

TESIS

**PELAKSANAAN PENGAWASAN DOKUMEN PAJAK PENGHASILAN OLEH PPAT
DARI PERSEWAAN TANAH DAN/ATAU BANGUNAN
DI KOTA MAKASSAR**

***MONITORING IMPLEMENTATION OF INCOME TAX DOCUMENTS BY PPAT OF
GROUND RENT ON LAND AND OR BUILDING
IN MAKASSAR CITY***



Diajukan Oleh :

MOHAMAD NASIR HALIDA

P3600209048

**PROGRAM PASCASARJANA
MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR**

2013

ABSTRAK

Mohamad Nasir Halida (P3600209048). Pelaksanaan Pengawasan Dokumen Pajak Penghasilan Oleh PPAT Dari Persewaan Tanah dan/Atau Bangunan Di Kota Makassar. Dibimbing oleh **M. Djafar Saidi** dan **Achmad Ruslan**.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menjelaskan bagaimana Pelaksanaan Pengawasan Dokumen Pajak Penghasilan baik yang dilakukan oleh PPAT maupun yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Pajak dan juga ingin mengetahui peran PPAT dari Pajak Penghasilan terutama dari persewaan tanah dan/atau bangunan.

Penelitian ini adalah penelitian normatif dan empiris, yaitu penelitian hukum yang objek kajiannya meliputi ketentuan perundang-undangan serta penerapannya dalam peristiwa hukum, maka dilakukan penelitian lapangan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa : 1) Pelaksanaan Pengawasan Dokumen Pajak Penghasilan Dari Persewaan Tanah Dan/Atau Bangunan dilakukan sepenuhnya oleh Kantor Pelayanan Pajak, dan PPAT tidak mempunyai kewenangan untuk melakukan pengawasan tersebut.2) Peranan PPAT dalam pelaksanaan pajak penghasilan yaitu membantu menjelaskan kepada para Wajib Pajak berapa besar Pajak Penghasilan yang harus dibayar dari persewaan/peralihan atas tanah dan/atau bangunan.

Kata kunci: Pajak Penghasilan, Peran dan Kewajiban PPAT

ABSTRACT

Mohamad Nasir Halida (P3600209048). Monitoring Implementation of Income Tax on Rental Land and / Or building by PPAT in Makassar City. Guided by **M. Djafar Saidi** and **Achmad Ruslan**.

This study aims to identify and explain how your tax Implementation Oversight Penghasillan both by PPAT and conducted by the tax office and also want to know the role of the Income Tax PPAT mainly from rental of land and / or buildings.

This research is normative and empirical, ie legal research objects of study are the regulations and their application in the event the law, then do the research field.

The results showed that: 1) The Income Tax Control Of Land Rental And / Or building made entirely by the tax office, and PPAT has no authority to supervise tersebut.2) PPAT role in the implementation of the income tax to help explain to the taxpayer how much income tax to be paid from the rental / transfer of land and / or buildings.

Keywords: Income Tax, Roles and Responsibilities PPAT

PERNYATAAN

Nama : Mohamad Nasir Halida

NIM : P 3600209048

Menyatakan dengan ini sesungguhnya bahwa tesis yang berjudul :

“PELAKSANAAN PENGAWASAN DOKUMEN PAJAK PENGHASILAN OLEH PPAT DARI PERSEWAAN TANAH DAN/ATAU BANGUNAN DI KOTA MAKASSAR” adalah benar karya saya sendiri. Hal yang bukan karya saya dalam tesis ini diberi tanda citasi dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya diatas tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademik, yang berupa pencabutan tesis dan gelar yang telah saya peroleh dari tesis tersebut.

Makassar, 16 Januari 2013

Yang Membuat Pernyataan

Moh Nasir Halida

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran ALLAH Yang Maha Kuasa, penguasa langit dan bumi yang memberikan kekuasaan kepada mereka yang menghendaknya dan yang mencurahkan kasih sayangNya yang tak terhingga kepada makhlukNya.

Gagasan yang melatari penulisan ini timbul dari keinginan penulis yang ingin mengetahui sejauh mana peranan Kantor Pelayanan Pajak terhadap Pengawasan Dokumen Pajak Penghasilan atas persewaan tanah dan/atau bangunan dan sejauh mana peran PPAT dalam pelaksanaan Pengawasan Dokumen Pajak Penghasilan atas Persewaan Tanah Dan/atau Bangunan.

Banyak kendala yang dihadapi oleh penulis dalam rangka penyusunan tesis ini, yang hanya berkat bantuan berbagai pihak, maka tesis ini selesai pada waktunya, “tak ada gading yang tak retak”, kekurangan adalah bagian dari penulisan ini, maka penulis mengharapkan saran dan kritik yang membangun.

Dalam kesempatan ini penulis dengan tulus menyampaikan terima kasih kepada ayahanda tercinta H. Asri Halida, S.IP., M.H, yang senantiasa memberikan bimbingan dan kasih sayang kepada anaknya, dan ibunda tercinta Hj. Nazmi Baladraf yang tak pernah lelah mendoakan kesuksesan bagi anaknya. Ucapan terima kasih penulis juga sampaikan kepada :

1. Bapak Prof. Dr. M. Djafar Saidi S.H.,M.H sebagai ketua komisi Penasihat dan Bapak Prof. Dr. Achmad Ruslan, S.H.,M.H sebagai sekretaris Komisi Penasihat atas bantuan dan bimbingan yang diberikan sejak dari

pengembangan minat terhadap permasalahan penelitian ini, pelaksanaan penelitiannya sampai dengan penulisan tesis ini;

2. Para penguji yang telah memberikan banyak masukan dalam proses penulisan tesis ini, di antaranya Bapak Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng, S.H.,M.H, Ibu Prof. Dr. Marwati Riza, S.H.,M.Si dan Bapak Dr. Anshori Ilyas, S.H., M.H;
3. Bapak Prof. dr. A. idrus Paturusi selaku Rektor Universitas Hasanuddin;
4. Bapak Prof. Dr. Ir. Mursalim, M.S, selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Hasanuddin;
5. Bapak Prof. Dr. Aswanto, S.H., M.Si., DFM, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin;
6. Ibu Dr. Nurfaidah Said, S.H., M.H., M.S, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin;
7. Seluruh staf dan pengajar pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin yang telah mendidik dan mengajarkan ilmu pengetahuan kepada penulis;
8. Seluruh Notaris dan Staff Kanwil Dirjen Pajak dan Kantor Pelayanan Pajak Makassar yang telah membantu memberikan data dan informasi kepada penulis sehubungan dengan penulisan tesis ini
9. Kepada seluruh teman-teman Mahasiswa program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin angkatan 2009 khususnya Irmayanti, S.H.,M.Kn, Zulham Umar, S.H.,M.Kn, Rosallina Fauzia, S.H.,M.Kn, Hamka Amir, S.H.,MKn, Septiani Eka Mawarni, S.H., M.Kn, Eviani, S.H.,M.Kn, dan Ibrahim Naue, S.H, atas kerjasama dan motivasinya selama ini.

10. Kepada semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah memberikan bantuan dan perhatiannya sehingga penulis dapat menyelesaikan perkuliahan dan penulisan tesis ini.

Akhir kata dengan kerendahan hati, penulis mohon maaf apabila terdapat kesalahan dan kekurangan dalam penyusunan tesis ini. Tiada karya yang sempurna kecuali milik ALLAH SWT. Semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membutuhkan.

