

## ABSTRAK

Batalnya proses jual beli berakibat pada kembalinya ke keadaan semula, yaitu segala biaya-biaya yang telah dibayarkan maka harus dikembalikan kepada masing-masing pihak, termasuk dalam hal ini adalah PPh Final yang telah dibayarkan oleh pihak penjual. Hal yang demikian merupakan suatu bentuk restitusi atas kelebihan bayar pajak.

Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis: 1) Konstruksi hukum dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang menjadi dasar pengenaan Pajak Penghasilan (PPh). 2) Pelaksanaan Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Terkait Pengenaan Pajak Penghasilan (PPh). 3) Prosedur restitusi (pengembalian) Pajak Penghasilan (PPh) terhadap pembatalan perjanjian pengikatan jual beli berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016.

Metode pendekatan masalah yang digunakan adalah yuridis normatif, teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah penelitian kepustakaan, dilakukan untuk memperoleh data sekunder guna mendapatkan landasan teoritis berupa pendapat-pendapat para ahli atau pihak-pihak yang berwenang. Analisis data yang digunakan adalah deskriptif analitis.

Hasil dari penelitian ini adalah: 1) Konstruksi hukum dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang menjadi dasar pengenaan Pajak Penghasilan (PPh) adalah Undang-undang Pajak Penghasilan Nomor 36 Tahun 2008 Pasal 4 ayat 2 huruf d. Pada pasal ini disebutkan dengan jelas bahwa penghasilan yang diperoleh dari transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dapat dikenai pajak penghasilan yang bersifat final. Tarif PPh Final Pasal 4 ayat 2 dari transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan secara umum adalah 5%. Sedangkan objek pajaknya adalah penghasilan yang diperoleh dari transaksi tersebut. 2). Pelaksanaan Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Terkait Pengenaan Pajak Penghasilan (PPh) harus dilakukan secara terang yaitu berdasarkan atas kesepakatan kedua belah pihak, serta dilakukan dengan akta PPAT, dalam hal ini akta jual beli (AJB), setelah persyaratan-persyaratan baik materiil maupun formal telah terpenuhi. Pada proses Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah ini para pihak datang ke notaris untuk menyatakan bahwa salah satu pihak akan menjual hak atas tanahnya kepada pihak lainnya pada dasarnya hal ini hanya diawali dengan konsultasi kedua belah kepada notaris, untuk mengetahui persyaratan yang nantinya dibutuhkan dalam membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), dan pada Tahap selanjutnya notaris akan memberikan persyaratan yang harus dipenuhi oleh salah satu dan/atau kedua belah pihak 3. Prosedur restitusi (pengembalian) Pajak Penghasilan (PPh) terhadap pembatalan perjanjian pengikatan jual beli berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 mekanisme dan tahapan proses restitusi pajak yaitu pendahuluan, verifikasi dokumen, penelitian administratif yang sifatnya sederhana. Konsekuensi sanksi administrasi berupa kenaikan sebesar 100% dari dasar penetapan pajak jika berdasarkan hasil pemeriksaan ditemukan kekurangan pembayaran pajak.

**Kata Kunci: Jual Beli, Restitusi Pajak, PPh**

## **ABSTRACT**

*The cancellation of the buying and selling process results in a return to its original state, that is, all fees that have been paid must be returned to each party, including in this case the Final Income Tax paid by the seller. This is a form of restitution for the overpayment of taxes.*

*The purpose of this study is to analyze: 1) The legal construction of the Sale and Purchase Binding Agreement which is the basis for the imposition of Income Tax (PPh). 2) Implementation of Sale and Purchase Agreement on Land Rights Related to the Imposition of Income Tax (PPh). 3) Procedure for Income Tax (PPh) refunds for the cancellation of the sale and purchase agreement based on Government Regulation Number 34 of 2016.*

*The problem approach method used is juridical normative, the data collection technique in this research is library research, carried out to obtain secondary data in order to obtain a theoretical basis in the form of opinions from experts or authorized parties. P data analysis used is descriptive analytical.*

*The results of this research are: 1) The legal construction of the Sale and Purchase Agreement which is the basis for the imposition of Income Tax (PPh) is Income Tax Law Number 36 Year 2008 Article 4 paragraph 2 letter d. In this article, it is clearly stated that income obtained from transactions of transfer of rights to land and / or buildings may be subject to final income tax. The rate of Final Income Tax Article 4 paragraph 2 from transactions for the transfer of rights to land and / or buildings in general is 5%. Meanwhile, the tax object is the income obtained from the transaction.*

*2). The implementation of the sale and purchase agreement on land rights related to the imposition of income tax (PPh) must be carried out clearly, namely based on the agreement of both parties, and carried out with a PPAT deed, in this case a sale and purchase deed (AJB), after both material and formal requirements. has been fulfilled. In the process of the Agreement for Sale and Purchase of Land Rights, the parties come to the notary to state that one party will sell their land rights to the other party. Basically, this only begins with consultation between the two of them to the notary, to find out the requirements that will be needed to make Sale and Purchase Agreement (PPJB), and in the next stage the notary will provide requirements that must be met by one and / or both parties 3. Income Tax refund (PPh) restitution procedure for the cancellation of the sale and purchase agreement based on Government Regulation No. 34 of 2016 the mechanisms and stages of the tax restitution process, namely preliminary, document verification, simple administrative research. The consequence of administrative sanctions is in the form of an increase of 100% from the basis of tax determination if based on the results of the audit it is found that underpayment of taxes is found*

**Keywords: Buying and Selling, Tax Refunds, Income Tax**