle, S.H., M.H.

NIP : 0110256

Mengesahkan
Fakultas Hukum
Universitas Katolik Darma Cendika
Dekan,

Dian Ety Mayasari, S.H., M.Hum.

NIP : 0110248



KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yesus Kristus karena berkat dan rahmat-Nya, penulisan skripsi ini dapat selesai dengan baik, meskipun jauh dari kata sempurna. Penulis pada kesempatan ini menyampaikan ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada para pihak yang turut berkontribusi melalui doa maupun bantuan lainnya mulai dari awal hingga selesainya skripsi penulis dengan judul “Intervensi Pemerintah Terhadap Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Dan/Atau Bangunan Melalui Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016” yaitu sebagai berikut :

1. Ibu Dian Ety Mayasari, S.H., M. Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Katolik Darma Cendika Surabaya dan juga sebagai dosen wali penulis;
2. Bapak Victor Imanuel W. Nalle, S.H., M.H, selaku Kepala Program Studi Ilmu Hukum dan juga dosen pembimbing skripsi;
3. Bapak Drs. Andreas Atjengbharata, S.H., M. Hum dan seluruh dosen, staff serta secara khusus kepada para pengajar/pengampu mata kuliah di Fakultas Hukum dari semester 1-7 dan juga pengajar di Semester Pendek;
4. Kepada Ibu Grace Johanka Palangka, SH, selaku Notaris/PPAT di Kota Surabaya untuk waktu serta dukungannya;
5. Kepada Almarhum Julianto Prajitno dan mama terkasih yang senantiasa selalu memberikan doa dan dukungannya;
6. Seluruh Mahasiswa/i angkatan 2014 terutama untuk Duwi Cahya Ramdani untuk waktu, doa serta dukungannya

Selain pihak-pihak yang penulis sebutkan diatas, banyak pihak lain yang turut berjasa mendukung dan memberi masukan dalam penulisan skripsi ini yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu. Akhirnya penulis berharap semoga penulisan skripsi ini dapat menjadi pedoman dan inspirasi bagi pembaca.

Surabaya, 02 Januari 2018

Penulis



ABSTRAK

Pemerintah mengeluarkan produk hukum yang tertuang pada peraturan pemerintah No. 34 Tahun 2016. Peraturan Pemerintah tersebut membawa perubahan terhadap pengenaan pajak terutama pajak bagi penjualan tanah dan/atau bangunan. Penurunan pajak penjual karena peraturan tersebut tidak serta merta meringankan biaya pengenaan pajak pada sektor jual beli tanah dan/atau bangunan, dilakukan Kantor Pelayanan Pajak (KPP) berdasarkan ketentuan yang ada pada peraturan pemerintah tersebut merubah harga kesepakatan dengan harga pasar. Pada dengan UU BPHTB pengenaan pajak yang akan dibayarkan berdasarkan perolehan karena jual beli telah diatur pada Pasal 6, dengan ketentuan bahwa jika yang diperoleh dari nilai jual objek pajak (NJOP) lebih kecil dari nilai perolehan objek pajak (NPOP) maka yang dipergunakan adalah NPOP. Sehingga pada transaksi jual beli menjadi lebih lama karena adanya validasi dari KPP. Melalui PP tersebut apakah pemerintah membatasi kebebasan berkontrak dalam perjanjian jual beli tanah dan/atau bangunan dan dalam hal pengenaan pajak apakah pemerintah dapat mengintervensinya dalam suatu perjanjian. Untuk hal tersebut maka penelitian yuridis normatif ini bertujuan mengetahui batasan pemerintah melakukan intervensi terhadap perjanjian jual beli tanah dan/atau bangunan melalui PP No. 34 Tahun 2016 yang tidak sesuai dengan UU BPHTB dan mengetahui batasan kebebasan berkontrak dalam perjanjian jual beli tanah dan/atau bangunan pada PP No. 34 Tahun 2016. Karena adanya sistem *self assessment* maka unsur kepercayaan terhadap harga objek jual beli yang berdampak pada pemasukan pajak harus dapat memberikan kemudahan dengan sistem tersebut. Peranan pemerintah memang terbatas pada fungsinya sebagai penyeimbang, dan pemerintah dapat melakukan intervensi ekonomi/pasar dengan syarat jika mekanisme pasar gagal dalam hal ini pemerintah masuk dalam pasar/ekonomi untuk menyeimbangkan, perlu dicatat hanya sebagai penyeimbang. Sebagai bentuk pelaksanaan kesejahteraan masyarakat dan sistem *self assessment* dari pemungutan pajak, maka unsur kepercayaan terhadap harga objek jual beli yang berdampak pada pembayaran pajak harus dapat berjalan karena sudah menjadi sistem dari pajak tersebut yang memberikan kemudahan dengan sistem *self assessment* yang mana masyarakat dapat menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang kepada negara.