Makassar, 16 Januari 2013

MOH NASIR HALIDA

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
ABSTRAK	iii
ABSTRACT	iv
HALAMAN PERNYATAAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian.....	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	9
A. Definisi Pajak Penghasilan	9
B. Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Persewaan Tanah Dan Bangunan.....	15
C. Perjanjian Sewa Menyewa	19
1. Hak dan Kewajiban Pihak Yang Menyewakan Dan Pihak Penyewa.....	28
2. Berakhirnya Sewa Menyewa.....	30
D. PPAT/Notaris Sebagai Pejabat Umum	31

E. Kerangka Teori (<i>Teoritical Frame Work</i>)	37
F. Kerangka Pikir	38
G. Definisi Operasional	39
BAB III METODE PENELITIAN	41
A. Lokasi Penelitian	41
B. Sifat dan Tipe Penelitian.....	41
C. Jenis dan Sumber Data	42
D. Populasi dan Sampel.....	43
E. Tehnik Pengumpulan Data	43
F. Analisis Data.....	44
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	45
A. Pelaksanaan Pengawasan Dokumen Pajak Penghasilan	45
1. Kedudukan PPAT Sebagai Pejabat Umum	46
2. Jenis Dokumen Pajak	73
B. Peran dan Kewajiban PPAT Dalam Pelaksanaan Pajak Penghasilan	81
BAB V PENUTUP	95
A. Kesimpulan.....	95
B. Saran.....	96

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Salah satu tolok ukur dari keberhasilan ekonomi suatu Negara dapat dilihat dari angka pertumbuhan ekonomi negara tersebut. Peran pemerintah sebagai stabilator perekonomian dapat dijalankan dengan mengeluarkan kebijakan-kebijakan untuk mengurangi kesenjangan dalam perekonomian.

Sejarah pembangunan Indonesia diwarnai oleh perubahan sumber pendanaan secara signifikan pada tahun 1983. Beberapa ahli perPajakan Indonesia memandang bahwa tahun 1983 merupakan titik reformasi perPajakan (*tax reform*). Kemauan politik pemerintah ini diikuti dengan dilakukannya pembenahan terhadap kebijakan perPajakan yang meliputi pembenahan landasan yuridis, pembenahan institusi perPajakan dan pembenahan terhadap aparatur perPajakan. Pembaharuan terhadap landasan yuridis perPajakan ditandai dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara PerPajakan (KUP), Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan (PPH), dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPN) Pembaharuan landasan yuridis ini kemudian diikuti dengan pemberlakuan terhadap Pajak atas Bumi dan Bangunan (PBB) melalui Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985.

Dengan adanya pembaharuan di bidang perPajakan ini, maka sistem pemungutan Pajak di negara kita mengalami perubahan yang sangat mendasar. Perubahan tentang ciri dan corak dari sistem pemungutan Pajak tersebut adalah sebagai berikut :

1. Bahwa pemungutan Pajak merupakan perwujudan dan pengabdian serta peran serta Wajib Pajak atau Penanggung Pajak secara langsung dan bersama-sama melaksanakan kewajiban perPajakan yang diperlukan untuk pembiayaan Negara dan pembangunan nasional.
2. Tanggung jawab atas kewajiban pelaksanaan Pajak sebagai pencerminan kewajiban di bidang perPajakan, berada pada anggota masyarakat yaitu Wajib Pajak atau Penanggung Pajak sendiri. Pemerintah dalam hal ini aparat perPajakan, sesuai dengan fungsinya berkewajiban melakukan pembinaan, penelitian dan pengawasan terhadap pelaksanaan kewajiban perPajakan berdasarkan ketentuan yang digariskan dalam peraturan perundang-undangan perPajakan.
3. Anggota masyarakat yaitu Wajib Pajak atau Penanggung Pajak diberi kepercayaan untuk dapat melaksanakan kegotong-royongan nasional melalui sistem menghitung, memperhitungkan dan membayar sendiri Pajak yang terutang (*self assessment*), sehingga melalui sistem ini pelaksanaan administrasi perPajakan diharapkan dapat dilaksanakan dengan lebih rapi, terkendali, sederhana dan mudah untuk dipahami oleh anggota masyarakat.

Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 23 ayat (2) menyebutkan bahwa segala pajak untuk keperluan Negara berdasarkan Undang-Undang. Berdasarkan ketentuan tersebut, maka pemerintah Indonesia telah menyusun Undang-Undang perPajakan.

Adapun Undang-Undang yang mengatur tentang kewajiban perPajakan di Indonesia yaitu, Undang-Undang RI No. 28 Tahun 2007 Tentang Perubahan Ketiga atas UU RI No. 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.

Dan Khusus untuk Pajak Penghasilan diatur dalam Undang-Undang No. 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang RI No.7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan. Oleh karena pajak merupakan sumber penerimaan Negara, maka Pemerintah Indonesia memandang perlu untuk memperbaharui Undang-Undang perPajakan yang telah ada sesuai dengan perkembangan masyarakat Indonesia. Namun, perubahan tersebut jika tidak dibarengi dengan penyuluhan kepada masyarakat dapat menyebabkan kekurangpahaman masyarakat terhadap Undang-Undang perpajakan yang pada akhirnya berimbas pada rendahnya penerimaan pemerintah dari sektor pajak.

Pada dasarnya perubahan itu bertujuan untuk memberikan kemudahan (efisiensi) administrasi, memelihara produktivitas penerimaan Negara, dan keadilan dalam pengenaan pajak. Sebagai arah tujuannya disebutkan untuk memberikan kepastian hukum, transparansi, dan meningkatkan daya saing dalam menarik investasi langsung di Indonesia.

Begitu pentingnya sektor perPajakan bagi peningkatan pendapatan Negara menimbulkan reformasi perPajakan yang ketiga pada tahun 2000, yaitu dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2000 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum Tata Cara Perpajakan, Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2000 tentang Perubahan Kedua Atas

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan, Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2000 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang Dan Jasa dan Pajak Penjualan Barang Mewah, Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa serta Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Sejalan dengan semakin meningkatnya perekonomian baik dari sektor perdagangan maupun industri, terutama di Kota-Kota besar di Indonesia, salah satunya adalah Makassar, meningkat pula kegiatan-kegiatan ekonomi. Di sisi lain, pelaku-pelaku ekonomi menuntut kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum dalam setiap transaksi-transaksi atau kegiatan-kegiatan ekonomi yang akan dilakukan. Untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum yang diselenggarakan, yang menentukan dengan jelas hak-hak dan kewajiban-kewajiban para pihak.

Dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan dibidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial dan lainnya, kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta otentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial baik di tingkat nasional, regional maupun global. Dengan fenomena tersebut, masyarakat semakin merasakan kebutuhan hadirnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), pejabat yang diberi kewenangan oleh pemerintah untuk membuat akta otentik.

Jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pembangunan dirasa makin meningkat sebagai salah satu pemenuhan kebutuhan hukum masyarakat. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dibutuhkan dalam kewenangannya membuat akta otentik atas perbuatan hukum masyarakat, seperti perjanjian jual beli, perjanjian utang piutang, perjanjian sewa menyewa dan sebagainya. Dalam kewenangannya sesuai jabatannya, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak hanya berwenang membuat akta otentik perbuatan hukum saja, tetapi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga berkewajiban bertindak sebagai pemungut dan pemotong Pajak.

