

PENGARUH SURAT EDARAN DIREKTUR JENDERAL PAJAK NOMOR SE - 30/PJ/2014 TERHADAP KEPUTUSAN INVESTASI PROPERTI

Yolanda Septiandy dan Agus Arianto Toly

Program Akuntansi Pajak Program Studi Akuntansi Universitas Kristen Petra

yolanda_septiandy@yahoo.com

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh SE-30/PJ/2014 terhadap keputusan investasi properti. Penelitian ini dilakukan dengan melihat isi dari SE-30/PJ/2014 yang menyangkut pembayaran pajak saat terjadinya transaksi jual beli dengan menggunakan perjanjian pengikatan jual beli. Jumlah responden yang digunakan dalam penelitian ini adalah 3 investor yang pernah melakukan perjanjian pengikatan jual beli dan 3 notaris yang pernah mengurus pembuatan perjanjian pengikatan jual beli. Teknik analisa yang digunakan adalah metode kualitatif yaitu dengan wawancara koresponden.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa dua diantara tiga investor yang diwawancara menyatakan bahwa SE-30/PJ/2014 akan mempengaruhi keputusan investasi properti dikarenakan pajak yang harus dibayarkan akan lebih besar dibandingkan sebelum adanya SE-30/PJ/2014 tersebut. Dua dari tiga notaris yang diwawancara juga mengatakan hal demikian bahwa akan ada pengaruh dengan dikeluarkannya SE-30/PJ/2014 terhadap keputusan investasi properti.

Kata kunci: SE-30/PJ/2014, Investor Properti, Notaris, Keputusan Investasi, definisi investasi, perjanjian pengikatan jual beli.

ABSTRACT

This study aimed to know the affect of SE-30/PJ/2014 to property investment decision. The research was done by looking at the contents of SE-30/PJ/2014 concernig the payment of taxes during buying and selling transaction by using the binding buying and selling agreement. The number of respondents used in this study were 3 investors who has done buying and selling agreement and 3 notaries who had ever taken care of making buying and selling agreement. The analysis technique used was qualitative methods by doing interview respondents.

The results showed that two of the three investors who were interviewed stated that SE-30/PJ/2014 would affect property investment decisions because of property taxes to be paid would be greater than before the existence of the SE-30/PJ/2014. Two of the three notaries who were interviewed also said the same statement by the release of the SE-30/PJ/2014 on property investment decisions.

Keywords: SE-30/PJ/2014, Property Investors, Notaries, Investment Decisions, Investment Definition, buying and selling agreement.

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Perkembangan ekonomi Indonesia sekarang ini semakin pesat. Dari data Badan Pusat Statistik Indonesia menuliskan bahwa pertumbuhan ekonomi Indonesia dalam beberapa tahun terakhir mengalami peningkatan yaitu 4,63 % ditahun 2009 menjadi 6,23% ditahun 2013. Pendapatan masyarakatpun sekarang lebih tinggi dibanding biaya hidupnya,

orang mulai berpikir bagaimana mengalokasikan kelebihan uang yang mereka miliki.

Ada banyak cara untuk mengalokasikan kelebihan pendapatan, salah satunya adalah menabung. Namun menabung merupakan cara yang konvensional dan *return* yang diberikan juga lambat contohnya seperti bunga bank yang kecil sehingga menabung tidak dapat memberikan banyak *return*, sehingga banyak orang mulai berfikir untuk tidak menggunakan cara itu lagi. Sekarang banyak masyarakat mulai berinvestasi untuk mengalokasikan

kelebihan pendapatan mereka dan bisa mendapat tambahan pendapatan lagi.

Dalam menentukan investasi mana yang dipilih, masyarakat memerlukan informasi-informasi. Dari informasi yang ada, kemudian melakukan pengambilan keputusan yang memungkinkan memilih investasi terbaik di antara banyak pilihan investasi yang tersedia. Investasi dalam dunia bisnis ada bermacam-macam seperti investasi emas batangan, emas derivatif, investasi valuta asing, pasar saham atau pasar modal, investasi tanah, investasi proyek, dan investasi di bidang properti. Untuk menjadi investor, seseorang tidak perlu menjadi *developer* atau pengembang karena tanpa sadar seseorang yang menyimpan kelebihan dana yang mereka miliki dalam bentuk properti sehingga mereka memiliki lebih dari satu properti telah melakukan investasi dengan sendirinya, karena itu mereka itu dapat juga disebut sebagai investor.

Pengertian investasi menurut kamus besar bahasa Indonesia adalah penanaman uang atau modal dalam suatu perusahaan atau proyek untuk tujuan memperoleh keuntungan. Menurut Halim (2005) investasi pada hakikatnya merupakan penempatan sejumlah dana pada saat ini dengan harapan dapat menghasilkan keuntungan di masa depan. Sehingga dalam melakukan keputusan investasi, investor memerlukan informasi-informasi untuk menentukan pilihan investasi. Dari informasi yang ada, kemudian melakukan pengambilan keputusan yang memungkinkan investor memilih investasi terbaik di antara banyak pilihan investasi yang tersedia (dalam Christanti dan Linda, 2011).

Tujuan orang berinvestasi adalah untuk mencari keuntungan di masa mendatang, dan mendapatkan penghasilan tambahan dari investasi tersebut. Selain menambah keuntungan pribadi bagi investor, investasi juga memberikan keuntungan yang lain yaitu investasi mendorong pertambahan pendapatan nasional, investasi juga akan mendorong penciptaan lapangan kerja sehingga dapat mengurangi angka pengangguran dan berkurangnya penduduk miskin, investasi juga bisa dipakai sebagai alat untuk pemerataan baik pemerataan antar daerah maupun antar sektor, misalnya jika di daerah tertinggal investor kurang berminat untuk melakukan investasi maka pemerintah dapat memberikan kebijakan insentif pajak bagi para investor mau melakukan investasi di daerah tertinggal tersebut, sehingga daerah tertinggal tersebut dapat lebih maju lagi. Atau dengan memudahkan memberikan ijin investasi bagi investor yang mau berinvestasi di daerah tertinggal. Oleh karena itu tanggung jawab untuk meningkatkan investasi juga merupakan tanggung jawab pemerintah (Klutznick, 1983).