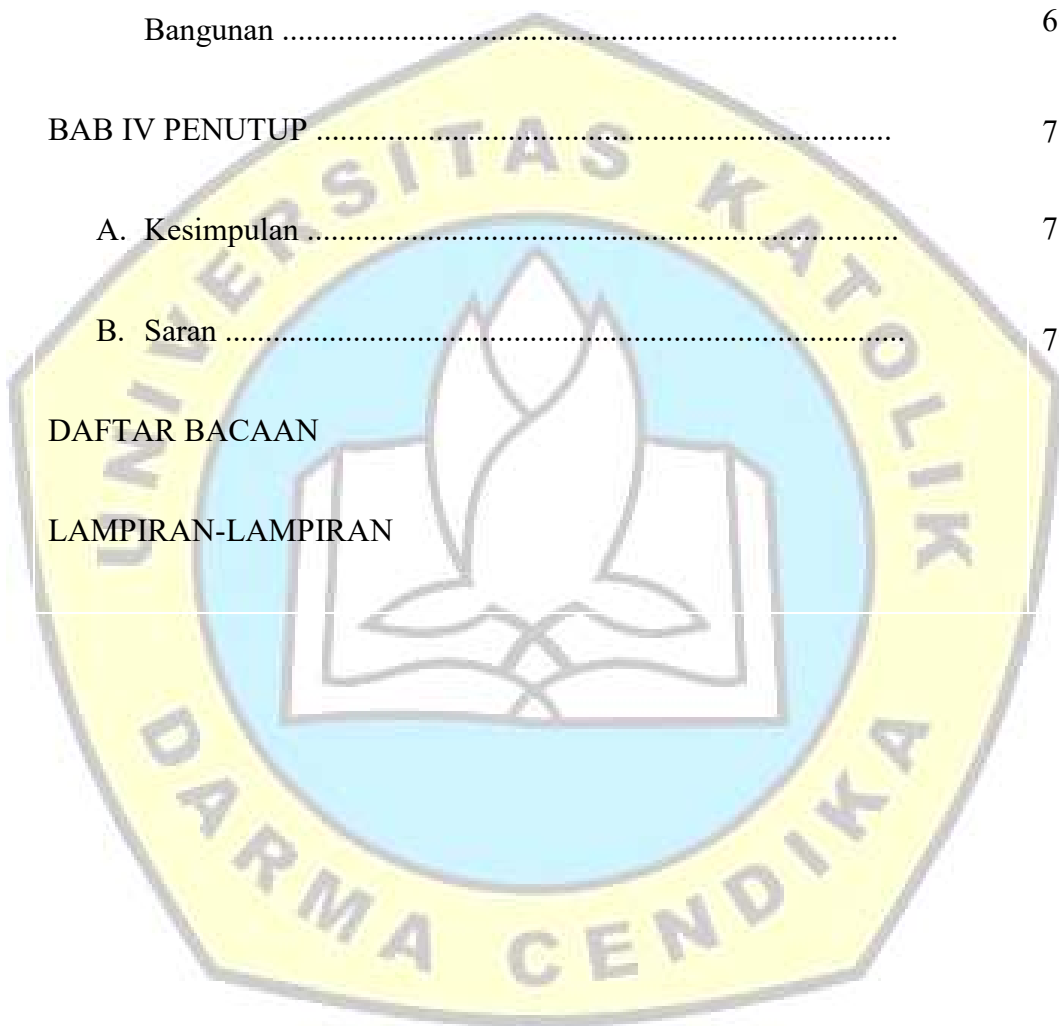
Kata Kunci : Pajak, Kebebasan Berkontrak, Pemerintah

DAFTAR ISI

COVER	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR TABEL	x
ABSTRAKSI	xi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian	10
D. Manfaat Penelitian	11
E. Tinjauan Pustaka	11
1. Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Dan/Atau Bangunan.....	11
2. Jual Beli Terjadi Seketika Setelah Tercapai Kata Sepakat...	17
3. Kebebasan Berkontrak Sebagai <i>Natural Right</i>	18

F. Metode Penelitian	21
1. Jenis Penelitian	21
2. Pendekatan Penelitian	22
3. Jenis Bahan Hukum	23
4. Proses Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum	24
5. Analisis Bahan Hukum	25
6. Pertanggungjawaban Sistematis	25
BAB II Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 yang Membatasi Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan	28
A. Kepastian Hukum Terhadap Harga Pasar Pada Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016	28
B. Validasi Pajak Untuk Meneliti Kebenaran Perhitungan Dasar Penaan Pajak Bukan Untuk Merubah Harga Kesepakatan Menjadi Harga Pasar	38
C. Kebebasan Berkontrak Yang Terbatas Pada Ketertiban Umum Dan Kesusilaan Umum	47
BAB III Intervensi Pemerintah Dalam Hal Penagaan Pajak Pada	

Perjanjian Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan	57
A. Batasan Keikutsertaan Pemerintah Pada Isi Perjanjian	57
B. Kepastian Hukum Perhitungan Pengenaan pajak Oleh Pemerintah Terhadap Perjanjian Jual Tanah dan/atau Bangunan	68
BAB IV PENUTUP	78
A. Kesimpulan	78
B. Saran	79
DAFTAR BACAAN	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	



DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1

Peta NJOP Tahun 2016 Kelurahan Bubutan, Kota Surabaya	37
---	----

Gambar 3.1

Letak Bersinggungnya Hukum Privat Dengan Hukum Publik	58
---	----



DAFTAR TABEL

Tabel 2.1

Klasifikasi Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Berupa Bumi Di Kecamatan

Bubutan, Kelurahan Bubutan, Kota Surabaya 37

