

## **TINJAUAN TERHADAP PENGENAAN PAJAK PENGHASILAN DARI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN DALAM PERJANJIAN SEWA BELI DAN LEASING DENGAN HAK OPSI TERHADAP ASAS KEPASTIAN HUKUM**

### **INTISARI**

Oleh: Gusti Agung Bagaskara\* Dyah Ayu Ambarwati, S.H., M.H.\*\*

Pengenaan pajak penghasilan dari perjanjian pengikatan jual beli diatur dalam PP Nomor 34 Tahun 2016. Dalam PP tersebut, objek pajaknya yakni perjanjian pengikatan jual beli diperluas maknanya dalam PMK Nomor 261/PMK.03/2016 sebagai peraturan pelaksana dari PP Nomor 34 Tahun 2016. Perluasan makna tersebut menimbulkan pertanyaan sampai mana limitasi dari definisi perjanjian pengikatan jual beli sebagai objek pajak dalam pengenaan pajak penghasilannya. Kemudian daripada itu, definisi perjanjian pengikatan jual beli dalam PMK Nomor 261/PMK.03/2016 secara hukum juga dapat melingkupi perjanjian sewa beli dan *leasing* dengan hak opsi sebagai objek pajaknya. Sebab kedua perjanjian tersebut masuk dalam makna perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana diatur dalam PMK Nomor 261/PMK.03/2016. Hal ini berdampak pada pengenaan PPh terhadap kedua bentuk perjanjian tersebut untuk tidak dikenakan PPh Sewa sebagaimana diberlakukan sebelum PP Nomor 34 Tahun 2016 dan peraturan pelaksanaannya berlaku. Namun demikian, belum jelas kepastian hukum dari aturan tersebut dalam PP Nomor 34 Tahun 2016 dan PMK Nomor 261/PMK.03/2016.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui kepastian hukum dari luasnya makna perjanjian pengikatan jual beli yang diatur dalam PMK Nomor 261/PMK.03/2016 dan kepastian hukum dari penerapannya terhadap perjanjian sewa beli dan *leasing* dengan hak opsi. Jenis penelitian yang dilakukan merupakan penelitian normatif, yang menitik beratkan pada pengkajian sistem norma dalam peristiwa hukum berupa pengenaan pajak penghasilan bagi perjanjian pengikatan jual beli dikaitkan dengan asas kepastian hukumnya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat ketidakpastian hukum dalam pengenaan pajak penghasilan dari perjanjian pengikatan jual beli dalam perjanjian sewa beli dan *leasing* dengan hak opsi berdasarkan hukum Indonesia.

**Kata kunci:** pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, perjanjian pengikatan jual beli, ppjb, pajak penghasilan, pph, sewa beli, *leasing*, *leasing* dengan hak opsi, kepastian hukum.

---

\* Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada

\*\* Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada

## **REVIEW OF INCOME TAX IMPOSITION OF SALE AND PURCHASE AGREEMENT (PPJB) ON LAND AND/OR BUILDINGS IN HIRE-PURCHASE AND LEASE AGREEMENT WITH OPTION RIGHT TO THE PRINCIPLE OF LEGAL CERTAINTY**

### **ABSTRACT**

By: Gusti Agung Bagaskara\* Dyah Ayu Ambarwati, S.H., M.H.\*\*

The income tax imposition of sale and purchase agreement is regulated in PP Nomor 34 Tahun 2016. Within this regulation, the tax object of sale and purchase agreement had its definition extended through PMK Nomor 261/PMK.03/2016 as the implementer regulation of PP Nomor 34 Tahun 2016 its self. The extension of the definition is making question about its limitation of sale and purchase agreement as the tax object of income tax. Subsequently, the definition of sale and purchase agreement in PMK Nomor 261/PMK.03/2016 legally covers hire-purchase and lease agreement with option right as its tax object. It is occurred because the both agreement are identified as the definition of sale and purchase agreement which is regulated in PMK Nomor 261/PMK.03/2016. This affects the imposition of those form of agreement into not to be imposed by rent-income tax as had been regulated before PP Nomor 34 Tahun 2016 had. Nevertheless, this regulation in PP Nomor 34 Tahun 2016 and PMK Nomor 261/PMK.03/2016 is not clear regards to the legal certainty of taxation principle

The purpose of this research is to know the legal certainty of the extensive definition of sale and purchase agreement which is regulated in PMK Nomor 261/PMK.03/2016 and the legal certainty of its implementation on hire-purchase and lease agreement with option right. The type of this research is normative, which is focused on the review of norm system within any legal affair about income tax imposition of sale and purchase agreement towards its legal certainty principle. The result shows that there is no legal certainty on tax income imposition of sale and purchase agreement in hire-purchase and lease agreement with option right according to the Indonesian law.

**Keywords: land and/or building rights transfer, sale and purchase agreement, income tax, hire-purchase, lease with option right, legal certainty.**

---

\* Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada

\*\* Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada