

## CONCLUSION

### A. KESIMPULAN

1. Mengacu kepada ketentuan pajak penghasilan, penghasilan yang didapatkan dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat dikategorikan sebagai objek Pajak Penghasilan Final, karena sesuai dengan ketentuan Pasal 4 angka (2) Undang-Undang Pajak Penghasilan, dan bahwa pihak penjual telah mendapatkan keuntungan atau penghasilan dari pembayaran uang muka ataupun angsuran dari pihak pembeli. Sedangkan jika mengacu kepada hukum kebendaan, Perjanjian Pengikatan Jual Beli dirasa kurang tepat dikenakan Pajak Penghasilan, karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli bukan merupakan alas hak peralihan hak kebendaan atas tanah. Perjanjian Pengikatan Jual Beli harus ditindaklanjuti dengan membuat perjanjian lanjutan yang dinamakan Akta Jual Beli yang merupakan alas hak peralihan hak kebendaan atas tanah dan dilakukan penyerahan hukum melalui proses balik nama.
2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli bersifat sebagai perjanjian pendahuluan dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian jual beli. Di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli sudah terdapat hubungan kontraktual antara para pihak, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Namun hubungan tersebut hanya sebatas pemenuhan hak dan kewajiban masing-masing pihak saja, dan belum memberikan kepastian hukum

kepada para pihak karena perlu ditindaklanjuti dengan membuat perjanjian baru yang disebut Akta Jual Beli yang memberikan hubungan hukum berupa peralihan hak kebendaan atas tanah dari penjual ke pembeli.

3. Dikarenakan belum adanya mekanisme khusus yang mengatur mengenai restitusi pajak penghasilan terhadap pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, maka pengaturan restitusi pajaknya mengikuti ketentuan yang terdapat di dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Umum Perpajakan. Secara umum restitusi pajak penghasilan dapat dilakukan terhadap dua kondisi. Kondisi yang pertama, ketika jumlah pajak yang dibayarkan oleh Wajib Pajak lebih besar dari jumlah pajak yang terutang. Kondisi kedua ketika Wajib Pajak melakukan pembayaran terhadap objek pajak yang seharusnya tidak terutang. Dalam hal ini, penulis menganalogikan bahwa restitusi pajak terhadap pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli termasuk pada kondisi yang kedua, dengan dasar pemikiran bahwa penghasilan yang didapatkan oleh penjual menjadi tidak ada dengan dibatalkannya perjanjian tersebut. Mengenai perlindungan hukum terhadap pihak penjual dapat dilakukan dengan membuat klausul-klausul di dalam perjanjian agar mencegah terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh pihak pembeli, juga menyertakan sanksi jika pihak pembeli tidak memenuhi prestasinya. Restitusi pajak juga dapat menjadi solusi terhadap pajak yang telah

dibayarkan oleh penjual ketika terjadi pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut.

## **B. Saran**

### 1. Akademis

Penulis menyarankan agar pemerintah mengevaluasi ketentuan yang mengatur mengenai pengenaan Pajak Penghasilan terhadap penghasilan yang didapatkan dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli, dengan alasan bahwa ketika mengkaji berdasarkan hukum kebendaan, Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak dapat dikategorikan sebagai alas hak peralihan hak kebendaan atas tanah. Selain itu, ketentuan tersebut tidak mengatur mengenai restitusi pajak sebagai perlindungan hukum para pihak apabila Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut mengalami pembatalan. Seharusnya pemerintah melihat bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli sangat riskan terjadi pembatalan, karena sifatnya hanya sebagai perjanjian pendahuluan dari perjanjian pokoknya.

### 2. Praktik

Fenomena semakin banyaknya pihak yang melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli di hadapan Notaris, maka penulis menyarankan agar para Notaris memberikan informasi yang jelas kepada masyarakat mengenai substansi dan akibat hukum yang akan timbul dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Masyarakat masih banyak yang belum mengetahui perbedaan antara Perjanjian Pengikatan

Jual Beli dan Akta Jual Beli. Dengan adanya ketentuan mengenai pengenaan pajak penghasilan tersebut, pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli harus dilakukan secara lebih hati-hati mengingat pajaknya harus sudah dibayarkan pada saat penandatanganan perjanjian tersebut.

### 3. Masyarakat

Dalam membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli, masyarakat harus memperhatikan klausul-klausul yang akan dibuat dalam perjanjian itu dan juga mengetahui mengenai ketentuan pengenaan pajak dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut. Penulis menyarankan bahwa sebaiknya para pihak membuat perjanjian dengan memperhatikan klausul mengenai perlindungan hukum yang akan didapatkan apabila terjadi pembatalan terhadap perjanjian tersebut, bahkan mencegah terjadinya pembatalan agar tidak ada pihak yang merasa dirugikan.