Penulis ingin mengetahui mengenai sejauh mana peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pelaksanaan Pajak Penghasilan dari Persewaan Tanah Dan/atau Bangunan dan juga Penulis ingin mengetahui sejauh manakah peranan kantor pelayanan pajak atas pelaksanaan Pajak Penghasilan Atas Persewaan Tanah dan/atau Bangunan.

Perjanjian sewa menyewa tanah dan atau bangunan adalah perjanjian yang penting meski pembuatan aktanya bisa dilakukan hanya dengan di bawah tangan, tetapi untuk menjamin kepastian hukum, para pihak lebih memilih menggunakan jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat akta perjanjiannya. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam perjanjian sewa tanah dan atau bangunan adalah sebagai pembuat akta otentik perjanjian.

B. Rumusan Masalah

1. Sejauh manakah peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pelaksanaan Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Persewaan Tanah dan/atau Bangunan di Kota Makassar?
2. Sejauh manakah perananan kantor pajak dalam pelaksanaan Pajak Penghasilan atas persewaan tanah dan/atau bangunan Di Kota Makassar ?

C. Tujuan Penelitian

1. Mengetahui bagaimana peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berkaitan dengan pelaksanaan Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Persewaan Tanah dan/atau Bangunan di Kota Makassar
2. Mengetahui peran kantor pajak dalam pelaksanaan Pajak Penghasilan atas persewaan Tanah dan/atau Bangunan di Kota Makassar

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan memberikan informasi yang bermanfaat bagi pengembangan disiplin ilmu hukum serta memberikan wawasan dan pengetahuan berupa sumbangan bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum, terutama bidang Hukum Pajak.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan data yang berguna bagi masyarakat dan para pembaca umumnya. Dan bagi Praktisi Pajak dan Pejabat Pembuat

Akta Tanah (PPAT) di Kota Makassar, penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan terhadap kedisiplinan pelaksanaan pemungutan PPh atas penghasilan dari persewaan tanah dan/atau bangunan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pajak Penghasilan (PPH)

Pembangunan Nasional adalah kegiatan yang berlangsung terus menerus dan berkesinambungan yang bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat baik materiil maupun spiritual. Untuk dapat mewujudkan kemandirian suatu bangsa atau negara dalam pembiayaan pembangunan yaitu menggali sumber dana yang berasal dari dalam negeri berupa Pajak. Pajak digunakan untuk membiayai pembangunan yang berguna bagi kepentingan bersama.

Pajak Penghasilan adalah Pajak yang dikenakan terhadap orang pribadi atau perseorangan dan badan, berkenaan dengan penghasilan yang diterima atau diperolehnya selama satu tahun Pajak. Pemungutan Pajak ini diatur oleh Undang-Undang Pajak Penghasilan Tahun 1984, yang keberadaannya menggantikan Ordonansi Pajak Pendapatan Tahun 1944. Perubahan mendasar Undang-Undang yang baru ini dibandingkan sebelumnya adalah sistem pemungutan yang memberikan kepercayaan dan tanggung jawab lebih besar kepada wajib Pajak untuk menghitung, memperhitungkan, membayar, dan melaporkan sendiri besarnya jumlah Pajak yang terutang (prinsip self assesment) (Gunadi, 2002 : 25).

Pajak Penghasilan (PPH) sebelum perubahan perundang-undangan perPajakan tahun 1983 diatur dalam perundang-undangan/ordonansi seperti yang dikenal dengan Pajak Pendapatan orang pribadi yang dipungut berdasarkan Ordonansi Pajak Pendapatan Tahun 1984 dan Pajak perseroan yang diatur dalam Ordonansi Pajak

Perseroan Tahun 1925 serta Pajak atas bunga, dividen dan royalti yang diatur dalam Undang-Undang Pajak atas Bunga, Dividen dan Royalti tahun 1970.

Selanjutnya, Sejak tahun 1984 Pajak Penghasilan dipungut berdasarkan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan. Dalam perkembangannya, Undang-Undang PPh ini dilakukan perubahan pada tahun 1990, 1994, dan yang terakhir dilakukan perubahan tahun 2000 dengan Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2000. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1994 untuk ketiga kalinya diubah dengan Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2000 yang diberlakukan per 1 Januari 2001 digunakan sebagai Dasar Hukum Pemungutan Pajak Penghasilan merupakan perpaduan dari beberapa ketentuan yang sebelumnya diatur secara terpisah sebagaimana telah diuraikan di atas.

Pajak Penghasilan (PPh) sebagai salah satu Pajak Negara yang memiliki objek yang dapat dikenakan Pajak, yakni "penghasilan". Pengertian penghasilan menurut Pasal 4 ayat (1) UU PPh adalah setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima atau diperoleh wajib Pajak (Muhamad Djafar Saidi, 2007 : 37).

Pajak penghasilan dikategorikan sebagai Pajak Pusat yaitu Pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara, sedang ditinjau dari sifatnya dikategorikan sebagai jenis Pajak-Pajak Subjektif yang kewajiban Pajaknya melekat pada Subjek Pajak yang bersangkutan, artinya kewajiban Pajak tersebut dimaksudkan untuk tidak dilimpahkan kepada Subjek Pajak lainnya (Markus dan Lalu Hendry Yujana, 2004 : 65).

Subjek Pajak diartikan sebagai orang yang dituju oleh undang-undang untuk dikenakan Pajak. Pajak Penghasilan yang dikenakan terhadap Subjek Pajak berkenaan dengan penghasilan yang diterima atau diperolehnya dalam Tahun Pajak.

Adapun Subjek Pajak dari Pajak Penghasilan terdiri dari :

1. Orang Pribadi

Orang pribadi sebagai subjek Pajak dapat bertempat tinggal atau berada di Indonesia ataupun di luar Indonesia.

2. Warisan yang belum terbagi sebagai satu kesatuan, menggantikan yang berhak.

Warisan yang belum terbagi merupakan subjek Pajak pengganti menggantikan mereka yang berhak yaitu ahli waris. Apabila warisan tersebut telah dibagi, maka kewajiban perPajakannya beralih kepada ahli waris.

3. Badan.

Pengertian Badan mengacu pada Undang-Undang KUP. Bahwa badan adalah sekumpulan orang dan atau modal yang merupakan kesatuan baik yang melakukan usaha maupun tidak melakukan usaha yang meliputi Perseroan Terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara atau Daerah dengan nama dan bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi sejenis, lembaga, bentuk usaha tetap dan badan lainnya.

4. Bentuk Usaha Tetap.

Bentuk Usaha Tetap adalah bentuk usaha yang dipergunakan oleh orang pribadi yang tidak bertempat tinggal di Indonesia atau berada di Indonesia tidak lebih

183 hari dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan atau badan yang tidak didirikan dan tidak bertempat kedudukan di Indonesia, untuk menjalankan usaha atau melakukan kegiatan di Indonesia. Bentuk Usaha Tetap ditentukan sebagai Subjek Pajak tersendiri terpisah dari badan. Perlakuan perPajakannya sama dengan Subjek Pajak badan.

