

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 sifat perjanjian, 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 dan disepakati oleh para pihak pembuat perjanjian itu, dengan sendirinya berlaku sebagai undang-undang (*pacta sunt servanda*) bagi pihak-pihak yang telah menyepakatinnya.

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-atau dihadapan 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) UUUJN 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.”

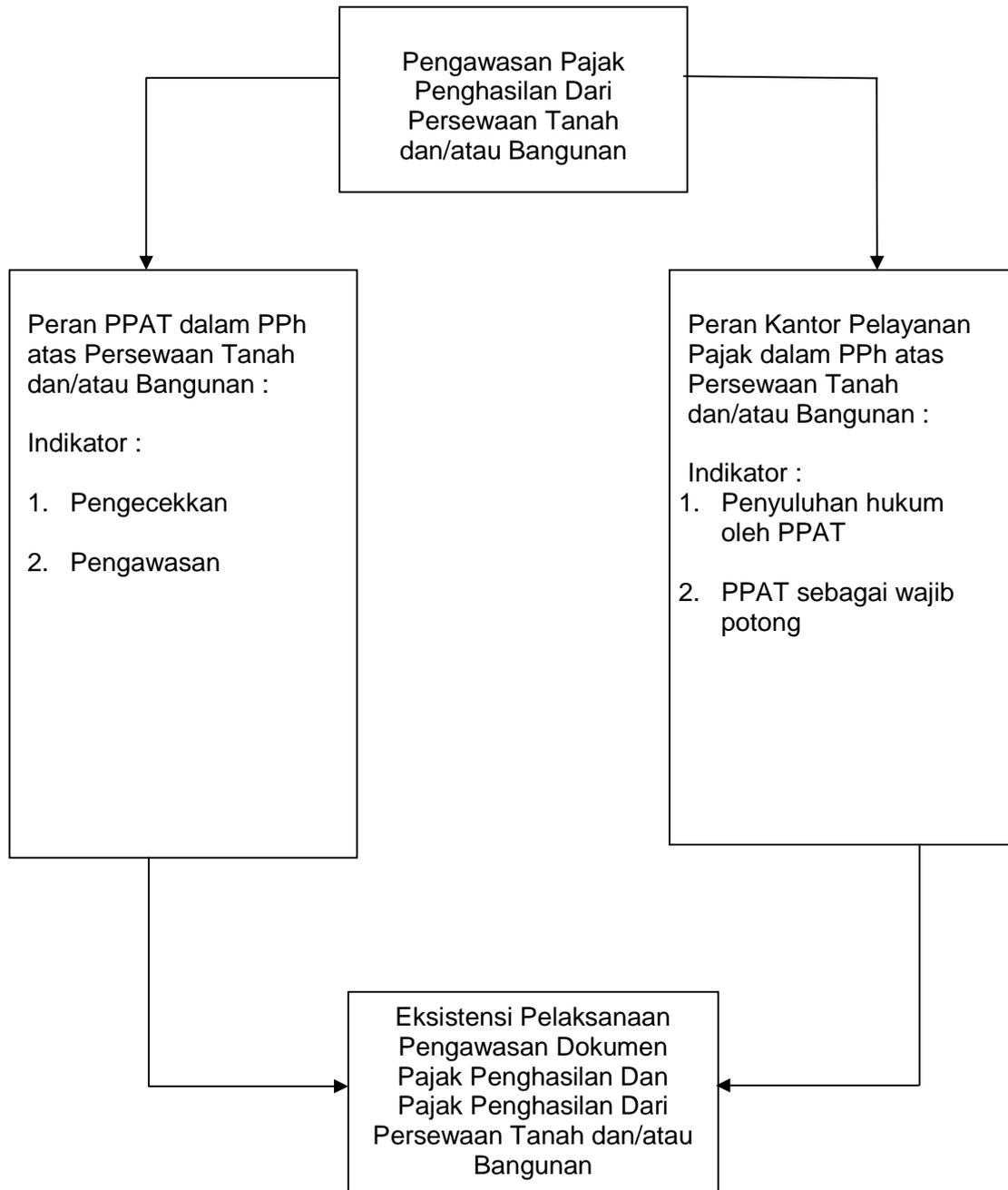
E. Kerangka Teori (Theoretical Frame Work)

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

BAB III

METODE PENELITIAN

Metodologi mempunyai beberapa pengertian, yaitu logika dari penelitian ilmiah, studi terhadap prosedur dan teknik penelitian, dan suatu sistem dari prosedur teknik penelitian (H.Zainudin Ali, 2009 : 17).

A. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan dalam wilayah Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan, dengan pertimbangan bahwa di Kota Makassar bahwa penelitian lebih diarahkan pada sektor perKotaan yang pada prinsipnya lebih cepat menerima informasi dan seharusnya telah menerapkan peraturan-peraturan perPajakan dengan sistem murni.

B. Sifat dan Tipe Penelitian

Tipe penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dan empiris (Socio Legal Research), yaitu penelitian hukum yang objek kajiannya meliputi ketentuan-ketentuan perundang-undangan (*in abstracto*) serta penerapannya pada peristiwa hukum (*in concreto*).

Sifat penelitian hukumnya adalah deskriptif analitis, yaitu mengungkapkan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan teori-teori hukum serta pelaksanaan hukum dalam masyarakat.

C. Jenis dan Sumber Data

Jenis data dalam penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder, yakni :

a. Data Primer

Data primer bersumber dari Kantor Pelayanan Pajak Kota Makassar dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), melalui wawancara secara langsung dan berupa pertanyaan yang dilaksanakan melalui pengisian kuisioner kepada responden

b. Data Sekunder

Data sekunder ini bersumber dari referensi-referensi hukum, jurnal ilmiah hukum, dan dokumen-dokumen lainnya yang erat kaitannya dengan masalah yang diteliti. Pengambilan data sekunder ini diperoleh dengan cara menelaah secara kritis referensi-referensi dibidang hukum, khususnya mengenai hukum perPajakan dan Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN).

D. Populasi dan Sampel

1. Populasi

Populasi dalam penelitian ini adalah pimpinan atau karyawan kantor Pelayanan Pajak Kota Makassar dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sekaligus Notaris.

2. Sampel

Sampel dalam penelitian ini adalah sebahagian pimpinan dan karyawan kantor Pelayanan Pajak Kota Makassar dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebanyak 20 orang, terdiri dari 15 orang Pejabat Pembuat Akta Tanah

(PPAT), dan 5 orang pegawai Kantor Pelayanan Pajak Makassar Selatan dan Kantor Pelayanan Pajak Makassar Utara.

Penentuan sampel ditetapkan secara teknik random sampling atau acak sederhana.

E. Teknik Pengumpulan Data

Data dalam penelitian ini dikumpulkan dengan berbagai metode dan pendekatan yang selaras dengan tipe penelitian ini. Metode dan pendekatan dalam pengumpulan data yakni :

1. Studi kepustakaan, data dianalisis melalui buku-buku perpustakaan berupa ketentuan perundang-undangan dan peraturan lainnya yang berkenaan dengan perpajakan, hukum perjanjian dan Undang-undang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
2. Wawancara, adalah pengumpulan data secara tanya jawab dengan responden. Wawancara dilakukan kepada Pimpinan Kantor Pelayanan Pajak Kota Makassar dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Makassar.

