

ABSTRAK

PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) DAN RESTITUSI ATAS PAJAK PENGHASILAN BERKAITAN DENGAN WANPRESTASI PIHAK PEMBELI

Vega Lorenzo Lewi, Lim

1487001

Fenomena yang terjadi saat ini bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli banyak sekali dibuat di antara masyarakat karena dinilai sebagai sebuah terobosan hukum yang dipengaruhi oleh masyarakat. Namun, banyak pihak yang menyalahgunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan menjadikannya sebagai alat untuk menghindari pajak, maka pada tahun 2016 pemerintah menetapkan sebuah ketentuan tentang pengenaan Pajak Penghasilan terhadap penghasilan yang didapatkan dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Dengan diterbitkannya ketentuan tersebut, muncul sebuah permasalahan bahwa penghasilan yang didapatkan dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli layak atau tidak dikategorikan sebagai objek pajak penghasilan, dan juga kaitannya dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai alas hak peralihan hak kebendaan atas tanah.

Penulisan skripsi ini menggunakan metode penelitian deskriptif analitis, dengan memusatkan diri pada pemecahan-pemecahan masalah yang ada pada masa sekarang atau masalah-masalah yang aktual. Disertai dengan jenis penelitian yuridis normatif dengan menggunakan dua jenis pendekatan, yaitu pendekatan konseptual dan pendekatan Undang-Undang. Skripsi ini ditulis menggunakan jenis data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer seperti Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan dan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya, serta bahan hukum sekunder seperti buku-buku dan jurnal ilmiah. Dalam penelitian yang dilakukan, penulis menemukan dua jawaban yang berbeda. Jika ditinjau dari segi pajak penghasilan, penghasilan yang didapatkan dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat dikategorikan sebagai objek pajak penghasilan, karena penghasilannya secara nyata didapatkan. Namun, apabila mengkaji dari segi hukum kebendaan atas tanah, maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak dapat dikategorikan sebagai alas hak peralihan hak kebendaan atas tanah, karena belum terjadi hubungan hukum antara para pihak, dimana kedudukan perjanjian tersebut sebagai perjanjian pendahuluan.

Hasil dari analisis yang dilakukan oleh penulis adalah bahwa pemerintah perlu mengevaluasi kembali mengenai peraturan pengenaan Pajak Penghasilan terhadap transaksi Perjanjian Pengikatan Jual Beli, karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli belum bisa dikategorikan sebagai alas hak peralihan hak atas tanah, sehingga tidak tepat bila pajak dikenakan terhadap penghasilan dari perjanjian yang bersifat pendahuluan dan belum terdapat kepastian bahwa peralihan hak atas tanah tersebut akan terjadi.

Kata kunci: Perjanjian Pengikatan Jual Beli, restitusi pajak, wanprestasi.

ABSTRACT

SALE AND PURCHASE BINDING AGREEMENT (PPJB) AND RESTITUTION OF INCOME TAX RELATED WITH DEFAULT BY THE PURCHASSOR

Vega Lorenzo Lewi, Lim

1487001

The phenomenon that occurs today that there are so many sale and purchase binding agreement which made among the society because rated as legal breakthrough influenced by society. Because of a lot of people misappropriate the sale and purchase binding agreement, and treat it as a tool of tax evasion, then in 2016 the government established a provision about income tax assessment according to income earned from sale and purchase binding agreement. With the issuance of such provision, a problem arises that is proper or not the income earned from sale and purchase binding agreement categorized as income tax object, and relation with sale and purchase binding agreement as pedestal rights of transitional land rights.

This thesis use descriptive analytical research method, by focusing on solving existing problem-solving problems. Accompanied by juridicial normative nature of research with two kinds of approach, conceptual approach and statue approach. On the research, writer find two different answer. If reviewed from income tax regulation, income earned from sale and purchase binding agreement can be categorized as income tax object, because that income got real. But, if reviewed from land rights material, the sale and purchase binding agreement can't be categorized as pedestal rights of transitional land rights, because legal relationship has not occurred yet, where the position of the agreement as a preliminary agreement.

The results of analysis performed by the author is that the government need to evaluate the rules about income tax imposition to sale and purchase binding agreement, because the sale and purchase binding agreement can't be categorized as pedestal rights of transitional land rights, so it's not right if income tax charged against income from preliminary agreement and there is no certainty that the land rights transition will happen.

Key words: Sale and purchase binding agreement, tax restitution, default.

DAFTAR ISI

Pernyataan Keaslian	i
Pengesahan Pembimbing	ii
Persetujuan Panitia Sidang Ujian	iii
Persetujuan Revisi	iv
Pernyataan Publikasi Laporan Penelitian	v
Abstrak	vi
Abstract	vii
Kata Pengantar	viii
Daftar Isi	x
Daftar Lampiran	xiii

BAB I Pendahuluan

A. Latar Belakang	1
B. Identifikasi Masalah	7
C. Tujuan Penulisan	7
D. Manfaat Penulisan	8
E. Kerangka Pemikiran	9
F. Metode Penelitian	12
G. Sistematika Penulisan	17

BAB II Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Sebagai Dasar Pengenaan

Pajak Penghasilan Dalam Transaksi Peralihan Hak Kebendaan Atas Tanah

A. Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Positif Indonesia	19
---	----

B. Perjanjian Pengikatan Jual Beli	38
C. Wanprestasi	42
D. Peralihan Hak Kebendaan Atas Tanah	46

BAB III Pembebanan dan Pengembalian (restitusi) Pajak Penghasilan dalam Transaksi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

A. Tinjauan Umum Perpajakan di Indonesia	53
B. Pajak Penghasilan Sebagai Salah Satu Jenis Pajak di Indonesia	70
C. Pajak Penghasilan Final Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli ..	85

BAB IV Hasil Penelitian dan Pembahasan Terhadap Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Restitusi Atas Pajak Penghasilan Berkaitan dengan Wanprestasi Pihak Pembeli

A. Alasan Pembena bahwa Penghasilan yang Didapatkan dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan Objek Pajak Penghasilan, Sedangkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Dapat Dikategorikan sebagai Alas Hak untuk Peralihan Hak Kebendaan Atas Tanah	90
B. Analisis Terhadap Konstruksi Hukum dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli serta Kepastian Hukum dalam Transaksi dimaksud dan kaitannya dengan Pajak Penghasilan	98
C. Pengembalian (restitusi) Atas Pajak Penghasilan dan Perlindungan Hukum yang Diberikan kepada Pihak Penjual atas berakhirnya (terminasi) Perjanjian Pengikatan Jual Beli dikarenakan Pihak Pembeli Melakukan Wanprestasi	105

BAB V Kesimpulan dan Saran

A. Kesimpulan	113
B. Saran	115
Daftar Pustaka	117
Curriculum Vitae	121



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Pernyataan Keaslian	i
Lampiran 2	Pengesahan Pembimbing	ii
Lampiran 3	Persetujuan Panitia Sidang Ujian	iii
Lampiran 4	Persetujuan Revisi	iv
Lampiran 5	Pernyataan Publikasi Laporan Penelitian	v
Lampiran 6	Curriculum Vitae	121