Dan yang tidak termasuk Subjek Pajak Penghasilan adalah :

1. Badan perwakilan negara asing.
2. Pejabat-pejabat perwakilan diplomatik dan konsulat atau pejabat-pejabat lain dari negara asing dan orang-orang yang diperbantukan kepada mereka yang bekerja pada dan bertempat tinggal bersama-sama mereka dengan syarat bukan Warga Negara Indonesia dan di Indonesia tidak menerima atau memperoleh penghasilan lain diluar jabatan atau pekerjaannya tersebut, serta negara yang bersangkutan memberikan perlakuan timbal balik.
3. Organisasi-organisasi internasional yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan dengan syarat Indonesia menjadi anggota organisasi tersebut tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain untuk memperoleh penghasilan dari Indonesia selain pemberian pinjaman kepada pemerintah yang dananya berasal dari iuran para anggota.
4. Pejabat-pejabat perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan dengan syarat bukan Warga Negara Indonesia dan tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan atau pekerjaan lain untuk memperoleh penghasilan dari Indonesia.

Yang menjadi Objek Pajak Penghasilan adalah penghasilan. Definisi Penghasilan menurut Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2000 tentang Pajak Penghasilan adalah :

“Setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak baik yang berasal dari Indonesia maupun dari luar Indonesia yang dapat dipakai untuk konsumsi atau untuk menambah kekayaan Wajib Pajak yang bersangkutan, dengan nama dan dalam bentuk apapun.”

Seperti telah diketahui bahwa Pajak penghasilan sehubungan dengan persewaan tanah dan atau bangunan telah dikenakan PPh yang bersifat final berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1996 yang diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2002, tanggal 23 Maret 2002 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1996 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Persewaan Tanah dan/atau Bangunan.

Maka berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1996 tertanggal 18 April 1996, mulai tanggal 1 Januari 1996 khusus atas penghasilan berupa sewa tanah dan atau bangunan menjadi objek Pajak Penghasilan Final tidak lagi menjadi objek PPh Pasal 23. Pajak penghasilan tersebut termasuk klasifikasi dalam Pajak Penghasilan dengan ketentuan dalam Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2000 tentang Pajak Penghasilan.

Terdapat pula perbedaan dalam menentukan besarnya angsuran Pajak atau PPh Pasal 25 antara wajib Pajak Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dan Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) dengan wajib Pajak lain pada umumnya. Untuk wajib selain BUMN dan BUMD besarnya angsuran PPh Pasal 25 didasarkan pada laba fiskal tahun

sebelumnya, sedangkan khusus wajib pajang BUMN dan BUMD sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 522/KMK.04/2000 tanggal 14 Desember 2000 dihitung berdasarkan penerapan tarif umum atas laba fiskal menurut Rencana Kerja dan Anggaran Pendapatan (RKAP) tahun yang bersangkutan yang telah disahkan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS). Akibat ketentuan yang demikian dalam pelaksanaannya setelah tahun Pajak berakhir khususnya terhadap wajib Pajak BUMN seringkali menimbulkan kelebihan pembayaran Pajak, sehingga akan dimintakan pengembalian atau restitusi atas kelebihan pembayaran Pajak tersebut. Hal ini tentu akan menjadi suatu permasalahan tersendiri baik itu bagi wajib Pajak BUMN maupun bagi Kantor Pelayanan Pajak Badan Usaha Milik Negara (KPP BUMN).

B. Pajak Penghasilan Dari Persewaan Tanah dan/atau Bangunan

Ketentuan yang mengatur tentang Pajak atas penghasilan dari persewaan tanah dan atau bangunan telah beberapa kali mengalami perubahan. Sebelum diatur dengan Peraturan Pemerintah dan dikenakan PPh Final, ketentuan mengenai Pajak atas penghasilan dari persewaan tanah dan atau bangunan diatur dalam Undang-undang Pajak Penghasilan (Pasal 23).

Sejak ditetapkannya PP No 29 tahun 1996 ini, maka penghasilan dari persewaan tanah dan atau bangunan dikenakan PPh Final berdasarkan Ketentuan Undang-Undang Pajak Penghasilan (Pasal 4 ayat 2). Besarnya Pajak atas penghasilan dari persewaan tanah dan atau bangunan, sebagaimana diatur dalam pasal 3 Peraturan Pemerintah No 29 tahun 1996 adalah sebagai berikut :

1. Pajak Penghasilan atas penghasilan yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak badan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1, adalah sebesar 6% (enam persen) dari jumlah bruto nilai persewaan tanah dan/atau bangunan dan bersifat final.
2. Pajak Penghasilan atas penghasilan yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak Orang pribadi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1, adalah sebesar 10% (sepuluh persen) dari jumlah bruto nilai persewaan tanah dan/atau bangunan dan bersifat final.

Sebagai aturan pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah No. 5 tahun 2002, telah ditetapkan Keputusan Menteri Keuangan No 120/KMK.03/2002 pada tanggal 1 April 2002, yang merupakan perubahan dari Keputusan Menteri Keuangan No. 394/KMK.04/1996. Sedangkan Tata cara Pemotongan dan Pembayaran, Serta Pelaporan Pajak Penghasilan dari Persewaan Tanah dan atau Bangunan diatur melalui Keputusan Dirjen Pajak No. KEP-227/PJ./2002 tanggal 23 April 2002.

Namun demikian, dalam KEP-227/PJ./2002 masih diatur tentang perbedaan tarif akibat adanya perbedaan waktu penandatanganan kontrak dan saat dimulainya pelaksanaan sewa. Hal ini diatur dalam pasal 7 sebagai berikut :

1. Dalam hal kontrak atau perjanjian sewa ditandatangani sebelum bulan Mei 2002 dan pelaksanaannya dimulai sebelum bulan Mei 2002, maka atas penghasilan yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak badan dari persewaan tanah dan atau bangunan dikenakan tarif sebesar 6% (enam persen) dari jumlah bruto nilai persewaan;

2. Dalam hal kontrak atau perjanjian sewa ditandatangani sebelum bulan Mei 2002 tetapi pelaksanaannya setelah bulan April 2002, maka atas penghasilan yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak badan dari persewaan tanah dan atau bangunan dikenakan tarif sebesar 10% (sepuluh persen) dari jumlah bruto nilai persewaan;
3. Dalam hal kontrak atau perjanjian sewa ditandatangani dan pelaksanaannya setelah bulan April 2002, maka atas penghasilan yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak badan dari persewaan tanah dan atau bangunan dikenakan tarif sebesar 10% (sepuluh persen) dari jumlah bruto nilai persewaan; Perbedaan Penafsiran Atas ketentuan pasal 7 KEP-227/PJ./2002

Ketentuan dalam pasal 7 tersebut diatas menurut Penulis merupakan salah satu ketentuan perPajakan yang “cukup jelas” sehingga seharusnya tidak menimbulkan adanya perbedaan penafsiran. Berdasarkan pengamatan Penulis perbedaan penafsiran atas ketentuan pasal 7 KEP-227/PJ./2002 tetap terjadi. Perbedaan penafsiran tersebut terjadi baik antara pihak penyewa dengan penerima penghasilan maupun antara Wajib Pajak dengan Fiskus, bahkan terjadi pula antara “Kantor Pelayanan Pajak” dengan “Direktorat Jenderal Pajak”.