F. Analisis Data

Berdasarkan sifat penelitian deskriptif analitis, maka data yang diperoleh dari penelitian lapangan dapat diuji kebenarannya kemudian dihubungkan dan dianalisa secara kualitatif dengan data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan, sehingga dapat membahas permasalahan secara menyeluruh dan objektif.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Peranan Kantor Pelayanan Pajak Dalam Pelaksanaan Pajak Penghasilan

1. Kedudukan Kantor Pelayanan Pajak Terhadap Pelaksanaan Pajak Penghasilan Atas Persewaan Tanah dan/Atau bangunan

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat yang memiliki wewenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya yang diatur sesuai Undang-Undang.

Sebagai pejabat umum yang diangkat yang diangkat oleh Pemerintah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Pejabat Pembuat Akta Tanah) bertugas memberikan pelayanan jasa hukum yang terkait erat dengan persoalan kepercayaan antara pihak dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) itu sendiri. Oleh karena itu dalam pembuatan akta-aktanya hendaknya menghindari kesalahan-kesalahan yang akan memberikan dampak hukum bagi akta yang dibuatnya begitu pun bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) itu sendiri.

Menurut Hj. Ria Trisnomurti (wawancara tanggal 7 September 2012, Makassar), selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), mengatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan Pejabat yang memegang suatu Jabatan. Jabatan merupakan suatu bidang pekerjaan atau tugas yang sengaja dibuat oleh aturan hukum untuk keperluan dan fungsi tertentu.

Jabatan merupakan suatu subjek hukum, yakni pendukung hak dan kewajiban. Menurut N.E. Algra, H.R.W agar suatu jabatan dapat berjalan, maka jabatan tersebut

disandang oleh subjek hukum lainnya, yaitu orang-orang yang diangkat untuk melaksanakan Jabatan disebut Pejabat atau dalam kamus hukum disebut *Ambtenaren* (Habib Adjie, 2008 : 27).

Dengan demikian *Openbare Ambtenaren* adalah pejabat yang mempunyai tugas yang bertalian dengan kepentingan publik, sehingga tepat jika *Openbare Ambtenaren* diartikan sebagai Pejabat yang diberi tugas untuk membuat akta otentik yang melayani kepentingan publik, dan kualifikasi itu diberikan kepada Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pemberian kualifikasi sebagai Pejabat Umum tidak hanya diberikan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) saja, tapi juga diberikan kepada Notaris, dengan demikian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sudah pasti Pejabat Umum, tapi tidak setiap Pejabat Umum pasti Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), karena Pejabat Umum bisa juga PPAT.

Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) telah mempergunakan secara bersama-sama institusi Notaris sebagai Jabatan (Jabatan Notaris) dan Notaris sebagai profesi (Profesi Notaris) atau istilah tersebut disetarakan penggunaannya. Seperti dalam Konsiderans Menimbang huruf c, yaitu :

“Bahwa Notaris merupakan jabatan tertentu yang menjalankan profesi dalam pelayanan hukum kepada masyarakat, perlu mendapatkan perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum.”

Kemudian dalam pasal 1 angka 5 disebutkan :

“organisasi Notaris adalah organisasi profesi jabatan Notaris yang berbentuk perkumpulan yang berbadan hukum.”

Dalam hal ini telah terjadi inkonsistensi dalam penyebutan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai suatu Jabatan dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai suatu Profesi. Pengertian jabatan dan Profesi berbeda. Kehadiran lembaga Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sengaja diciptakan Negara sebagai implementasi dari Negara dalam memberikan pelayanan kepada rakyat, khususnya dalam pembuatan alat bukti otentik yang diakui oleh Negara. Profesi lahir sebagai hasil interaksi di antara sesama anggota masyarakat, yang lahir dan dikembangkan dan diciptakan oleh masyarakat sendiri.

Jabatan dan Profesi adalah dua hal yang berbeda dari segi substansi, hal ini berkaitan dengan corak Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang sekarang yang ada di berbagai Negara. Bentuk atau corak Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat dibagi menjadi 2 (dua) kelompok utama, yaitu :

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Fungsional, dalam wewenang-wewenang pemerintah didelegasikan, dan demikian diduga mempunyai kebenaran isinya, mempunyai kekuatan bukti formal dan mempunyai kekuatan eksekusi.
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Profesional, dalam kelompok ini walaupun pemerintah mengatur tentang organisasinya, tetapi akta-akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) itu tidak mempunyai akibat-akibat khusus tentang kebenarannya, kekuatan bukti, demikian pula kekuatan eksekutorialnya.

Perlu juga dipahami bahwa yang professional bukan berarti harus dilakukan oleh suatu profesi. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai Jabatan, wajib bertindak professional (Profesional dalam pikiran dan tindakan) dalam melaksanakan tugas

jabatannya, sesuai dengan standar jabatan, yaitu memberikan pelayanan yang sebaik-baiknya kepada masyarakat.

Dengan melihat pendapat-pendapat yang telah dikemukakan, terlihat jelas bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan suatu Jabatan yang diberikan kewenangan tertentu oleh Negara yang telah diatur oleh Undang-Undang.

Lebih lanjut Hj. Ria Trisnomurti mengatakan bahwa dalam hal Pajak Penghasilan dari Persewaan Tanah dan/atau Bangunan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak mencampurinya, karena dalam hal persewaan belum tentu akta-aktanya dibuat secara notaril. Dan juga dalam sewa-menyewa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanya menghimbau para Wajib Pajak untuk dapat membayar Pajak Penghasilan (PPH) dari persewaan yang dilakukannya. Dalam perjanjian sewa-menyewa para pihak dapat menggunakan jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat aktanya dan juga bisa tidak menggunakan jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Sewa tanah dan/atau bangunan merupakan jenis jasa yang dikenakan PPh Final, yaitu PPh Pasal 4 ayat (2). Subjek Pajak atas tanah dan/atau bangunan adalah orang pribadi atau badan, sehingga pengenaan Pajak atas sewa tanah dan/atau bangunan tersebut sama antara wajib Pajak orang pribadi (WPOP) atau wajib Pajak badan (WP Badan), dan antara wajib Pajak dalam negeri maupun wajib Pajak luar negeri.

Objek Pajak atas sewa tanah dan/atau bangunan adalah penghasilan yang diterima oleh orang pribadi atau badan dari persewaan tanah, rumah, rumah susun, apartemen, kondominium, gedung perkantoran, rumah kantor, toko, rumah toko, gudang dan industri.

Besarnya tarif atas sewa tanah dan / atau bangunan tersebut adalah 10% (sepuluh persen) dari jumlah bruto nilai persewaan tanah dan / atau bangunan.

Pihak pemotong Pajak adalah :

- a. Badan pemerintah, subjek Pajak badan dalam negeri, penyelenggara kegiatan, kerjasama operasi, dan perwakilan perusahaan luar negeri lainnya.
- b. Wajib Pajak Pribadi dalam negeri yang ditunjuk, terdiri dari :
 1. Akuntan, arsitek, dokter, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kecuali PPAT tersebut adalah camat, pengacara dan konsultan, yang melakukan pekerjaan bebas.
 2. Wajib Pajak Pribadi dalam negeri yang menjalankan usaha dan menyelenggarakan pembukuan.