Dalam investasi properti, terjadi banyak fenomena yang sering terjadi dalam transaksi jual beli properti. Salah satunya adalah terjadi transaksi yang mereka lakukan, dilakukan dengan membuat

perjanjian dibawah tangan. Maksud dari perjanjian dibawah tangan adalah perjanjian yang cara pembuatan atau terjadinya tidak dilakukan oleh dan/atau dihadapan pejabat pegawai umum, tetapi cukup oleh pihak yang berkepentingan saja (Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pasal 286 RBg).

Dengan adanya praktik penjualan dibawah tangan, maka dapat menimbulkan kerugian bagi Negara dikarenakan wajib pajak tersebut tidak membayar Pajak Penghasilan (PPh) yang dihitung berdasarkan tarif final yang ditentukan dikalikan dengan nilai transaksi sebagai dasar pengenaan pajak serta Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Apabila kejadian ini dibiarkan terus menerus maka dapat terjadi kerugian bagi Negara. Menurut Handayani (2009) mengenai fenomena akan terjadinya perjanjian pengikatan jual beli dibawah tangan :

Perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, selalu harus diikuti dengan pembuatan akta-akta yang diperlukan, sebagaimana telah diatur secara khusus mengenai hal tersebut. Akta-akta mana yang harus dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk itu, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), di mana dalam hal-hal tertentu dibuat akta oleh Notaris. Dengan demikian maka pemerintah dalam peraturannya yang dikeluarkannya itu telah menugaskan kepada pejabat yang membuat aktanya untuk turut mengawasi pelaksanaan pembayaran pajak-pajak yang terhutang atas transaksi tanah dan/atau bangunan yang dimaksud. Akan tetapi dalam pelaksanaannya masih saja banyak kendala yang timbul, terutama masih terdapat adanya penghindaran pajak dalam transaksi tanah, khususnya PPh dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan jalan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Kuasa Jual di hadapan Notaris, para Wajib Pajak dapat saling bekerjasama melakukan penghindaran untuk membayar PPh dan BPHTB pada saat pembuatan akta-akta yang berkenaan dengan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang, yang mengakibatkan fungsi pajak yang utama untuk mengisi penerimaan kas negara, yang sering disebut sebagai fungsi *budgeter*, tidak terlaksana dengan baik.

Sehingga peraturan perpajakan yang berlaku di Indonesia harus secara terus menerus dilakukan perbaikan. Hal ini dilakukan untuk meningkatkan kualitas sistem perpajakan dan kesadaran masyarakat akan pajak demi meningkatkan pendapatan negara melalui pajak, dan menciptakan iklim investasi serta perekonomian yang kondusif. Oleh karena itu sehubungan dengan banyaknya transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui jual beli yang dilakukan oleh Wajib Pajak pemegang hak atas tanah yang belum dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli, perlu untuk diberikan penegasan terhadap

pengawasan pemenuhan kewajiban Pajak Penghasilan atas transaksi tersebut. Pemerintah mengeluarkan Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE - 30/PJ/2014 tentang pengawasan atas transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui jual beli.

Pada skripsi ini akan dilakukan penelitian apakah ada pengaruh dengan dikeluarkannya Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE - 30/PJ/2014 tersebut yang menyatakan bahwa pembayaran pajak penghasilan harus dibayarkan pada saat terjadinya perjanjian jual beli bukan pada saat ditandatanganinya akta jual beli, dengan keputusan orang berinvestasi properti. Karena menurut surat edaran tersebut maka setiap transaksi yang terjadi meskipun belum dibuatkan akta jual beli maka akan dikenakan pajak penghasilan dan bea perolehan tanah dan/atau bangunan.

Penelitian di bidang properti dipilih dikarenakan di Indonesia bisnis investasi properti sedang booming, dan banyak orang ingin berinvestasi pada bidang properti. Seperti yang dikatakan oleh Serfianto, Yustisia, & Hariyani (2013) bahwa prospek properti di Indonesia semakin cerah akibat tingginya jumlah permintaan. Sedangkan menurut Hidayat (2014), perkembangan investasi properti di Indonesia setiap tahun mengalami peningkatan, hal ini dikarenakan investasi properti cukup menjanjikan dan produk investasi tersebut memiliki perbedaan dengan investasi lainnya.

Dalam penelitian ini akan dibahas, apakah dengan dikeluarkannya SE-30/PJ/2014 akan mempengaruhi keputusan investasi properti. Jadi secara khusus penelitian ini akan membahas pengaruh surat edaran direktur jenderal pajak nomor SE - 30/PJ/2014 terhadap keputusan investasi properti.

Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, maka rumusan masalah penelitian ini adalah: "Apakah dengan adanya SE - 30/PJ/2014 akan berpengaruh terhadap keputusan investasi properti?"

Tujuan Penelitian

Berdasarkan pokok permasalahan yang telah dirumuskan dalam rumusan masalah, maka tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui adanya pengaruh Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE - 30/PJ/2014 terhadap keputusan berinvestasi di bidang properti.