Bagi Wajib Pajak yang semata-mata bergerak di bidang usaha persewaan tanah dan/atau bangunan tidak diwajibkan membayar Pajak Penghasilan Pasal 25 Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2000. Wajib Pajak yang bergerak di bidang usaha persewaan tanah dan/atau bangunan yang menerima atau memperoleh penghasilan dari luar usaha persewaan tanah dan/atau bangunan, atas penghasilan tersebut dikenakan

Pajak Penghasilan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan tetap wajib menyampaikan Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak Penghasilan dengan melampirkan Laporan Keuangan yang meliputi seluruh kegiatan usahanya (Gunadi, 2004 : 50)

Dalam pembukuan Wajib Pajak yang menyewakan, wajib dipisahkan antara penghasilan dan biaya yang berhubungan dengan persewaan tanah dan bangunan dengan penghasilan dan biaya lainnya

C. Perjanjian Sewa Menyewa

Secara umum, perjanjian dirumuskan dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih. Suatu perjanjian akan melahirkan perikatan pada pihak-pihak yang membuatnya seperti dinyatakan dalam Pasal 1233 KUH Perdata bahwa tiap-tiap perikatan dilahirkan, baik karena perjanjian maupun karena Undang-Undang.

Suatu perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu. Sedangkan suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada pihak lain atau orang lain atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa tersebut, Perjanjian itu menimbulkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dengan demikian hubungan antara perikatan dengan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perikatan melahirkan hak dan kewajiban dalam lapangan hukum harta kekayaan, karena setiap perjanjian akan selalu melahirkan perikatan maka perjanjian

juga akan melahirkan hak dan kewajiban dalam lapangan hukum harta kekayaan bagi pihak-pihak yang membuat perjanjian.

Dengan membuat perjanjian, pihak yang mengadakan perjanjian secara sukarela mengikatkan diri untuk menyerahkan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu guna kepentingan dan keuntungan dari pihak terhadap siapa ia telah berjanji atau mengikatkan diri dengan jaminan atau tanggungan berupa harta kekayaan yang dimiliki dan akan dimiliki oleh pihak yang membuat perjanjian atau yang telah mengikatkan diri tersebut. "Dengan sifat sukarela, perjanjian harus lahir dari kehendak dan harus dilaksanakan sesuai dengan maksud dari pihak yang membuat perjanjian (Hardi Kartono, 1989 : 78)

"Pernyataan sukarela menunjukkan pada kita semua bahwa perikatan yang bersumber dari perjanjian tidak mungkin terjadi tanpa dikehendaki oleh para pihak yang terlibat atau membuat perjanjian tersebut." (Rai Wijaya, 2003 : 43). Ini berbeda dari perikatan yang lahir dari undang-undang, yang menerbitkan kewajiban bagi salah satu pihak dalam perikatan tersebut, meskipun sesungguhnya para pihak tidak menghendakinya.

Selanjutnya pernyataan dalam lapangan harta kekayaan, dimaksud untuk membatasi bahwa perjanjian yang dimaksudkan disini adalah perjanjian yang berkaitan dengan harta kekayaan seseorang sebagaimana dijamin dengan ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut :

"Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan."

Seperti yang dikemukakan diatas, Pasal 1548 KUH Perdata merumuskan bahwa “sewa menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan ini disanggupi pembayarannya (Sitohang, 1989 : 34).

Sewa menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan atau pihak pemilik menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya. Sebagai salah satu dari perjanjian, maka sewa menyewa merupakan suatu persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Berdasarkan rumusan tersebut, dapat disimpulkan beberapa hal pokok dalam sewa menyewa, yaitu :

1) Sewa menyewa adalah suatu perjanjian

Sebagai suatu perjanjian, sewa menyewa harus mengikuti kaidah-kaidah hukum perjanjian. Sebagaimana perjanjian pada umumnya, perjanjian sewa-menyewa harus memenuhi syarat sahnya perjanjian seperti diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu:

- a. Adanya kesepakatan antara mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Pihak-pihak yang melakukannya dianggap cakap untuk membuat suatu perjanjian,
- c. Adanya hal tertentu yang diperjanjikan, dan
- d. Perjanjian itu harus mengandung suatu sebab yang halal.

Para pihak yang membuat perjanjian, apabila dianggap cakap secara hukum, selayaknya atau dianggap sudah mengetahui bahwa mereka tidak hanya

mengikatkan diri terhadap apa yang dinyatakan dalam perjanjian yang dibuatnya tetapi juga telah mengikatkan diri terhadap segala ketentuan perundang-undangan, kepatutan dan kebiasaan seperti diatur dalam Pasal 1339 KUH Perdata yang berbunyi :

“Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifatperjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang undang”
(Sitohang, 1989 : 56).

Menelaah bunyi pasal tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa setidaknya ada dua unsur yang menentukan keterikatan para pihak terhadap perjanjian yang dibuatnya, yaitu :

- a. Klausul-klausul perjanjian yang telah disepakati
- b. Kewajiban dan atau larangan yang timbul dari kebiasaan, kepatutan serta Undang-Undang yang terkait dengan sifat perjanjian yang dibuatnya. Seperti dinyatakan oleh Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang menyatakan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”, maka klausul-klausul perjanjian yang dibuat dandisepakati oleh para pihak pembuat perjanjian itu, dengan sendirinya berlaku sebagaiundang-undang (*pacta sunt servanda*) bagi pihak-pihak yang telah menyepakatinya.

Menurut Subekti dengan menekankan pada kata “semua”, maka pasal tersebut seolah-olah berisikan suatu pernyataan kepada masyarakat bahwa kita diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (atau tentang apa saja) dan perjanjian itu akan mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang

atau dengan perkataan lain bahwa dalam soal perjanjian, setiap orang yang telah dianggap cakap diperbolehkan membuat “Undang-Undang” sendiri bagi para pihak yang menyepakati suatu perjanjian yang dibuatnya (R. Subekti, 2004 : 14)

”Menurut Subekti, memang tepat sekali nama hukum pelengkap bagi hukum perjanjian karena hukum perjanjian dapat dikatakan melengkapi perjanjian perjanjian yang dibuat secara tidak lengkap” (R. Subekti, 2004 : 13).

Biasanya orang yang mengadakan suatu perjanjian tidak mengatur secara terperinci semua persoalan yang bersangkutan dengan perjanjian itu. Pada umumnya mereka hanya menyetujui hal-hal pokok saja, dengan tidak memikirkan soal-soal lainnya. Dalam hal perjanjian sewa menyewa, perjanjian sudah dianggap cukup jika sudah memuat klausul-klausul apabila setuju tentang barang dan harga sewanya.

Perjanjian sewa menyewa seperti halnya perjanjian jual beli dan tukar menukar mengandung azas konsensualitas. Azas ini tidak hanya sekedar mengandung pengertian adanya syarat kesepakatan dalam suatu perjanjian tetapi lebih dari itu, seperti yang dijelaskan oleh Subekti sebagai berikut :

Arti Azas konsensualisme ialah pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan. dengan perkataan lain, perjanjian itu sudah sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal pokok dan tidaklah diperlukan sesuatu formalitas (R. Subekti, 2004 : 51)

Menurut Kartini Mulyadi dan Gunawan Wijaya, azas konsensualitas memperlihatkan kepada kita semua, bahwa pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat secara lisan antara dua atau lebih orang yang telah mengikat, dan karenanya telah melahirkan kewajiban bagi salah satu atau lebih dalam perjanjian tersebut, segera setelah orang-orang tersebut mencapai kesepakatan atau consensus, meskipun

kesepakatan tersebut telah dicapai secara lisan semata-mata (Kartini Mulyadi dan Gunawan Wijaya, 2004 : 34-35). Ini pada prinsipnya perjanjian mengikat dan berlaku sebagai pengikat bagi para pihak yang berjanji tidak memerlukan formalitas, walau demikian untuk menjaga pihak debitur (yang berkewajiban untuk memenuhi prestasi) diadakanlah bentuk-bentuk formalitas, atau dipersyaratkan adanya suatu tindakan nyata tertentu.