Apabila pihak penyewa adalah wajib Pajak pribadi selain disebutkan diatas atau penyewa adalah bukan subjek Pajak, maka Pajak Penghasilan (PPH) yang terutang atas sewa wajib dibayar sendiri oleh pihak yang menyewakan.

Menurut Betsy Sirua (wawancara tanggal 8 September 2012, Makassar), selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menambahkan bahwa dalam Pajak Penghasilan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak mempunyai kewenangan dalam mengawasi Pajak Penghasilan tersebut terutama menyangkut persewaan. Karena dalam hal persewaan para pihak ada yang langsung membayar Pajak Penghasilan dari persewaan tersebut pada saat penandatanganan perjanjian sewa-menyewa dan ada juga yang langsung membayarnya sendiri ke kantor Pajak.

Lebih lanjut Betsy Sirua mengatakan dalam Pajak Penghasilan yang menyangkut dengan persewaan apabila ada wajib Pajak yang mau membayar Pajaknya sendiri,

maka Pajaknya tersebut diperhitungkan sesuai dengan SPT tahunan. Dengan kata lain Pajak dari Pajak Penghasilan persewaan tersebut sama dengan tidak dibayar langsung oleh wajib Pajak tersebut, karena diperhitungkan dengan SPT tahunan.

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).

Seperti diketahui bahwa Pajak penghasilan sehubungan dengan persewaan tanah dan atau bangunan telah dikenakan Pajak Penghasilan (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.

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.

Hasil wawancara Penulis dengan Dahlan (Wawancara 14 September 2012, Makassar), selaku Kepala Pengolahan Data dan Informasi kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama Makassar Selatan mengatakan bahwa setiap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib melaporkan dan membayar setiap transaksi yang dilakukannya yang berkaitan dengan Pajak Penghasilan dari persewaan. Dimana pembayarannya telah sesuai dengan ketentuan dari Pajak Penghasilan.

Setiap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melakukan laporan berkaitan dengan Pajak Penghasilan yaitu setiap bulan. Apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut tidak melaksanakan kewajibannya, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut diberikan STP (Surat Teguran Pajak).

Lebih lanjut Dahlan mengatakan, bahwa tidak semua Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melaporkan Pajak Penghasilan dari transaksi yang telah dilakukannya, karena ada para wajib Pajak yang tidak menggunakan jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melakukan pembayaran atau pelaporan Pajak Penghasilan.

Yang banyak melakukan kewajiban pelunasan Pajak Penghasilan atas sewa tanah dan/ atau bangunan adalah para Wajib Pajak Badan. Menurut beliau, pemungutan Pajak Penghasilan atas sewa akan efektif bila salah satu pihak dalam perjanjian sewa atas tanah dan/atau bangunan adalah Wajib Pajak Badan.

Penghasilan yang diterima dari sewa atas tanah dan/atau bangunan sebagai pihak yang menyewakan maupun pengeluaran untuk sewa tanah dan/atau bangunan yang dikategorikan dalam biaya sebagai pihak penyewa, oleh perusahaan selalu dibukukan dalam perhitungan akuntansi mereka. Dari pembukuan ini akan dapat diketahui oleh Kantor Pelayanan Pajak apakah suatu Wajib Pajak Badan telah atau

belum melunasi kewajiban perPajakannya. Sedangkan bagi Wajib Pajak pribadi terutama yang tidak wajib melakukan pembukuan, akan sulit untuk mengawasi kegiatan perPajakannya. Selama ini, permintaan atas jasa untuk menghitung beban Pajak penghasilan atas sewa tanah dan/atau bangunan hanya berasal dari Wajib Pajak badan. Menurut beliau, ini biasa disebabkan karena ketidak tahuan Wajib Pajak pribadi akan adanya ketentuan Pajak penghasilan atas sewa tanah dan/atau bangunan atau keberatan mereka terhadap besar tarif yang harus mereka bayar. Kedua hal tersebut, terutama besar tarif, memang merupakan kendala utama bagi pelaksanaan pemungutan Pajak penghasilan atas sewa.

Keputusan Dirjen Pajak Nomor KEP-227/PJ/2002 menyebutkan bahwa 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.

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.

Menurut ketentuan dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor KMK 394/KMK.04/1996, KMK 120/KMK.03/2002, dan Keputusan Dirjen Pajak Nomor KEP-227/PJ/2002, Jumlah bruto nilai persewaan adalah semua jumlah yang dibayarkan atau terutang oleh penyewa dengan nama dalam bentuk apapun yang berkaitan dengan tanah dan/atau bangunan yang disewakan termasuk biaya perawatan, pemeliharaan,

keamanan, fasilitas lainnya, dan *service charge* baik perjanjiannya dibuat secara terpisah maupun disatukan. Ketentuan tarif sebesar 10% (sepuluh persen) tersebut yang dianggap memberatkan terutama oleh wajib Pajak pribadi. Sebagai contoh kecil apabila sebuah transaksi persewaan tanah dan/atau bangunan dikenakan Pajak penghasilan sebesar 10% (sepuluh persen).

Perjanjian sewa menyewa yang dilakukan di bawah tangan biasanya dilakukan oleh para pihak yang merupakan wajib Pajak pribadi, terutama yang tidak melakukan pembukuan. Karena untuk wajib Pajak yang berupa badan atau wajib Pajak pribadi yang harus membuat pembukuan, mereka berada langsung di bawah pengawasan Kantor Pajak yang berarti segala transaksi yang dilakukan yang menimbulkan utang Pajak dapat terlihat oleh Kantor Pajak.

Sedang perjanjian sewa yang salah satu pihaknya adalah Wajib Pajak badan, karena alasan kekuatan alat pembuktian di pengadilan bila terjadi sengketa, perjanjian sewa biasanya dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Badan hukum yang melakukan pembukuan yang berarti berada di bawah pengawasan langsung Kantor Pajak, harus melakukan pemotongan Pajak Penghasilan sewa apabila melaksanakan transaksi sewa menyewa tanah dan/atau bangunan.

Lebih lanjut Dahlan mengatakan, tarif Pajak Penghasilan yang dikeluarkan oleh Dirjen Pajak baik dari jasa atau kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ataupun dari wajib Pajak lainnya dalam hal persewaan tanah dan/atau bangunan yaitu berlaku umum atau semuanya dikatakan tidak ada perbedaan. Dimana besar tarinya sebesar 10% (sepuluh persen) dari jumlah bruto nilai persewaan tanah dan / atau bangunan tersebut.