LANDASAN TEORI

Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Menurut Handayani (2009) dalam praktek pengalihan hak-hak atas tanah dan/atau bangunan, seringkali para pihak meminta Notaris untuk dibuatkan suatu perjanjian pendahuluan yang

memuat kesepakatan para pihak mengenai persil dan/atau beserta bangunan yang akan ditransaksikan. Perjanjian tersebut biasanya disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Adapun faktor-faktor dibuatnya PPJB tanah oleh para pihak yang berkepentingan di hadapan notaris, biasanya adalah:

1. Pembayaran terhadap obyek tanah yang diperjualbelikan belum dilakukan secara lunas oleh pihak pembeli. Dalam hal ini pembayaran dilakukan secara bertahap berdasarkan kesepakatan pihak penjual dan pembeli;
2. Obyek tanah yang diperjualbelikan belum memiliki sertifikat yang merupakan tanda bukti kepemilikan atas tanah yang sah. Dalam prakteknya tanah yang dijual tersebut masih berstatuskan tanah yasan yang diwarisi secara turun temurun dan belum pernah didaftarkan menurut ketentuan yang berlaku tentang pendaftaran tanah. Alat bukti atas tanah tersebut masih berupa girik yang tercatat dalam buku C tanah di kelurahan;
3. Tanah yang akan dijual telah didaftarkan dan proses pembuatan sertifikat tanah masih berlangsung di kantor pertanahan;
4. Hak Guna Bangunan atas tanah yang akan dijual hampir habis jangka waktunya dan sedang dilakukan proses permohonan perpanjangan hak di kantor pertanahan;
5. Pihak Penjual atau pembeli belum memiliki uang untuk membayar Pajak Penghasilan atau Bea Perolehan Hak Atas Tanah, apabila jual beli dibuat dalam suatu akta PPAT;
6. Dan atau masih terdapat kekurangan-kekurangan dokumen yang diperlukan untuk pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT, dokumen mana dalam proses pengurusan.

Surat Edaran Dirjen Pajak Nomor SE-30/PJ/2014

Inti dari Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-30/PJ/2014 adalah sebagai berikut:

1. Berdasarkan kondisi yang terjadi di lapangan terdapat transaksi-transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang pengikatan jual belinya masih berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan belum dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli.
2. Atas transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui jual beli yang dilakukan oleh Wajib Pajak pemegang hak atas tanah dan/atau bangunan, baik yang langsung dilakukan melalui penandatanganan Akta Jual Beli maupun melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah dan/atau bangunan antara penjual dengan pembeli sebagaimana dimaksud pada angka 1, wajib dibayar Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah

Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008.

3. Jumlah bruto nilai pengalihan yang menjadi dasar pengenaan Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada angka 2 adalah nilai tertinggi antara nilai pengalihan berdasarkan Akta Jual Beli dengan Nilai Jual Objek Pajak tanah dan/atau bangunan yang bersangkutan.
4. Pembayaran Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui jual beli sebagaimana dimaksud pada angka 2 yang dilakukan oleh:
 - a. Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dilakukan:
 - 1) Paling lama tanggal 15 bulan berikutnya setelah bulan diterimanya pembayaran, baik dengan cara tunai maupun angsuran, atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan;
 - 2) Sebelum Akta Jual Beli ditandatangani oleh pejabat yang berwenang, dalam hal jumlah seluruh pembayaran sebagaimana dimaksud pada angka 1) kurang dari jumlah bruto nilai pengalihan hak,
 - b. Selain Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dilakukan sebelum Akta Jual Beli ditandatangani oleh pejabat yang berwenang.
5. Dalam hal sebelum dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli antara penjual dengan pembeli terjadi perubahan nama pembeli yang tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli, maka atas penghasilan dari perubahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak pembeli yang semula namanya tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli, merupakan penghasilan berupa keuntungan karena penjualan atau karena pengalihan harta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf d Undang- Undang Pajak Penghasilan yang dikenai Pajak Penghasilan berdasarkan ketentuan Pasal 17 Undang-Undang Pajak Penghasilan dan wajib dilaporkan dalam Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak Penghasilan Wajib Pajak pembeli yang semula namanya tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Perencanaan Pajak (*Tax Planning*) & Penghindaran Pajak (*Tax Evasion dan Tax Avoidance*)

Melakukan perencanaan pajak dapat juga disebut penghindaran pajak. Menurut Lumbantoran dalam Mangoting (1999) mengatakan ada beberapa macam perencanaan pajak yaitu *Tax Evasion*, ialah penghindaran pajak dengan melanggar ketentuan

peraturan perpajakan dan *Tax Avoidance*, ialah penghindaran pajak dengan menuruti peraturan yang ada. Dengan adanya *Tax Evasion* dapat merugikan bagi negara seperti yang dikatakan Brotodihardjo dalam Mangoting (1999) bahwa ada dua akibat adanya *Tax Evasion* yaitu :

- Dalam bidang keuangan.

Pengelakan pajak, (*tax evasion*) sebagaimana juga halnya dengan penghindaran diri dari pajak (*tax avoidance*) berarti pos kerugian yang penting bagi negara. Praktek-praktek di atas dapat menyebabkan ketidakseimbangan anggaran dan konsekuensi-konsekuensi lain yang berhubungan seperti kenaikan tarif pajak.

- Dalam bidang ekonomi

Pengelakan pajak sangat mempengaruhi persaingan sehat di antara para pengusaha, sebab suatu perusahaan yang dengan mengelakkan pajak, menekan beban-bebannya secara tidak legal, mempunyai posisi yang lebih menguntungkan daripada saingan-saingannya yang tidak berbuat demikian.

Dikaitkan dengan adanya SE-30/PJ/2014. Sebelum adanya surat edaran tersebut, sering dapat terjadi kemungkinan penghindaran pajak, dikarenakan seharusnya pada saat terjadi pengalihan hak perlu dibayarkan pajak penghasilan sesuai dengan Peraturan Pemerintah 71 tahun 2008, namun pajak tersebut dapat tidak dibayarkan terlebih dahulu karena belum adanya pembuatan akta jual beli. Penjualan dapat dilakukan hanya dengan menggunakan perjanjian pengikatan jual beli dengan kuasa jual. Hal tersebutlah yang dapat menyebabkan penghindaran pajak berupa *Tax Evasion* yakni melakukan penghindaran pajak dengan tidak membayar pajak terlebih dahulu dan dapat menimbulkan kerugian bagi negara karena mengurangi satu keharusan melakukan pembayaran pajak pada saat pengalihan hak. Sehingga apabila terjadi penjualan antara pembeli yang namanya tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli dengan orang ketiga maka dalam hal tersebut juga terjadi penghindaran pajak yang illegal yakni tidak membayarkan pajak penghasilan final 5% karena pengalihan hak.