2) Adanya Suatu Benda Yang Dapat Memberikan Manfaat (Kenikmatan)

Perjanjian sewa menyewa tidak mungkin terjadi tanpa adanya suatu yang dapat memberikan manfaat dan kegunaan atau menurut istilah KUH Perdata suatu “kenikmatan” kepada si pemakainya. Pada umumnya, suatu benda sulit dipisahkan dengan manfaat yang ditimbulkannya. Walaupun demikian, dalam praktek sewa menyewa terdapat perbedaan kecenderungan terhadap objek perjanjian yaitu ada yang cenderung terhadap benda (secara fisik) tetapi adapula yang cenderung kepada manfaat yang dimaksud dalam perjanjian atau ada pula antara wujud benda dan manfaatnya mutlak harus ada sebagai objek perjanjian.

Mengenai penyerahan barang tersebut, antara lain diatur oleh Pasal 612 KUH Perdata sebagai berikut :

Penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali yang tidak bertubuh, dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan, dalam mana kebendaan itu berada. Penyerahan tak perlu dilakukan, apabila kebendaan yang harus diserahkan, dengan alasan hak lain, telah dikuasai oleh orang yang hendak menerimanya.

- 3) Adanya pihak yang memiliki suatu benda yang dapat memberi manfaat (yang menyewakan) dan pihak yang menggunakan manfaat (penyewa)

Unsur ini merupakan subjek perjanjian atau para pihak pembuat perjanjian. Subjek perjanjian dapat merupakan orang per orang (*naturlijk person*) atau badan hukum (*recht person*). Sehubungan dengan subjek perjanjian, perjanjian menganut azas personalia. Azas ini dapat ditemukan dalam dalam ketentuan Pasal 1315 KUH Perdata, yang berbunyi Pada umumnya tak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji daripada untuk dirinya sendiri.

Secara khusus ketentuan Pasal 1315 KUH Perdata tersebut menunjukkan pada kewenangan bertindak untuk individu pribadi sebagai subjek hukum pribadi yang mandiri, yang memiliki kewenangan bertindak untuk dan atas nama dirinya sendiri. Dengan kapasitasnya kewenangan tersebut, sebagai orang yang cakap bertindak dalam hukum maka setiap tindakan, perbuatan yang dilakukan oleh orang perorangan, sebagai subjek hukum akan mengikat diri pribadi tersebut, dan lapangan perikatan, mengikat seluruh harta kekayaan yang dimiliki olehnya secara pribadinya sebagai ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata, yang berbunyi :

“Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidakbergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari,menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”.

- 4) Adanya imbalan pembayaran suatu harga atas manfaat tersebut

Imbalan terhadap pembayaran benda dan manfaatnya merupakan hal penting untuk menjadikan suatu perjanjian dapat dikategorikan sebagai perjanjian sewamenyewa karena apabila penggunaan suatu benda dan manfaatnya tanpa

adanyakewajiban pembayaran harga sewa maka perjanjian yang dibuat adalah perjanjian pinjam pakai.

Salah satu akibat dari perjanjian lisan, adalah khilaf terhadap jumlah sewayang diperjanjikan, untuk itu Pasal 1569 KUH Perdata, mengantisipasi pengaturanhukumnya sebagai berikut :

Jika terjadi perselisihan tentang harga suatu penyewaan yang dibuat dengan lisan, yang sudah dijalankan dan tidak terdapat suatu pembayaran maka pihak yang menyewakan harus dipercaya atas sumpahnya, kecuali apabila si penyewa memilih untuk menyuruh menaksir harga sewanya oleh orang-orang ahli.

5) Adanya jangka waktu

Pada prinsipnya, tidak terjadi suatu perjanjian sewa menyewa tanpa adanya batas waktu. Namun demikian tidak diwajibkan untuk semua perjanjian sewa menyewa menyebutkan batas waktunya secara jelas, misalnya “sewa menyewadilangsungkan dari tanggal 1 Januari 2009 sampai tanggal 31 Desember 2010” dan sebagainya. Ketentuan dalam KUH Perdata dalam hal ini memperhatikan kebiasaan masyarakat tradisional dimana banyak terjadi perjanjian sewa menyewa hanyamenentukan jumlah sewa per tahun atau per bulan bahkan sewa menyewa harianseperti misalnya persewaan hotel atau kendaraan.

1. Hak dan Kewajiban Pihak Yang Menyewakan dan Pihak Penyewa

Pada perjanjian sewa menyewa tercipta tatanan hubungan hukum antara parapihak. Hubungan hukum ini menimbulkan hak dan kewajiban. Dalam pasal 1550 BW, Menentukan tiga macam kewajiban pihak yang menyewakan. Ketiga macam kewajiban

tersebut merupakan kewajiban yang harus dibebankan kepada pihak yang menyewakan, sekalipun hal tersebut tidak ditentukan dalam persetujuan. Ketiga macam kewajiban tersebut :

1. Kewajiban untuk menyerahkan barang yang disewa kepada pihak penyewa
2. Kewajiban pihak yang menyewakan untuk memelihara barang yang disewa, selama waktu yang diperjanjikan sehingga barang yang disewa tersebut tetap dapat dipergunakan, dan dapat dinikmati sesuai dengan hajat yang dimaksud pihak penyewa.
3. Pihak yang menyewakan wajib memberikan ketentraman kepada sipenyewa, menikmati barang yang disewa selama perjanjian berlangsung.

Hak dan kewajiban para pihak di dalam perjanjian sewa menyewa dibagi menjadi dua, yaitu :

- a. Hak dan kewajiban pihak yang menyewakan
- b. Hak dan kewajiban pihak penyewa (R. Subekti : 1976 : 227)

a. Hak dan Kewajiban Pihak yang Menyewakan

Perjanjian sewa menyewa adalah perjanjian yang bersifat timbal balik, sehingga dengan sendirinya para pihak mempunyai kewajiban yang harus ditepati, yaitu apa yang merupakan hak bagi pihak yang lainnya. Pihak yang menyewakan pada intinya berhak atas harga yang telah disepakati. Dari Pasal 1550 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat disimpulkan kewajiban pokok yang utama dari pihak yang menyewakan ialah :

1. Menyerahkan barang yang disewakan kepada pihak penyewa

2. Memelihara barang yang disewakan sedemikian, hingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud
3. Untuk berusaha agar pihak penyewa selama dalam persetujuan berlangsung dapat memakai dan menikmati barang yang disewakan.

b. Hak dan kewajiban pihak penyewa

Kewajiban pihak penyewa diatur dalam Pasal 1560, 1561, 1564 dan 1566 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Secara garis besarnya dapat diuraikan sebagai berikut :

1. penyewa wajib melunasi uang sewa sesuai dengan jumlah dan waktu yang ditetapkan
2. Memelihara benda yang disewakan itu sebaik-baiknya dan mempergunakan benda tersebut menurut kegunaannya
3. Menanggung segala kerusakan yang terjadi selama masa sewa menyewa, kecuali jika ia dapat membuktikan bahwa kerusakan itu bukan karena kesalahannya, tetapi terjadi diluar kekuasaannya
4. Harus mengembalikan barang yang disewa dalam keadaan seperti menerima barang tersebut

Selama itu hak penyewa dimaksud tidak hilang sekalipun objek dialihkan (dijual) kepada pihak ketiga, kecuali terjadinya pelepasan atau pembatalan perjanjian karena suatu sebab. Dalam hukum perdata dikenal suatu kaedah yang diatur dalam Pasal 1576 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi "jual beli tidak memutuskan

sewa menyewa". Pasal ini memberikan kedudukan yang kuat bagi penyewa dalam memanfaatkan objek sewa.