Karena kendala tarif sebesar 10% (sepuluh persen) tersebut, pihak yang menyewakan yang merupakan Wajib Pajak pribadi atau bahkan bukan Wajib Pajak merasa keberatan dan tidak mau membayar Pajak Penghasilan sewa tersebut. Mereka menginginkan menerima jumlah sewa secara bersih tanpa harus dipotong Pajak penghasilan. Badan hukum, untuk memenuhi kebenaran norma pembukuannya selaku penyewa harus memotong penghasilan sewa pihak yang menyewakan dan membayarkannya pada Kantor Pajak setempat. Dalam praktek, karena adanya keberatan pihak yang menyewakan membayar Pajak Penghasilan sewa, maka Badan hukum mengambil inisiatif dengan membayar jumlah sebesar 10% (sepuluh persen) tersebut dan melampirkan bukti pembayaran Pajaknya untuk kepentingan pembukuannya.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan Wajib Pajak orang pribadi yang telah memenuhi syarat formal dan syarat materil. Subyek Pajak yang telah menjadi Wajib Pajak apabila telah menerima atau memperoleh penghasilan, sehingga menurut perPajakan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan subyek Pajak dan juga Wajib Pajak. Sebagai Wajib Pajak memiliki kewajiban dan hak, yaitu :

➤ Kewajiban sebagai Wajib Pajak :

1. Mendaftarkan diri untuk mendapatkan NPWP
2. Melakukan sendiri penghitungan pembayaran Pajak terutang
3. Membayar Pajak terutang
4. Melaporkan Pajak terutang dalam bentuk Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT)
5. Menyelenggarakan pembukuan dan pencatatan

➤ Hak sebagai Wajib Pajak :

1. Menerima tanda bukti penerimaan Surat Pemberitahuan (SPT)
2. Mengajukan permohonan penundaan penyampaian SPT
3. Restitusi (pengembalian kelebihan pembayaran Pajak), apabila Wajib Pajak merasa bahwa jumlah Pajak atau kredit Pajak yang dibayar lebih besar daripada jumlah Pajak yang terutang atau telah dilakukan pembayaran Pajak yang tidak seharusnya terutang, dengan catatan wajib Pajak tidak punya hutang Pajak lain.

Wajib Pajak memiliki kewajiban untuk mempunyai NPWP, dengan fungsi agar dapat dijadikan :

- ✓ Sebagai sarana dalam administrasi perPajakan
- ✓ Sebagai identitas Wajib Pajak
- ✓ Menjaga ketertiban dalam pembayaran Pajak dan pengawasan administrasi perPajakan
- ✓ Dicantumkan dalam setiap dokumen perPajakan
- ✓ Sebagai pembayaran Pajak di muka (angsuran/kredit Pajak) atas Fiskal luar negeri
- ✓ Memenuhi salah satu persyaratan ketika melakukan pengurusan Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP)
- ✓ Memenuhi syarat pembuatan Rekening Koran di bank-bank

Meskipun Pajak Penghasilan (PPh) ini bersifat final sesuai Pasal 4 ayat (2) yang berarti begitu penghasilan itu diperoleh atau diterima, langsung dikenai Pajak dengan tarif Pajak yang telah ditentukan. Pajak tersebut hanya dipungut sekali dan tidak perlu digabungkan dengan penghasilan lain dalam Pajak penghasilan lain (yang non final)

dalam penghitungan Pajak penghasilan pada SPT Tahunan, tetap saja tarifnya terasa memberatkan bagi wajib Pajak.

Penghasilan yang dikenai Pajak bersifat final bukanlah penghasilan selama satu tahun Pajak, tetapi penghasilan pada saat tertentu. Penghasilan tertentu dikenai Pajak tidak secara periodik, tetapi secara insidental pada setiap kali Wajib Pajak menerima atau memperoleh penghasilan tertentu tersebut. Penghasilan tertentu tersebut dikenai Pajak tidak dengan tarif progresif, tetapi dengan tarif proporsional, dimana pengenaan Pajak secara proporsional hanya memperhatikan keadilan horizontal, yaitu terhadap Wajib Pajak yang dalam keadaan sama dikenai Pajak yang sama besarnya tetapi tidak memperhatikan keadilan vertikal, yaitu terhadap Wajib Pajak yang dalam keadaan tidak sama harus dikenai Pajak yang tidak sama besar pula sesuai dengan ketidak samaan itu.

Beberapa Peraturan Pemerintah yang diterbitkan berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Pajak Penghasilan (PPh) Tahun 2000 yang mengatur mengenai Pajak Penghasilan (PPh) final menegaskan bahwa pemajakan Pajak Penghasilan (PPh) final dibatasi hanya atas penghasilan tertentu yang diperoleh bukan berasal dari usaha.

Menurut Widartiningsih (wawancara tanggal 4 September 2012, Makassar) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mengatakan bahwa, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam hal terjadinya perjanjian khususnya perjanjian persewaan tanah dan/atau bangunan hanya menandatangani atau handling perjanjiannya saja. Akan tetapi untuk pelaksanaan pembayaran Pajaknya maka itu adalah hak dari para pihak.

Jadi dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak mempunyai kewenangan untuk melakukan pengawasan dokumen Pajak terutama Pajak Penghasilan.

Demikian halnya Amiruddin Alie (wawancara tanggal 3 September 2012, Makassar), selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mengatakan bahwa dalam hal Pajak terutama Pajak Penghasilan (PPH) yang menyangkut persewaan tanah dan/atau bangunan yaitu bahwa setiap para pihak yang melakukan transaksi perjanjian dalam hal ini perjanjian persewaan tanah dan/atau bangunan maka para pihak tersebut ada yang langsung membayar Pajaknya sendiri ke kantor Pajak.

Akan tetapi pada kenyataannya ada juga para pihak yang meminta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk melakukan pembayaran Pajaknya. Karena transaksi yang dilakukan oleh para pihak tersebut dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan juga para pihak tersebut membayar Pajak dari Pajak Penghasilan dari persewaan tersebut pada saat penandatanganan perjanjian sewa.

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 (SPT) Pajak Penghasilan dengan melampirkan Laporan Keuangan yang meliputi seluruh kegiatan usahanya. Dalam pembukuan Wajib Pajak yang menyewakan, wajib dipisahkan antara penghasilan dan biaya yang

berhubungan dengan persewaan tanah dan bangunan dengan penghasilan dan biaya lainnya.

Sehubungan dengan tata cara pembayaran yang digunakan dalam pemungutan Pajak Penghasilan (PPh) atas penghasilan dari persewaan tanah dan/atau bangunan dimana pihak penyewa lebih berperan dalam pemotongannya dibandingkan Wajib Pajak, subjek Pajak lebih banyak yang tidak mengetahui mengenai peraturan Pajak Penghasilan (PPh) atas penghasilan dari persewaan tanah dan/atau bangunan. Bagi Wajib Pajak yang mengetahui adanya Pajak penghasilan adalah Wajib Pajak Pribadi yang melakukan pembukuan. Hal ini disebabkan kurangnya sosialisasi mengenai Pajak penghasilan tersebut dari Kantor Pajak dan juga pemungutan Pajak Penghasilan (PPh) atas penghasilan dari persewaan tanah dan/atau bangunan yang pemotongannya dilakukan oleh pihak penyewa dengan pengecualian dalam hal penyewa bukan sebagai pemotong Pajak sesuai Keputusan Menteri Keuangan Nomor 394/KMK.04/1996.