Tetapi hal ini juga dapat merupakan *Tax Avoidance* karena melakukan penghindarannya sesuai peraturan yaitu seharusnya dibayarkan pajak penghasilan adalah pada saat dibuatkannya akta jual beli sedangkan karena penjualannya masih berupa perjanjian pengikatan jual beli maka pembayaran pajaknya dapat ditunda sampai dibuatkan akta jual beli dan dapat pula terjadi yaitu penjualan ke orang ketiga baru dibayarkan pajak penghasilan sehingga seolah-olah penjualannya hanya dari pihak pertama dan ketiga.

Investasi

Investasi dapat diartikan sebagai suatu kegiatan menempatkan sejumlah dana pada satu atau lebih dari satu aset selama periode tertentu dengan harapan dapat memperoleh penghasilan atau peningkatan nilai investasi. Tujuan investor melakukan kegiatan investasi ialah untuk mencari (memperoleh) pendapatan atau tingkat pengembalian investasi (*return*) yang akan diterima di masa depan (Puspitaningtyas dan Kurniawan, 2012).

Investasi merupakan komponen penting untuk menunjang pertumbuhan ekonomi yang kuat dan berkesinambungan. Akan tetapi, kontribusi investasi terhadap pertumbuhan ekonomi Indonesia dalam beberapa tahun belakangan masih sangat rendah jika dibandingkan dengan kontribusi yang diberikan dari komponen konsumsi swasta. (Kansiro Bahrian, 2013).

Pembelian properti merupakan salah satu kegiatan investasi, karena properti dapat memberikan penghasilan dalam bentuk keuntungan yang diperoleh baik melalui penyewaan properti sehingga mendapat penghasilan dari uang sewa maupun dengan menjual kembali dengan harga yang lebih tinggi dibanding pada saat membeli. Tingkat pengembalian investasi tersebut menjadi indikator untuk meningkatkan kesejahteraan bagi para investor dan dapat menjadi pilihan bagi investor untuk memilih akan berinvestasi di bidang apa.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian ini adalah kualitatif dengan menggunakan data deskriptif berupa tulisan maupun lisan atas fenomena, masalah, serta aplikasi dari Keputusan Investasi Properti yang didasari oleh Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-30/PJ/2014. Menurut Moleong (2005) penelitian kualitatif adalah penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian misalnya perilaku, persepsi, motivasi, tindakan, dan lain-lain, secara holistik, dan dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa, pada suatu konteks khusus yang alamiah dan dengan memanfaatkan berbagai metode alamiah.

Dua jenis sumber data yaitu:

- a. Data Primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari sumber datanya. Pada penelitian ini, data primernya adalah hasil wawancara langsung pada Wajib pajak yang berinvestasi properti khususnya berinvestasi pada rumah dan ruko serta notaris yang pernah membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli.
- b. Data Sekunder adalah data yang dikumpulkan dari berbagai pihak sekunder seperti buku, internet, Undang-Undang, dan lain-lain. Pada penelitian ini, data sekundernya adalah data yang didapat dari buku, Undang-Undang, serta Peraturan lain yang merujuk pada pengawasan atas transaksi jual beli mengenai pajak penghasilan dan bea perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Objek penelitian ini menggunakan data dari hasil wawancara kepada 3 (tiga) wajib pajak yang melakukan investasi properti dan pernah melakukan transaksi jual beli dengan menggunakan perjanjian pengikatan jual beli, serta 3 (tiga) notaris yang membuat perjanjian pengikatan jual beli.

Pembahasan

Dalam berinvestasi properti salah satu pajak yang harus dilunasi atau dibayar adalah pajak penghasilan final atas pengalihan tanah sebesar 5%. Pajak tersebut wajib dibayarkan pada transaksi jual beli. Di dalam transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dalam undang-undang pokok agraria nomor 5 tahun 1960 dikatakan bahwa peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan dapat dilakukan melalui jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.

Di dalam penelitian ini yang dibahas merupakan pengalihan melalui transaksi jual beli. Pembuktian akan hak atas tanah tersebut dialihkan adalah dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), namun apabila syarat untuk dilaksanakannya pembuatan akta belum terpenuhi maka perlu dibuatkan perjanjian pengikatan jual beli sebagai bukti transaksi jual beli tersebut. Akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah.

Setiap transaksi jual beli baik rumah ataupun ruko pajak akan dikenakan pada saat pengalihan hak. Pengalihan hak terjadi pada saat pembuatan akta jual beli seperti yang dijelaskan diatas. Namun beberapa investor yang diwawancarai memanfaatkan perjanjian pengikatan jual beli untuk menjual kembali rumah atau ruko yang telah dibelinya. Perjanjian pengikatan jual beli itu juga dibuat dengan kuasa jual yang dimaksudkan bahwa pembeli tersebut memiliki kuasa untuk mengurus rumah bahkan menjual rumah tersebut kepihak ketiga.

Dengan adanya perjanjian pengikatan jual beli dengan kuasa jual tersebut menyebabkan pada transaksi pertama yakni orang pertama dan kedua yang seharusnya dikenakan PPh final menjadi tidak dibayarkan sampai adanya transaksi kedua yakni antara orang kedua dan ketiga. Hal tersebut sebenarnya merupakan *Tax Avoidance* yaitu melakukan penghindaran pajak namun masih tetap melakukan peraturan yang ada yaitu masih membayar pajak penghasilan 5% namun tidak pada waktunya, tetapi hal tersebut juga merupakan *Tax Evasion* yaitu melakukan penghindaran dengan melanggar peraturan yang ada dikarenakan seharusnya sudah langsung membayar pajak penghasilan final di transaksi pertama namun tidak dibayarkan.

