

ABSTRAK

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan merupakan perjanjian pendahuluan dengan maksud pemindahan hak atas tanah dan bangunan antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli, dikarenakan adanya unsur-unsur yang belum dipenuhi untuk dilaksanakan proses selanjutnya yaitu Akta Jual Beli. Apabila dikaitkan dengan ketentuan perpajakan maka pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Notaris tunduk pada ketentuan Pajak Penghasilan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) 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. PP Nomor 34 Tahun 2016 tersebut menggantikan Peraturan Pemerintah sebelumnya yang tidak mengatur PPJB sebagai objek Pajak Penghasilan yang bersifat Final. Adapun permasalahan yang dikaji adalah Alasan-alasan apa sehingga tidak di bayarnya kewajiban atas pembayaran BPHTB dan PPh apa akibat hukum tidak dibayarnya Pajak Jual Beli Tanah dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1997 dan Peraturan Pemerintah Nomor 34 tahun dan Bagaimana akibat hukum bagi kepemilikan tanah yang BPHTB dan PPhnya belum di bayar tersebut.

Penulisan ini menggunakan jenis penelitian hukum yuridis normatif, dengan mengutamakan bahan pustaka dan data sekunder. Analisis terhadap data-data tersebut dilakukan yaitu penelitian yang menekankan pada ilmu hukum, selain itu juga berusaha menelaah kaidah-kaidah hukum yang berlaku dalam masyarakat secara kualitatif dan ditarik kesimpulan dengan metode penalaran deduktif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa terbitnya PP Nomor 34 Tahun 2016 yang telah menggantikan PP Nomor 71 Tahun 2008 menimbulkan kepastian hukum di mana perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya, terutang Pajak Penghasilan yang bersifat final (PPh Final) dan pelaksanaan pengenaan pajak penghasilan pada PPJB tersebut menjadi tanggung jawab notaris dimana PPJB tidak dapat dilakukan addendum apabila pihak penjual atau pihak yang menerima keuntungan dari PPJB tidak menyerahkan fotokopi Surat Setoran Pajak atas PPh Final tersebut. Khusus untuk PPJB lunas apabila dikaitkan dengan ketentuan pajak maka pelaksanaannya tunduk pada ketentuan PPh Final dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), akan tetapi pelaksanaan PPJB Lunas tidak menjadi objek BPHTB maupun pengecualiannya sehingga telah terjadi ketidakjelasan/kekosongan hukum mengenai PPJB sebagai objek dan diatur antara ketentuan BPHTB dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB dalam PP nomor 34 Tahun 2016 Tentang PPh.