Bagi Wajib Pajak Badan, kebanyakan dari mereka mengetahui adanya Pajak Penghasilan (PPh) atas penghasilan dari persewaan tanah dan/atau bangunan, tetapi juga ada beberapa dari mereka yang tidak mengetahuinya. Wajib Pajak badan yang mengetahui adanya Pajak Penghasilan (PPh) atas penghasilan dari persewaan tanah dan/atau bangunan ini biasanya merupakan perusahaan yang sudah besar dan juga karena mereka melakukan pembukuan dengan menggunakan jasa akuntan atau jasa konsultan Pajak.

Untuk Wajib Pajak badan yang melakukan pembukuan yang sederhana yang tanpa menggunakan jasa akuntan atau jasa konsultan Pajak terutama yang tidak pernah melakukan perjanjian sewa menyewa, mereka kurang mengetahui adanya Pajak

Penghasilan (PPh) atas penghasilan dari persewaan tanah dan/atau bangunan kecuali setelah adanya audit dan pemberitahuan dari Kantor Pelayanan Pajak setempat. Selain itu, sifat dari Pajak Penghasilan (PPh) atas penghasilan dari persewaan tanah dan/atau bangunan itu sendiri yang merupakan Pajak atas bertambahnya penghasilan yang pengenaannya didasarkan seorang atau badan yang memperoleh penghasilan, dipungut satu kali atau bersifat final.

Lebih lanjut Amiruddin Alie mengatakan penetapan sifat final terhadap Pajak Penghasilan (PPh) atas penghasilan dari persewaan tanah dan/atau bangunan karena penghasilan atas sewa tanah dan/atau bangunan ini dianggap tidak memerlukan usaha dan nyaris tanpa biaya kecuali biaya perawatan. Sifat final ini merupakan kepastian untuk negara karena begitu dibayarkan tidak akan dikembalikan lagi oleh negara. Menurut beliau, sifat final itu sendiri memang benar mempunyai kelemahan yaitu menimbulkan rasa ketidakadilan. Karena berapapun hasil yang diterima oleh wajib Pajak, tidak memandang mereka untung ataupun rugi, tetap saja penghasilan tersebut dikenakan nilai presentase yang sama.

Di sisi lain, sifat final tersebut juga mempunyai suatu kelebihan dibandingkan dengan Pajak sifat yang non final yang harus diperhitungkan dengan Pajak-Pajak penghasilan lain yang bersifat non final.

Demikian halnya dengan Yenny Saleh (wawancara tanggal 5 September 2012, Makassar), selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mengatakan bahwa tidak ada kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk melakukan pengawasan Pajak Penghasilan yang berhubungan dengan Perjanjian sewa-menyewa dari persewaan tanah dan/atau bangunan. Karena dalam hal persewaan ada yang

melakukan perjanjiannya secara akta notaris ada juga yang melakukan perjanjiannya secara dibawah tangan. Dimana apabila perjanjiannya dilakukan secara akta notaris, maka pembayaran Pajak dari Pajak Penghasilan (PPH) persewaannya dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan. Akan tetapi apabila perjanjiannya dilakukan dibawah tangan, maka pembayaran Pajak dari Pajak Penghasilan (PPH) dari persewaan tanah dan/atau bangunan dilakukan secara sendiri atau dibayar secara langsung.

Hasil wawancara Penulis dengan Hans Tantular dan Syahbrur Baso Lukkasa (wawancara tanggal 10 September 2012, Makassar), selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mengatakan bahwa pelaksanaan pengawasan Pajak terutama Pajak Penghasilan yaitu hanya pada saat Pajak Penghasilan (PPH) final saja, karena para pihak yang langsung membayar sendiri Pajaknya dalam hal ini Pajak penghasilan dari persewaan. Lebih lanjut mereka mengatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak mempunyai kewenangan untuk melakukan pengawasan Pajak terutama Pajak Penghasilan.

Pendapat yang diberikan oleh kedua Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut diatas sesuai dengan hasil penelitian yang Penulis peroleh dari hasil wawancara yang telah dilakukan oleh Penulis kepada beberapa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berada di Makassar.

Hasil wawancara Penulis dengan Haris FM (wawancara tanggal 14 September 2012, Makassar) selaku kepala Seksi Pengawasan dan Konsultasi IV (waskon IV) Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama Makassar Selatan mengatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pemberi jasa dapat disetarakan dengan

pengusaha, melihat adanya transaksi yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bersama klien, dimana Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menerima honorarium atas jasa hukum yang diberikannya.

Menurut beliau, dalam hal pengawasan dokumen Pajak penghasilan yang berhubungan dengan persewaan tanah dan/atau bangunan adalah mengecek apakah para Wajib Pajak sudah membayar Pajak dari Pajak Penghasilan tersebut sesuai dengan Peraturan Pemerintah No 71 tahun 2008, Pasal 4 ayat (2). Dan juga melakukan pengecekan kembali apakah pembayarannya tersebut sudah betul dan sudah dilaporkan sesuai dengan SPT tahunan.

Lebih lanjut beliau mengatakan, bahwa tarif Pajak dari Pajak Penghasilan sewa-menyewa yaitu berlaku umum bagi semua wajib Pajak termasuk Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Setiap transaksi yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib dilaporkan setiap bulannya. Dimana Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut membuat laporan bulanan, dan memberikan laporannya ke kantor Pajak. Adapun mengenai sanksi atau akibat yang diberikan apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak memberikan laporan bulannya yaitu kantor Pajak tidak dapat memberikan sanksi, karena tidak ada dasar hukum dan aturan hukum yang jelas bagi kantor pelayanan Pajak untuk memberikan sanksi terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang tidak melakukan laporan bulanan.

Haris FM mengatakan lebih lanjut kepada Penulis, bahwa setiap jasa terutang Pajak Penghasilan (PPh) maupun tidak terutang bukan hanya dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) saja, akan tetapi dari Wajib Pajak lainnya. Adapun jasa yang diberikan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kepada masyarakat, maka jasa dari

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut merupakan jasa kena Pajak. Beliau menjelaskan lebih lanjut bahwa dalam Pajak, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan wajib pungut dan wajib potong. Dimana letak perbedaannya terdapat pada Pajak Penghasilan (PPH) dan Pajak Pertambahan Nilai (PPN). Dalam Pajak Penghasilan (PPH) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan wajib potong untuk kewajibannya, dimana Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib untuk memotong atau mengurangi pendapatannya. Wajib Potong dimaksud yaitu bukan dalam kedudukannya atau jabatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap kliennya melainkan sebagai orang atau Wajib Pajak pribadi yang bertindak sebagai penyewa.

Lebih lanjut lagi Haris mengatakan, bahwa Peraturan Perundang-Undangan Perpajakan dapat melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pajak Penghasilan yaitu Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 48 Tahun 1994, yang kemudian diganti dengan PP Nomor 71 Tahun 2008 Pasal 2 ayat (2), mengenai Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Dan/atau Bangunan.

Akan tetapi dalam Pajak Pertambahan Nilai (PPN) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan wajib pungut, dalam kata lain Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menambahkan Pajak Pertambahan Nilai tersebut pada pendapatannya.