Namun penjualan antara orang kedua dengan orang ketiga dapat terjadi juga dikarenakan adanya “kuasa Jual” yang dimaksudkan bahwa orang kedua sebagai pembeli dari orang pertama juga memiliki kewenangan penuh untuk melakukan apapun terhadap rumah yang telah dibelinya dari orang pertama. Kuasa jual juga bukan merupakan hal yang illegal karena menurut notaries itu merupakan hal yang legal dan dapat dilakukan serta tidak melanggar hukum yang berlaku dan memang kuasa jual itu diperbolehkan dalam penjualan rumah. Menurut para notaris, kuasa jual dilakukan agar pada saat transaksi pertama yang belum dibuatkan akta jual beli, nantinya pada saat akan dibuatkan akta jual beli penjual sebagai orang pertama tidak perlu datang kembali untuk tanda tangan karena sudah ada kuasa jual tersebut. Inilah yang dimanfaatkan oleh para investor agar tidak perlu membayar pajak penghasilan final dua kali yaitu pada saat transaksi pertama dan pada saat transaksi kedua.

Sebelum adanya SE-30/PJ/2014 apabila terjadi transaksi jual beli dua kali yakni antara orang pertama dan kedua kemudian antara orang kedua dan ketiga maka dikenakan pajak penghasilannya adalah dua kali PPh final, tetapi setelah adanya surat edaran tersebut maka atas transaksi antara orang kedua dan ketiga akan dikenakan penghasilan berupa keuntungan karena penjualan atau karena pengalihan harta sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 ayat 1 huruf d undang-undang pajak penghasilan yang dikenai pajak penghasilan berdasarkan ketentuan pasal 17 undang-undang pajak penghasilan nomor 36 tahun 2008.

Berikut akan dijelaskan dengan contoh bagaimana investor dapat menghindarkan pajak baik itu yang terkena *Tax Evasion* maupun yang terkena *Tax Avoidance*. A sebagai penjual menjual rumahnya kepada B seharga 1 milyar, namun tidak langsung dibuatkan akta jual beli dan pengikatannya menggunakan perjanjian pengikatan jual beli dengan kuasa jual. Kemudian B menjual kembali rumahnya kepada C seharga 1,5 milyar, pada penjualan terakhir ini dibuatkan akta jual beli. Seharusnya sebelum adanya SE-30/PJ/2014 pajak yang harus dibayarkan dalam peralihan tanah ini ada dua yakni dari transaksi pertama antara A dan B sebesar 1 milyar dikali 5%, dan pada transaksi kedua antara B dan C sebesar 1,5 milyar dikali 5%.

Namun dikarenakan adanya perjanjian pengikatan dengan kuasa jual hal tersebut menyebabkan pada transaksi kedua tidak dikenakan pajak karena seolah-olah penjualannya hanya antara A dan C, sehingga pajak penghasilan yang dibayarkan adalah 1milyar dikali 5%, sedangkan yang kedua tidak dibayarkan. Pelanggaran yang terjadi dengan terjadinya *Tax Evasion* adalah melanggar peraturan dengan tidak membayarkan pajak pada transaksi antara B dan C. Sedangkan *Tax Avoidance* terjadinya ketika tidak membayar

pajaknya memang benar karena belum terjadi pengalihan hak, sedangkan menurut peraturan pemerintah nomor 71 tahun 2008 mengatakan pembayaran pajak penghasilan adalah pada saat pengalihan hak. Sedangkan pengalihan hak akan terjadi pada saat pembuatan akta jual beli oleh karena itu hal tersebut termasuk dalam *Tax Avoidance* karena tidak melanggar peraturan yang berlaku.

Menurut kenyataan yang terjadi banyak investor yang masih menghindari pajak seperti yang dilakukan investor A dengan perjanjian pengikatan jual beli investor ini dapat mengurangi pajak yang seharusnya dibayarkan. Pembayaran pajak yang dilakukan Investor A hanya satu kali itu yang dimaksudkan adalah pada saat investor A membeli properti dari pihak pertama dan kemudian dijual lagi ke pihak kedua, maka investor A hanya membayar pajak atas penjualan ke pihak kedua sehingga seolah-olah penjualan yang terjadi hanya antara pihak pertama dengan pihak kedua, padahal seharusnya pajak dibayarkan pada saat terjadinya perjanjian seperti yang tertulis pada Keputusan Menteri Keuangan Nomor 635/KMK.04/1994 tentang pelaksanaan pembayaran dan pemungutan pajak penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dalam pasal 1 yang mengatakan:

Pajak Penghasilan yang terutang atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (2) huruf a [Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994](#) dengan memperhatikan Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 Peraturan Pemerintah nomor 48 Tahun 1994 wajib dibayar sendiri oleh pribadi atau badan yang bersangkutan dengan menggunakan Surat Setoran Pajak (SSP) pada bank persepsi atau Kantor Pos dan Giro, sebelum akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan atau risalah lelang ditanda tangani oleh pejabat yang berwenang.

Sedangkan investor A melakukan penahanan pembayaran pajak penghasilan pada saat transaksi pertama dan baru dibayarkan pada saat transaksi kedua. Akibat investor A tidak membayar pajak sesuai waktu yang diharuskan maka akan dikenakan sanksi administrasi berupa denda sebesar Rp 100.000,- (seratus ribu rupiah) untuk tidak melaporkan SPT masa pajak penghasilan pasal 4 ayat 2 undang-undang nomor 36 tahun 2008 tentang perubahan keempat atas undang-undang nomor 7 tahun 1983 tentang pajak penghasilan.

Selain wajib membayar pajak penghasilan final, apabila investor A melakukan penjualan kembali atas tanah dan/atau bangunan yang dibelinya dengan menggunakan perjanjian pengikatan jual beli maka investor A wajib membayar juga pajak penghasilan atas keuntungan pengalihan hak berdasarkan tarif pasal 17 yang dinyatakan di dalam SE-30/PJ/2014.