2. Berakhirnya Sewa Menyewa

Sesuai dengan asas kebebasan berkontrak, perjanjian sewa menyewa akan berakhir bila didalamnya terkandung syarat batal dan ternyata syarat itu terpenuhi. Dalam hal perjanjian sewa tersebut dilakukan secara tertulis, maka perjanjian sewa menyewa akan berakhir demi hukum apabila waktu telah lampau seperti disebutkan dalam Pasal 1570 KUHPerdara, tanpa diperlukannya yang ditentukan suatu pemberhentian untuk itu. Sebaliknya, jika tidak dibuat secara tertulis, maka sewa menyewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan seperti dimaksudkan dalam Pasal 1571 KUHPerdara.

Jika tidak ada pemberitahuan seperti itu, maka dianggap bahwa perjanjian sewa menyewa tersebut diperpanjang untuk waktu yang sama. Dengan demikian perjanjian sewa menyewa tidak akan berakhir dengan meninggalnya salah satu pihak dalam perjanjian. Tidak dapat diakhiri oleh pihak yang menyewakan dengan alasan akan dipakai sendiri, kecuali ditentukan lain. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1579 KUHPerdara yang menyatakan bahwa pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewa dengan menyatakan hendak memakai sendiri barangnya yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan sebelumnya.

D. Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sebagai Pejabat Umum

Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan jabatan tertentu yang menjalankan profesi dalam pelayanan hukum kepada masyarakat.

Penunjukan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik berhubungan dengan ketentuan dalam Pasal 1868 KUHPerdara yang mengatakan bahwa : ***“suatu akta otentik adalah yang sedemikian, yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh-ataudihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu, di tempat dimana itu dibuat.”***

Pemberian kualifikasi Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai Pejabat Umum berkaitan dengan wewenang Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Menurut Pasal 15 ayat (1) UUJN Notaris berwenang membuat akta otentik, sepanjang pembuatan akta-akta tersebut tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain. Pemberian wewenang kepada pejabat atau instansi lain, seperti Kantor Catatan Sipil, tidak berarti memberikan kualifikasi sebagai Pejabat Umum tapi hanya menjalankan fungsi sebagai Pejabat Umum saja ketika membuat akta-akta yang ditentukan oleh aturan hukum, dan kedudukan mereka tetap dalam jabatannya seperti semula sebagai Pegawai Negeri. Misalnya akta-akta, yang dibuat oleh Kantor Catatan Sipil juga termasuk akta otentik. Kepala Kantor Catatan Sipil yang membuat dan menandatangani tetap berkedudukan sebagai Pegawai Negeri.

Berdasarkan pengertian di atas, bahwa Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berwenang membuat akta sepanjang dikehendaki oleh para pihak atau menurut aturan hukum wajib dibuat dalam bentuk akta otentik. Pembuatan akta tersebut harus berdasarkan aturan hukum yang berkaitan dengan prosedur pembuatan akta Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga Jabatan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai Pejabat Umum tidak perlu lagi diberi sebutan lain yang berkaitan dengan kewenangan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Sebagai Pejabat Pembuat Akta Koperasi, kemudian Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) berdasarkan Pasal 37 ayat (3) dan (4) Peraturan Pemerintah Nomor 42 tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf. Pemberian sebutan lain kepada Notaris seperti tersebut di atas telah mencederai makna Pejabat Umum. Seakan-akan Notaris akan mempunyai kewenangan tertentu jika disebutkan dalam suatu aturan hukum dari instansi pemerintah (Habieb Adji, 2004 : 32).

Dalam penataan kelembagaan (hukum), khususnya untuk Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), cukup untuk Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dikategorikan sebagai Pejabat Umum (atau sebutan lain sebagaimana tersebut di bawah ini) saja dan tidak perlu menempelkan atau memberikan sebutan lain kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jika suatu institusi ingin melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam rangka pengesahan suatu dokumen atau Surat atau dalam pembuatan dokumen-dokumen hukum, cukup dengan petunjuk bahwa untuk hal-hal tertentu wajib dibuat dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT),

Dengan demikian Pejabat Umum merupakan suatu jabatan yang disandang atau diberikan kepada mereka yang diberi wewenang oleh aturan hukum dalam pembuatan akta otentik. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai Pejabat Umum kepadanya diberikan kewenangan untuk membuat akta otentik. Oleh karena itu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sudah pasti Pejabat Umum, tapi Pejabat Umum belum tentu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), karena Pejabat Umum dapat disandang pula oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Pejabat Lelang.

Dalam Pasal 1 huruf a disebutkan bahwa Notaris : *de ambtenaar.*, Notaris tidak lagi disebut sebagai *Openbaar Ambtenaar* sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 *Wet op het Notarisambt* yang lama (diundangkan tanggal Juli 1842, Stb. 20). Tidak dirumuskan lagi Notaris sebagai *Openbaar Ambtenaar*, sekarang ini tidak di persoalkan apakah PPAT Notaris sebagai pejabat umum atau bukan, dan perlu diperhatikan bahwa istilah *Openbaar Ambtenaar* dalam konteks ini tidak bermakna umum, tetapi bermakna publik (Philipus M Hadjon dan Tatiek Sri Djatmiati, 2005 : 80). *Ambt* pada dasarnya adalah jabatan publik. Dengan demikian Notaris adalah jabatan publik tanpa perlu atribut *Openbaar* (Philipus M Hadjon dan Tatiek Sri Djatmiati, 2005 : 80). Penjelasan Pasal 1 huruf a tersebut di atas bahwa penggunaan istilah Notaris sebagai *Openbaar Ambtenaar* sebagai *tautologie* (S. Wojowasito. 1990 : 80)

Berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (1) huruf I Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2000, penghasilan yang diterima atau diperoleh dari persewaan tanah dan/atau bangunan merupakan Objek Pajak Penghasilan. Dengan demikian, orang pribadi atau badan yang menerima atau

memperoleh penghasilan dari persewaan tanah dan/atau bangunan berupa tanah, rumah, rumah susun, apartemen, kondominium, gedung perkantoran, rumah kantor, toko, rumah toko, gudang dan industri, wajib membayar Pajak penghasilan.

Orang pribadi atau badan yang menerima atau memperoleh penghasilan dari persewaan tanah dan/atau bangunan wajib membayar sendiri atau dipotong oleh penyewa yang bertindak sebagai pemotong Pajak.

Selain sebagai Wajib Pajak, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga memiliki kewajiban-kewajiban sebagai berikut (Hadi Poernomo, 2001 : 5-7) :

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berkewajiban sebagai pemungut Pajak
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berkewajiban untuk meneliti pelunasan Pajak Penghasilan Pengalihan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan ;
3. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berkewajiban untuk meneliti pelunasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.
4. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berkewajiban meneliti pelunasan Bea Materai atas akta-akta yang dibuatnya.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berkewajiban meneliti pelunasan Pajak Penghasilan Pengalihan Atas Tanah dan Bangunan diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Pasal 2 ayat (2) dan (4).