Menurut Edi (wawancara tanggal 18 september 2012, Makassar), selaku kepala Seksi Pengawasan dan Konsultasi IV (waskon IV) Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama Makassar Utara mengatakan bahwa dalam pengawasan dokumen Pajak terutama Pajak Penghasilan para Wajib Pajak wajib melaporkan laporan bulanan dan tahunannya ke kantor pelayanan Pajak dengan melampirkan dokumen Pajaknya

tersebut. Akan tetapi pada kenyataannya beliau mengatakan bahwa ada juga para Wajib Pajak yang tidak melampirkan dokumen Pajak penghasilannya. Adapun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai Wajib Pajak yang melakukan laporan bulanan maupun tahunan yang dilaporkannya itu merupakan penghasilannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memberikan jasa kepada masyarakat.

Edi mengatakan lebih lanjut kepada Penulis mengenai sanksi apabila Wajib Pajak tidak memberikan laporan tiap bulannya, maka akan diberikan sanksi berupa denda yaitu sebesar Rp.100.000 (seratus ribu rupiah). Akan tetapi untuk Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang merupakan Wajib Pajak juga, belum ada sanksi yang tegas yang diberikan kepada PPAT apabila terlambat atau tidak memberikan laporan bulanan maupun laporan tahunannya. Karena Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bukan dibawah naungan atau kendali dari Direktorat Jenderal Pajak (DJP), akan tetapi Pejabat Pembuat Akta tanah merupakan dibawah kendali Badan Pertanahan Nasional (BPN). Beliau juga mengatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah bukan merupakan pemungut maupun pemotong Pajak. Yang berhak memungut maupun memotong Pajak yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Lebih lanjut beliau mengatakan bahwa pengawasan pelaksanaan Pajak Penghasilan (PPh) yang dilakukan oleh Kantor Pajak mengalami kesulitan dalam hal :

- 1) Yang menyewa bukan merupakan Wajib Pajak badan dan bukan merupakan orang pribadi yang ditunjuk.

Apabila yang menyewa bukan Wajib Pajak badan dan bukan orang pribadi yang ditunjuk, maka pengawasan atau kontrol menjadi sulit dilaksanakan karena objek Pajak tidak terdeteksi apalagi bila pemilik adalah orang pribadi yang bukan wajib

Pajak. Lain halnya bila pemilik adalah badan hukum atau orang pribadi yang merupakan wajib Pajak.

Seandainya pemilik adalah badan hukum, maka dapat terlihat pada saat audit pembukuan oleh Kantor Pajak apakah pemilik sudah membayar PPh atas penghasilan dari persewaan tanah dan/atau bangunan yang dilakukannya. Bila seandainya pemilik adalah orang pribadi yang merupakan wajib Pajak, maka Kantor Pajak dapat melihat melalui SPT yang mencantumkan Daftar Harta Dan Kewajiban Wajib Pajak.

2) Baik yang menyewa atau yang menyewakan sama-sama bukan Wajib Pajak.

Dalam hal kedua belah pihak bukan merupakan Wajib Pajak, Kantor Pajak semakin sulit melakukan pengawasan pelaksanaan pemungutan PPh atas penghasilan dari persewaan tanah dan/atau bangunan. Bila dikhawatirkan terjadi hal seperti yang disebutkan di atas, maka Kantor Pajak melalui Bagian Pengolahan Data dan Informasi berhak melakukan ekstensifikasi , dengan :

a. memanfaatkan data masuk pihak ketiga, yaitu :

- ✓ Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- ✓ Ijin Mendirikan Bangunan.
- ✓ Data pemasangan listrik sebesar 6600 watt.
- ✓ Data pembelian mobil di atas 200 juta rupiah.

b. melakukan penyisiran.

Penyisiran ini dilakukan melalui pintu ke pintu, misalnya dilakukan pada :

- ✓ Kompleks rumah toko atau ruko beserta pengembang atau developernya.

Dilihat dari terdapat di Kantor Pelayanan Pajak mana kemudian disisir siapa pembeli atau pemilik ruko tersebut.

- ✓ Bandar udara, dimana di bandar udara tersebut banyak toko-toko, kafe-kafe, restoran-restoran, tempat-tempat penjualan tiket yang dapat dipastikan pemilik-pemiliknya menyewa pada PT. Angkasa Pura.
- ✓ Pelabuhan, seperti halnya bandar udara, pemilik toko-toko, depo-depo kontainer, pabrik-pabrik menyewa tempat pada PT. Pelindo.

Perlu diperhatikan untuk daerah sekitar lingkungan pelabuhan, ada daerah-daerah tertentu yang tidak merupakan objek dari Pajak Penghasilan atas sewa. Yang dimaksud dengan lini 1 (satu) adalah area atau dermaga di lingkungan pelabuhan tempat penumpukan barang yang diturunkan langsung dari kapal. Sedang lini 2 (dua) adalah area atau dermaga yang di lingkungan pelabuhan tempat penumpukan barang yang dipindahkan dari lini 1 (satu). Lini 1 (satu) dan lini 2 (dua) berada di bawah pengawasan Direktorat Jenderal Bea dan Cukai.

Pemakaian gudang atau lapangan penumpukan di lingkungan pelabuhan di lini pertama dan kedua tidak termasuk pengertian sewa sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1996 jo Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-22/PJ.4/1996. Besarnya pengenaan PPh final atas sewa tersebut adalah 6% (enam persen) karena termasuk sebagai bagian dari jasa pelabuhan. Pemakaian gudang, lapangan ataupun ruang bangunan atau gedung di luar lini pertama dan kedua di lingkungan pelabuhan termasuk dalam pengertian sewa sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1996 jo Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-22/PJ.4/1996. Besarnya pengenaan PPh final atas sewa tersebut adalah 6%

(enam persen) dari jumlah bruto nilai persewaan karena tidak termasuk sebagai bagian dari jasa pelabuhan.

Hasil wawancara Penulis dengan Djoni Rombe (wawancara tanggal 19 September 2012, Makassar), selaku Kepala Seksi Pengawasan dan Konsultasi II (waskon II) KPP Pratama Makassar Utara mengatakan, dalam rangka meningkatkan kepatuhan Wajib Pajak dalam memenuhi kewajiban perPajakannya, dan sesuai dengan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2000, telah diatur cara pembayaran Pajak Penghasilan atas penghasilan dari persewaan tanah dan/atau bangunan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1996 yang telah diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2002.

Pada dasarnya, atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari persewaan tanah dan/atau bangunan berupa tanah, rumah, rumah susun, apartemen, kondominium, gedung perkantoran, rumah kantor, toko, rumah toko, gudang dan industri, yang diterima atau diperoleh dari penyewa yang bertindak atau ditunjuk sebagai pemotong Pajak, wajib dipotong Pajak Penghasilan oleh penyewa.

Tata cara pengenaan Pajak penghasilan yang bersifat final ini dilakukan melalui pemotongan oleh pihak penyewa, kecuali jika penyewa tersebut bukan merupakan subjek Pajak atau wajib Pajak orang pribadi yang ditunjuk oleh Dirjen Pajak berdasar Keputusan Direktur Jenderal Pajak KEP-50/PJ/1996.

Dalam hal penyewa bukan sebagai pemotong Pajak, yaitu orang pribadi atau bukan subjek Pajak penghasilan selain yang bertindak sebagai pemotong Pajak Penghasilan sesuai Keputusan Menteri Keuangan Nomor 394/KMK.04/1996, maka Pajak

penghasilan yang terutang wajib dibayar sendiri oleh orang pribadi atau badan yang menerima atau memperoleh penghasilan sesuai ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2002 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1996 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Persewaan Tanah Dan/Atau Bangunan.