Sedangkan investor B yang juga sama dengan investor A yang melakukan pembelian untuk dijual lagi mengaku tidak pernah melakukan penghindaran pajak dan selalu membayar pajak yang terjadi pada saat penjualan. Namun kesalahan investor B tidak terlalu memahami pajak yang dibayarkan karena seharusnya bayar pajak dua kali yang dimaksud adalah satu untuk pph final dan satunya lagi untuk pph yang dikenakan tarif berdasarkan pph pasal 17. Tetapi investor B selalu membayarkan transaksi jual belinya dengan pph final atas pengalihan hak tanah dan/atau bangunan.

Pemahaman investor B terhadap SE-30/PJ/2014 ini kurang. Jadi investor B tidak pernah mengetahui bahwa pada saat terjadi penjualan dengan menggunakan perjanjian pengikatan jual beli maka transaksi yang kedua harus dikenakan pajak pengalihan hak yang dikenai tarif sesuai dengan pasal 17 undang-undang penghasilan. Namun penerapan SE-30/PJ/2014 diakuinya tetap tidak memiliki pengaruh karena baik sebelum dan sesudah adanya SE ini investor B tetap membayar pajak pengalihan hak yang seharusnya.

Akibat kurang memahami dalam pembayaran pajak investor B mungkin saja mengalami kelebihan pembayaran pajak atau kekurangan pembayaran pajak. Apabila terjadi kelebihan pembayaran pajak investor B berhak untuk menuntut restitusi dari pajak yang dibayarkan sesuai dengan pasal 17 undang-undang KUP. Apabila terjadi kekurangan pembayaran pajak investor B akan menerima surat tagihan pajak sesuai dengan yang diatur dalam pasal 14 undang-undang KUP dan wajib melakukan pembayaran atas kekurangan pajak tersebut.

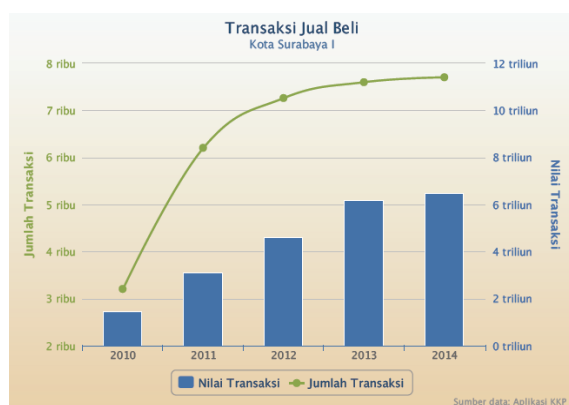
Investor C memiliki kasus yang hampir sama dengan investor A. Transaksi dengan menggunakan perjanjian pengikatan jual beli kadangkala dilakukan pula oleh investor C guna menghindari pajak. Namun tidak semua transaksi dilakukan dengan perjanjian pengikatan jual beli karena menurut investor C apabila dapat langsung dibuatkan akta jual beli maka akan langsung dibuatkan akta. Maksud dari investor C yang mengatakan akan membayarkan pajak atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berdasarkan tarif pasal 17 menurut SE-30/PJ/2014 tersebut adalah investor C akan membayar pajak pengalihan hak dengan tarif pasal 17 pada saat investor C menjual kembali rumah yang telah dibelinya dengan menggunakan perjanjian pengikatan jual beli, sehingga yang akan dikenai tarif pasal 17 adalah selisih keuntungan dari harga beli dengan harga jual.

Menurut investor properti dari dua diantara tiga yang telah dibahas diatas mengatakan bahwa dengan adanya surat edaran tersebut memberatkan dan menyempitkan ruang gerak mereka sebagai investor. Dikarenakan pajak yang harus dibayarkan

menjadi lebih banyak dan lebih besar dibandingkan sebelum adanya surat edaran tersebut. Tapi dapat dipastikan bahwa surat edaran ini akan mempengaruhi keputusan mereka dalam berinvestasi properti, namun mereka akan memikirkan cara lain agar tidak membayar pajak terlalu besar seperti dengan melakukan *tax planning* maupun berkonsultasi dengan konsultan pajak. Sedangkan satu investor yang mengatakan surat edaran tersebut tidak mempengaruhi keputusannya berinvestasi properti memiliki alasan tersendiri. Alasan investor tersebut adalah keuntungan. Menurutnya keuntungan yang diperoleh dalam berinvestasi properti sangat besar sehingga tidak dipengaruhi oleh surat edaran tersebut yang menyebabkan pembayaran pajak akan lebih besar dibanding sebelumnya.

Menurut undang – undang pokok agraria dikatakan bahwa apabila persyaratan dalam pembuatan akta jual beli belum terpenuhi maka perlu dibuatkannya perjanjian pengikatan jual beli. Ditegaskan pula oleh tiga notaris yang telah diwawancari, mereka mengatakan bahwa apabila syarat dalam pembuatan akta jual beli belum terpenuhi maka perlu dibuatkan perjanjian pengikatan jual beli. Semua notaris yang telah diwawancarai mengatakan bahwa pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui perjanjian pengikatan jual beli bukan merupakan penghindaran pajak dikarenakan pajaknya akan dibayarkan pada waktu penandatanganan akta jual beli, hanya saja ada perbedaan dalam hal kapan pajak harus dibayarkan. Dalam hal pemahaman soal SE-30/PJ/2014 notaris juga menyampaikan pendapat yang berbeda-beda. Ada yang sangat memahami dan ada pula yang kurang memahami. Jadi kewajiban notaris itu memberitahukan klien-kliennya untuk membayar pajak pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dengan menggunakan surat setoran pajak baik itu sebelum ditandatangani akta jual beli ataupun sebelum ditandatangani pengikatan jual beli.