Pasal 2 :

- 2) "Pejabat yang berwenang hanya menandatangani akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau

bangunan apabila kepadanya dibuktikan oleh orang pribadi atau badan dimaksud bahwa kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) telah dipenuhi dengan menyerahkan fotokopi Surat Setoran Pajak yang bersangkutan dengan menunjukkan aslinya.”

- 4) Yang dimaksud dengan pejabat yang berwenang adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pejabat Pembuat Akta Tanah, Camat, Pejabat Lelang, atau pejabat lain yang diberi wewenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

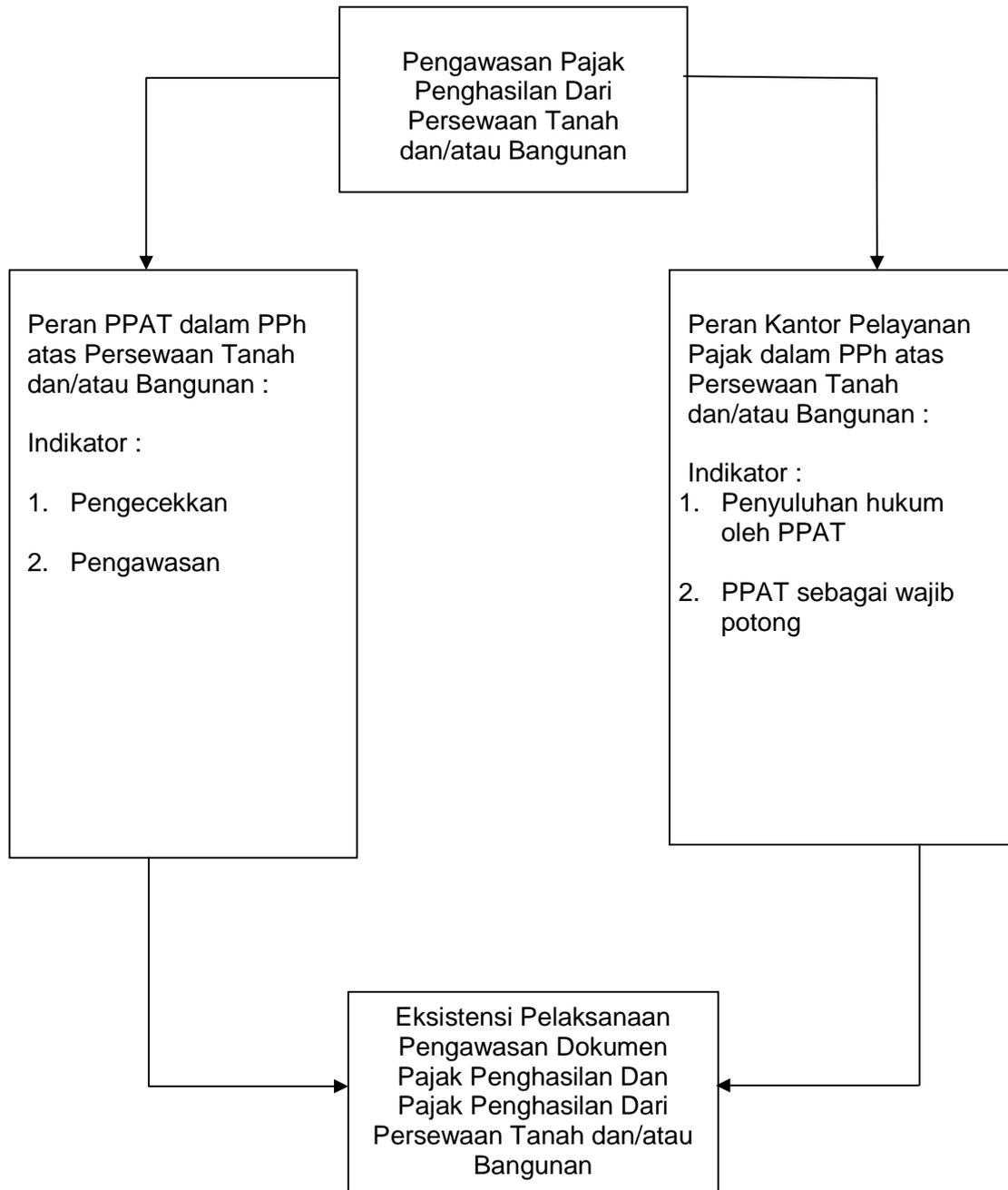
E. Kerangka Teori (Theoretical Frame Work)

Di dalam pengenalan Pajak ditemukan teori-teori yang memberikan dasar pembenaran atau landasan filosofis. Salah satu teori yang digunakan yaitu Teori Bakti atau biasa disebut Teori Kedaulatan Negara. Teori Bakti atau Teori Kedaulatan Negara ini diusung oleh G. Jellineck dan Paul Laband.

Teori ini mengajarkan bahwa penduduk adalah bagian dari suatu Negara, penduduk terikat pada keberadaan Negara, karenanya penduduk wajib membayar Pajak, berarti penduduk wajib berbakti pada Negara. Para penganut teori ini menganjurkan membayar Pajak kepada Negara dengan tidak bertanya-tanya lagi apa yang menjadi dasar bagi Negara untuk memungut Pajak. Teori ini juga menganggap bahwa kepentingan negara lebih penting dibandingkan dengan kepentingan warganya sehingga menimbulkan hak mutlak pemungutan Pajak oleh negara kepada rakyat negaranya. Rakyat memberi baktinya kepada negara dan negara akan memberi rakyatnya perlindungan, pelayanan, dan sebagainya.

Teori ini juga terletak pada keadilan pemungutan Pajak terletak pada hubungan rakyat dengan negaranya. Sebagai warga negara yang berbakti, rakyat harus selalu menyadari bahwa pembayaran Pajak adalah suatu kewajiban.

F. Kerangka Pikir



H. Definisi Operasional

1. Pajak adalah pungutan oleh pejabat Pajak kepada wajib Pajak tanpa tegegenprestasi secara langsung dan bersifat memaksa sehingga penagihannya dapat dipaksakan.
2. Objek Pajak adalah segala sesuatu yang karena undang-undang dapat dikenakan Pajak.
3. Pajak Penghasilan adalah Pajak yang dikenakan terhadap orang pribadi atau perseorangan dan badan berkenaan dengan penghasilan yang diterima atau diperolehnya selama satu tahun Pajak.
4. Pajak Penghasilan atas Persewaan Tanah dan/ atau bangunan adalah penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan sehubungan dengan persewaan tanah dan atau rumah, rumah susun apartemen kondominium, gedung perkantoran, pertokoan atau pertemuan termasuk bagiannya, rumah, kantor, toko, rumah toko gedung dan bangunan industri.
5. Sewa Menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa.
6. Perjanjian Sewa Menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang disebut terakhir itu disanggupi pembayarannya.
7. Tanah adalah salah satu bagian dari bumi disamping ditanam dibumi atau di tubuh bumi
8. Notaris adalah pejabat umum yang mempunyai wewenang untuk membuat akta otentik.

9. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik untuk perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah susun yang terletak diwilayah kerjanya