

## Kewajiban pembayaran pajak atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan = The obligation to pay tax on the sale and purchase transactions of land and/or buildings

Winda Ariesti, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20477440&lokasi=lokal>

---

### Abstrak

Terhadap transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan terdapat kewajiban pembayaran pajak yang harus dibayarkan bagi penjual yaitu PPh Pajak Penghasilan Final dan bagi pembeli Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan BPHTB . PPh Final diatur berdasarkan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan 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. Sedangkan BPHTB diatur berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Bahwa terhadap PPh Final dan BPHTB dalam peraturan tersebut di atas, terdapat perbedaan dasar pengenaan pajak atas 1 satu objek yang sama. PPh Final dasar pengenaannya yaitu jumlah bruto dari nilai pengalihan hak/PPJB, sedangkan BPHTB dasar pengenaannya dari nilai perolehan objek pajak harga transaksi atau Nilai Jual Objek Pajak NJOP Pajak Bumi dan Bangunan PBB pada tahun terjadinya perolehan. Selain itu pada saat baru dibuat dan ditandatangani PPJB sudah dikenakan PPh Final, padahal PPJB baru berjanji antara penjual dan pembeli, belum beralihnya kepemilikan yang sah. Antara peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan prakteknya tidak sejalan dalam menetapkan dasar pengenaan pajak PPh Final sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum. Padahal di dalam Pasal 23 ayat A Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan undang-undang.

<hr>

AbstractAs for the sale and purchase transaction of land and or building containing the tax which must be incurred for the seller that is Final Income Tax and for the buyer of Land Acquisition Rights BPHTB . The Final Income issued under Act Number 36 of 2008 concerning the Fourth Amendment to Law Number 7 Year 1983 concerning Income Tax and Government Regulation Number 34 of 2016 concerning Income Tax on Income from Transfer of Land andor Buildings and Binding Agreement Buy and Sell Land and or Buildings and their Changes. While BPHTB Act No. 28 of 2009 on Regional Taxes and Levies. Against Final Income and BPHTB in such arrangements, there are many tax bases on 1 one same object. The basis of income tax is the gross amount of the transfer value PPJB, while the BPHTB is the basis for the imposition of the property tax NJOP tax on Land and Building Tax PBB in the year of the acquisition. Besides that, when PPJB has just been created and signed is subject to Final Income Tax, whereas the new PPJB is ready between the seller and the buyer, the legitimate ownership has not changed over yet. Between the rules that apply to the practice is not in the context of the tax base. In Article 23 Paragraph A of the 1945 Constitution states that taxes and other levies that are specific to the purposes of the state are prepared by law.