Menurut Pasal 3 ayat (1), Keputusan Menteri Keuangan Nomor 394/KMK.04/1996 tentang Pelaksanaan Pembayaran Dan Pemotongan Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Persewaan Tanah Dan/Atau Bangunan, disebutkan bahwa apabila penyewa adalah badan pemerintah, Subjek Pajak badan dalam negeri, penyelenggara kegiatan, bentuk usaha tetap, kerjasama operasi, perwakilan usaha luar negeri lainnya, dan orang pribadi yang ditetapkan oleh Direktur Jenderal Pajak, Pajak Penghasilan yang terutang wajib dipotong oleh penyewa.

Lebih lanjut Djoni Rombe mengatakan, dalam hal orang pribadi yang ditunjuk oleh Direktur Jenderal Pajak lebih lanjut dijabarkan dalam Pasal 1, Keputusan Direktur Jenderal Pajak KEP-50/PJ/1996 tentang Penunjukan Wajib Pajak Orang Pribadi Dalam Negeri Tertentu Sebagai Pemotong Pajak Penghasilan Dari Persewaan Tanah Dan/Atau Bangunan, yang menyatakan bahwa orang pribadi yang ditunjuk sebagai pemotong Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 KMK Nomor 394/KMK.04/1996 adalah ;

1. Akuntan, arsitek, dokter, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) kecuali PPAT tersebut adalah Camat, pengacara, dan konsultan, yang melakukan pekerjaan bebas.

2. Orang pribadi yang menjalankan usaha yang menyelenggarakan pembukuan, yang telah terdaftar sebagai Wajib Pajak dalam negeri.

Dalam Pasal 2 dinyatakan bahwa wajib Pajak orang pribadi dalam negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 wajib memotong Pajak Penghasilan atas penghasilan dari persewaan tanah dan/atau bangunan.

Berkaitan dengan hal tersebut diatas, maka menurut Penulis dalam kalangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terletak persamaan jawaban. Dimana para Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan tugasnya tidak melakukan pengawasan terhadap Pajak, dalam hal ini Pajak Penghasilan dari Persewaan Tanah dan/atau bangunan. Yang berhak melakukan pengawasan tersebut adalah dari kantor pelayanan Pajak itu sendiri.

Lebih lanjut menurut Penulis dalam hal pelaksanaan pengawasan Pajak, dalam hal ini Pajak Penghasilan, yaitu setiap kantor pelayanan Pajak melakukan pengawasan Pajak dari setiap Wajib Pajak dan memberlakukan tariff Pajak Penghasilan sebesar 10% (sepuluh persen). Tarif ini berlaku umum terutama dalam hal sewa-menyewa. Dan setiap Wajib Pajak memberikan laporan setiap bulan maupun setiap tahun.

2. Jenis Dokumen Pajak

Pengertian Dokumen sebagaimana yang tercantum dalam Undang - Undang Nomor 43 Tahun 2009 tentang Kearsipan mengatakan bahwa Arsip vital atau dokumen adalah arsip yang keberadaannya merupakan persyaratan dasar bagi kelangsungan operasional pencipta arsip, tidak dapat diperbarui, dan tidak tergantikan apabila rusak atau hilang.

Bagi suatu instansi, kesadaran akan timbulnya resiko yang berupa kerugian atau hilangnya kesempatan memperoleh profit oleh suatu instansi gara-gara arsip perusahaan akan dapat dihindarkan jika pihak instansi menyadarinya. Kesadaran akan pentingnya arsip vital atau dokumen akan memudahkan penyusunan program dokumen instansi.

Dalam perpajakan dokumen sangatlah penting untuk dapat mengetahui sejauh mana para Wajib Pajak telah melaksanakan kewajibannya, dalam hal ini Pajak Penghasilan atas persewaan tanah dan/atau bangunan.

Dalam perpajakan terdapat banyak jenis dokumen pajak, akan tetapi dalam hal ini penulis hanya menguraikan jenis dokumen pajak yang mempunyai hubungan antara kantor Pajak dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Adapun jenis dokumen Pajak yang berhubungan dengan PPAT yaitu :

1. Surat Setoran Pajak (SSP)

Dalam transaksi pembayaran yang umum terjadi, setiap melakukan pembayaran dengan uang selalu ada tanda bukti penerimaannya. Misalnya kuitansi pembayaran, atau struk pembayaran, atau nota pembayaran, dan lainnya. Namun, untuk pembayaran pajak tidak menggunakan berbagai sarana yang telah disebutkan di atas. Melainkan ada sarana administrasi khusus yang disebut sebagai Surat Setoran Pajak atau SSP. Penggunaan sarana ini terkait dengan sistem pembayaran kepada negara, utamanya akan masuk ke kas negara, yakni dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN).

Adapun pengertian Surat Setoran Pajak adalah bukti pembayaran atau penyetoran pajak yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas negara melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan. Pengertian lain juga menyebutkan bahwa SSP adalah surat yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melakukan pembayaran atau penyetoran pajak yang terutang ke kas negara melalui Kantor Penerima Pembayaran.

Mengingat bahwa SSP sangat penting dalam pembayaran atau penyetoran pajak, maka Surat Setoran Pajak berfungsi sebagai bukti pembayaran pajak bila telah disahkan oleh Pejabat kantor penerima pembayaran yang berwenang, atau bila telah mendapatkan validasi dari pihak lain yang berwenang. SSP Standar dapat digunakan untuk pembayaran semua jenis pajak yang dibayar melalui Kantor Penerima Pembayaran yang belum terhubung secara *on-line* tapi masih berhak menerima pembayaran pajak, dan untuk penyetoran/pemungutan PPh. Adapun Jenis Surat Setoran Pajak (SSP) adalah sebagai berikut :

a. Surat Setoran Pajak Standar;

SSP Standar adalah surat yang digunakan oleh Wajib Pajak atau berfungsi untuk melakukan pembayaran atau penyetoran pajak yang terutang ke Kantor Penerima Pembayaran, dan digunakan sebagai bukti pembayaran dengan bentuk, ukuran, dan isi yang telah ditetapkan.

b. Surat Setoran Pajak Khusus;

SSP Khusus adalah bukti pembayaran atau penyetoran pajak terutang ke Kantor Penerima Pembayaran yang dicetak oleh Kantor Penerima Pembayaran dengan menggunakan mesin transaksi dan/atau alat lainnya yang isinya sesuai dengan yang telah ditetapkan, dan mempunyai fungsi yang sama dengan SSP Standar dalam administrasi perpajakan.

- c. Surat Setoran Pabean, Cukai, dan Pajak dalam Rangka Impor;

Surat Setoran Pabean, Cukai, dan Pajak dalam Rangka Impor (SSPCP) adalah SSP yang digunakan oleh Importir atau Wajib Bayar dalam rangka impor.

- d. Surat Setoran Cukai atas Barang Kena Cukai dan PPN Hasil Tembakau Buatan dalam Negeri.