Dua dari tiga notaris yang diwawancara berpendapat bahwa dengan adanya surat edaran ini akan mempengaruhi orang berinvestasi properti karena pajaknya akan lebih besar dibanding sebelumnya. Sedangkan satu notaris tidak berpendapat demikian karena menurutnya apabila memang sudah pekerjaannya di bidang properti maka tidak akan menurunkan orang berinvestasi properti namun hanya akan membebani dengan pajak yang lebih besar dari pada sebelumnya.



Gambar 4.1. Data jumlah transaksi jual beli rumah di Surabaya

Sumber : Aplikasi KKP dari Badan Pertanahan Nasional

Dari gambar terlihat data transaksi jual beli kota Surabaya yang diperoleh dari badan pertanahan nasional, data tersebut yang tercatat sampai dengan bulan November 2014. Terlihat bahwa kenaikan yang terjadi pada tahun 2012 sampai dengan tahun 2014 tidak signifikan bahkan cenderung landai dibandingkan dengan kenaikan yang terjadi antara tahun 2010 ke tahun 2012. Dengan adanya gambar tersebut digunakan untuk menegaskan dan mengaitkan dengan hasil wawancara yang telah dilakukan dengan investor dan notaris bahwa dapat dikatakan terjadi pengaruh antara SE-30/PJ/2014 dengan keputusan investasi dikarenakan kenaikan yang terjadi tidak terlalu signifikan sehingga dapat dimungkinkan kenaikan ditahun 2015 akan tidak terlalu signifikan juga. Apabila dapat lebih diketahui data tiap bulannya di tahun 2014 maka dapat lebih terlihat apakah sesudah agustus data transaksinya akan menurun atau naik sehingga dapat lebih diketahui SE-30/PJ/2014 ini mempengaruhi apa tidak. Namun kenaikan yang tidak terlalu signifikan itu juga dapat dipengaruhi oleh faktor-faktor lain yang sifatnya kuantitatif.

KESIMPULAN, SARAN, DAN KETERBATASAN

Kesimpulan

Surat edaran dirjen pajak nomor SE-30/PJ/2014 merupakan peraturan mengenai dikenainya pajak atas pengalihan hak tanah dan/atau bangunan yang belum dilakukan penandatanganan akta jual beli berdasarkan tarif pasal 17 undang-undang pajak penghasilan nomor 36 tahun 2008. Dengan adanya SE-30/PJ/2014 ini akan mempengaruhi keputusan investasi oleh investor properti dikarenakan mengurangi jumlah keuntungan yang seharusnya diterima oleh investor properti karena pajak yang harus dibayarkan akan lebih banyak. Namun ada investor yang menyatakan bahwa SE-30/PJ/2014 ini tidak mempengaruhi keputusan investasi

Karena investor tersebut merupakan wajib pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan selain dikarenakan itu merupakan usaha pokoknya berinvestasi di bidang properti juga menjanjikan prospek yang sangat bagus dimasa depan sehingga tidak mau beralih ke bidang investasi lain

Sedangkan dari sudut pandang notaris SE-30/PJ/2014 ini yang menyampaikan akan mempengaruhi keputusan investasi properti namun ada pula yang menyampaikan tidak akan mempengaruhi keputusan investasi properti. Alasan notaris yang mengatakan bahwa penerapan SE-30/PJ/2014 ini mempengaruhi keputusan investasi properti adalah beban pajak yang tinggi akan membuat orang berpikir untuk berinvestasi di bidang properti. Sedangkan notaris yang mengatakan bahwa penerapan SE-30/PJ/2014 ini mempengaruhi keputusan investasi properti beranggapan bahwa orang-orang yang berinvestasi di bidang properti umumnya mendapatkan keuntungan yang besar sehingga beban pajak tambahan tidak sebanding dengan keuntungan yang diperoleh sehingga tidak akan menjadi masalah bagi investor.

Saran

Investor perlu mempelajari lebih dalam lagi mengenai pajak yang ada di bidang properti. Pemerintah dalam hal ini dirjen pajak juga sebaiknya lebih aktif memberikan sosialisai mengenai SE-30/PJ/2014 agar para investor yang kurang memahami dapat lebih memahami dan mengerti maksud dari SE-30/PJ/2014 ini. Notaris juga perlu belajar dan menambah pengetahuannya mengenai SE-30/PJ/2014 ini agar dengan pengetahuannya dapat memberikan pengetahuan kepada investor yang ber transaksi di kantornya. Bagi konsultan pajak diharapkan dapat memberikan jasa konsultasi kepada investor yang membutuhkan khususnya untuk investor di bidang property secara khusus mengenai SE-30/PJ/2014.

Keterbatasan

Keterbatasan dalam penelitian ini adalah kesulitan dalam mencari notaries dan investor yang memberikan waktunya untuk dimintai informasi sehingga kurang mendapat jawaban yang lebih luas lagi. Dapat pula terjadi kemungkinan pengetahuan informan investor dan notaris kurang luas dan mendalam khususnya mengenai SE-30/PJ/2014 maupun kesadaran investor akan pajak kurang besar, sehingga informasi yang diperoleh kurang mendalam. Data informasi yang diperoleh dari badan pertanahan nasional juga terbatas hanya ada data tahunan hanya bukan bulanan. Sehingga tidak dapat dilihat secara mendetail pada tahun 2014 apakah setelah bulan agustus terjadi penurunan transaksi jual beli.

REFERENSI

- Arnold, J. (2012). *Improving the Tax System in Indonesia*. OECD Economics Department Working Papers, No. 998, OECD Publishing. <http://dx.doi.org/10.1787/5k912j3r2qmr-en>.
- Anastasia Njo, Yakobus Sutoto, & Susilawati Connie. 2001. *Analisa Investasi dalam Pengambilan Keputusan Investasi pada Pengembangan Lapangan Golf dan Perumahan Citraraya*. Jurnal Manajemen & Kewirausahaan Vol. 3, No. 1, Maret 2001: 14 – 33.
- Anastasia Njo. 2000. *Analisa Investasi dalam Pengambilan Keputusan Investasi pada Pengembangan Lapangan Golf dan Perumahan Citraraya*. (Thesis No.019/MTS). Unpublished undergraduate thesis, Universitas Kristen Petra, Surabaya.
- Christanti Natalia dan Mahastanti Linda A. 2011. *Faktor – Faktor yang Dipertimbangkan Investor dalam Melakukan Investasi*. Jurnal Manajemen Teori dan Terapan Tahun 4, No. 3, Desember 2011.
- Diela, Tabita. 2013. *Pasar Properti Surabaya Menguat*. Kamis, 2 Oktober 2014. <http://properti.kompas.com/read/2013/07/08/2038473/Pasar.Proprieti.Surabaya.Menguat>.
- Handayani, Esti. 2009. *Penghindaran Pajak Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dengan Kuasa Jual yang Dibuat Di Hadapan Notaris Di Jakarta Utara*. 16 November 2014. From : <http://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/download/1125/908>
- Herawan Idris. 1997. *Kebijaksanaan Pajak Penghasilan Terhadap Perusahaan Properti*. Thesis No. 399524207Y, Universitas Indonesia, Jakarta.
- Herlianto, Didit. 2011. *Keputusan Preferensi Investasi Aset Rill dan Aset Finansial Dengan Model Minimax Regret*. Jurnal Keuangan dan Perbankan, Vol. 15, No. 1 Januari 2011, hlm. 96-104
- Hidayat Rony W. 2014. *Peluang dan Tantangan Investasi Properti di Indonesia*. Jurnal Online Universitas Negeri Surabaya Vol 2, No 2, 13 September 2014. From : <http://ejournal.unesa.ac.id/index.php/jurnal-akuntansi/article/view/6799>
- Jusuf Matius. 2013. *Sunset dan Sunrise Properti*. Jakarta:Gramedia.
- Kansiro, Bahrian. 2013. *Analisa Keterkaitan Pengeluaran Pemerintah, Pendapatan Nasional, Suku Bunga dan Investasi di Indonesia: Pendekatan Vector Error Correction Mechanism (VECM)*. Jurnal Ilmu Ekonomi Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Brawijaya Malang.
- Keputusan Menteri Keuangan Nomor 635/KMK.04/1994 tentang *Pelaksanaan Pembayaran dan Pemungutan Pajak Penghasilan atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan*.
- Klutznick, Philip M. 1983. *The Effects of Properti Taxation on Investment Decisions*. Proceedings of the Academy of Political Science, Vol. 35, No. 1, The Properti Tax and Local Finance (1983), pp. 72-85. From : <http://www.jstor.org/stable/3700946>
- Mangonting, Yenni. 1999. *TAX PLANNING : SEBUAH PENGANTAR SEBAGAI ALTERNATIF MEMINIMALKAN PAJAK*. Jurnal Ekonomi Akuntansi, Univesitas Kristen Petra, Vol. 1. No. 1. Mei 1999: 43-45.
- Moleong, Lexy. 2005. *Metode Penelitian Kualitatif (Edisi Revisi)*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Peraturan Pemerintah Nomor 5 tahun 2002 tentang *perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 29 tahun 1996 tentang pembayaran pajak penghasilan atas penghasilan dari persewaan tanah dan/atau bangunan*
- Peraturan Pemerintah No 71 Tahun 2008 mengenai *Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan*.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 243/PMK.03/2008 tentang *Perubahan Kedua atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 635/KMK.04/1994 tentang Pelaksanaan Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan*.
- Permintaan Properti Meningkat*. 6 Oktober 2014. From : <http://www.bakrieglobal.com/news/read/2356/Permintaan-Properti-Meningkat>
- Puspitaningtyas, Zarah dan Agung W Kurniawan (2012). *Prediksi Tingkat Pengembalian Investasi Berupa Devidend Yield Berdasarkan Analisis Financial Ratio*. Majalah EKONOMI: Telaah Manajemen, Akuntansi dan Bisnis, Vol. 16, No. 1, hal. 89-98.
- Putri, Ni Putu Y. 2013. *Analisis Kelayakan Investasi Pembangunan Ruko Aurelia Dari Aspek Keuangan Pada PT. Bahtera Mitra Sejahtera di Samarinda*. eJournal Administrasi Bisnis, 2013, 1 (2): 164-181. From : [http://ejournal.adbisnis.fisip-unmul.ac.id/site/wp-content/uploads/2013/07/Journal%20Ni%20Putu%20Yunisa%20Putri%20\(07-03-13-07-57-29\).pdf](http://ejournal.adbisnis.fisip-unmul.ac.id/site/wp-content/uploads/2013/07/Journal%20Ni%20Putu%20Yunisa%20Putri%20(07-03-13-07-57-29).pdf)
- Serfianto R, Yustisia Cita, & Hariyani Iswi. 2013. *Buku Pintar Investasi Properti*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.

- Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-30/PJ/2014 mengenai *Pengawasan atas Transaksi Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan Melalui Jual Beli*.
- Triyani, Lelly. 2003. *Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Tingkat Investasi Sektor Properti*. 22 Oktober 2014. Fakultas ekonomi Universitas Sebelas Maret Surakarta. From : <http://eprints.uns.ac.id/3009/1/64661606200904531.pdf>
- Undang - Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan.
- Undang – Undang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan
- UrbanIndo. *Analisa Properti di Daerah Surabaya, Jawa Timur*. 6 Oktober 2014. From : <http://blog.urbanindo.con/2013/03/analisa-properti-di-daerah-surabaya-jawa-timur/>
- Utama, M.Rahmat. P. 2011. *Analisis Pengaruh Pemungutan PPh Final Atas Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan Pada Aspek Keuangan Perusahaan Real Estate PT. Baruga Asrinusa Development*. Universitas Hasanuddin.