Surat Setoran Cukai atas Barang Kena Cukai dan PPN Hasil Tembakau Buatan dalam Negeri (SSCP) adalah SSP yang digunakan oleh Pengusaha untuk cukai atas Barang Kena Cukai dan PPN hasil tembakau buatan dalam negeri.

2. Surat Keterangan Bebas (SKB)

Sebagaimana diketahui, bahwa berdasarkan PP Nomor 71 Tahun 2008, atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dikenakan PPh Final sebesar 5% dari nilai pengalihan. Hasil wawancara Penulis dengan Haris FM (wawancara tanggal 21 November 2012, Makassar) selaku kepala Seksi Pengawasan dan Konsultasi IV (waskon IV) Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama Makassar

Selatan mengatakan terdapat beberapa jenis pengalihan yang dikecualikan sehingga tidak dikenakan PPh Final ini, yaitu pengalihan yang dilakukan oleh :

1. orang pribadi yang mempunyai penghasilan di bawah Penghasilan Tidak Kena Pajak (PTKP) yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dengan jumlah bruto pengalihan kurang dari Rp 60.000.000,00 dan bukan merupakan jumlah yang dipecah-pecah;
2. orang pribadi atau badan yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada Pemerintah guna pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus;
3. orang pribadi yang melakukan pengalihan tanah dan/atau bangunan dengan cara hibah kepada keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat, badan keagamaan, badan pendidikan, badan sosial termasuk yayasan, koperasi atau orang pribadi yang menjalankan usaha mikro dan kecil, yang ketentuannya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Menteri Keuangan, sepanjang hibah tersebut tidak ada hubungannya dengan usaha, pekerjaan, kepemilikan, atau penguasaan antara pihak-pihak yang bersangkutan;
4. badan yang melakukan pengalihan tanah dan/atau bangunan dengan cara hibah kepada badan keagamaan, badan pendidikan, badan sosial termasuk yayasan, koperasi atau orang pribadi yang menjalankan usaha mikro dan kecil, yang ketentuannya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Menteri Keuangan, sepanjang hibah tersebut tidak ada hubungan dengan usaha, pekerjaan, kepemilikan, atau penguasaan antara pihak-pihak yang bersangkutan; atau

5. pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan karena warisan.

Adapun permohonan Surat Keterangan Bebas Pajak berdasarkan Pasal 3 PER-30/PJ/2010, pembebasan PPh Final diberikan dengan persyaratan adanya Surat Keterangan Bebas (SKB) bagi pengalihan sebagaimana dimaksud dalam point 1, 3, 4 dan 5 di atas. Sementara pengalihan sebagaimana dimaksud dalam point 2 di atas tidak memerlukan SKB.

Permohonan untuk memperoleh SKB Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan diajukan secara tertulis oleh orang pribadi atau badan yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan ke Kantor Pelayanan Pajak (KPP) tempat orang pribadi atau badan yang bersan terdaftar atau bertempat tinggal dengan format sesuai dengan Lampiran I Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-30/PJ/2009.

Permohonan diajukan oleh orang pribadi atau badan yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan. Dalam hal pengalihan berupa warisan, permohonan diajukan oleh ahli warisnya.

Persyaratan yang harus dipenuhi dalam mengajukan permohonan SKB ini adalah sebagai berikut :

- Dalam hal pengalihan oleh orang pribadi sebagaimana dimaksud dalam point 1 di atas, permohonan harus dilampiri dengan:

1. Surat Pernyataan Berpenghasilan di bawah PTKP dan Jumlah Bruto Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan kurang dari Rp 60.000.000,00 dengan format sesuai dengan Lampiran II Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor 30/PJ/2009;
 2. fotokopi Kartu Keluarga; dan
 3. fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun yang bersangkutan.
- Dalam hal pengalihan oleh orang pribadi atau badan sebagaimana dimaksud point 3 dan 4 di atas, permohonan harus dilampiri Surat Pernyataan Hibah dengan format sesuai Lampiran III Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor 30/PJ/2009.
- Dalam hal pengalihan berupa warisan sebagaimana dimaksud dalam point 5 di atas, permohonan harus dilampiri dengan Surat Pernyataan Pembagian Waris dengan format sesuai dengan lampiran IV Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor 30/PJ/2010

Atas permohonan SKB Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, Kepala Kantor Pelayanan Pajak harus memberikan keputusan dalam jangka waktu paling lama 3 hari kerja sejak tanggal surat permohonan diterima secara lengkap.

Apabila jangka waktu 3 hari kerja Kepala Kantor Pelayanan Pajak tidak memberikan keputusan, permohonan dianggap dikabulkan dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak harus menerbitkan SKB paling lama 2 hari kerja terhitung sejak berakhirnya jangka waktu 3 hari kerja tersebut.

Dalam hal permohonan SKB Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan diterima, Kepala Kantor Pelayanan Pajak harus menerbitkan SKB dengan format sesuai dengan Lampiran V Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor 30/PJ/2010. Namun demikian, jika permohonan SKB ditolak, Kepala Kantor Pelayanan Pajak harus menyampaikan pemberitahuan penolakan kepada Wajib Pajak dengan format sesuai dengan lampiran VI Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor 30/PJ/2009.

B. Peranan dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pelaksanaan Pajak Penghasilan (PPH)

Wewenang (atau biasa disebut kewenangan) merupakan suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur jabatan yang bersangkutan. Wewenang yang diperoleh suatu jabatan mempunyai sumbernya.

Dalam hukum Administrasi wewenang bisa diperoleh secara Atribusi, Delegasi atau Mandat. Wewenang secara Atribusi adalah pemberian wewenang yang baru kepada suatu jabatan berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan atau aturan hukum. Wewenang secara Delegasi merupakan pemindahan, pengalihan wewenang yang ada berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan atau aturan hukum. Mandat sebenarnya bukan pengalihan atau pemindahan wewenang tapi karena yang berkompeten berhalangan.

Dalam Perundang-Undang PPAT dan Notaris merupakan "pejabat umum" yang diberikan kewenangan membuat "akta otentik" tertentu. Yang membedakan keduanya

adalah Landasan hukum berpijak yang mengatur keduanya. PPAT adalah UU No. 5 tahun 1960, PP No. 24 tahun 1997, PP No. 37 tahun 1998 dan PerKBPN No. 1 tahun 2006, sedangkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah UU No. 30 tahun 2004. Perbedaan tersebut tergambar dengan jelas lembaga hukum yang bertanggung jawab untuk mengangkat dan memberhentikan, tugas dan kewenangannya dalam rangka pembuatan akta-akta otentik tertentu, sistem pembinaan dan pengawasannya. Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri dalam hal ini Menteri Hukum dan HAM dan dibawah pembinaan dan pengawasan ada pada pejabat yang ada dibawah kementerian tersebut yakni Pengadilan negeri. dan PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (KBPN), sedangkan pembinaan dan pengawasannya ada pada pejabat yang ditunjuk dalam tingkat daerah kabupaten / kota hal ini Kepala Kantor pertanahan setempat.

Produk hukum yang dihasilkan adalah akta otentik, namun berbeda jenisnya. Didalam UU No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang. Disamping itu dikatakan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berwenang pula antara lain : "membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan". (Pasal 15 UU No. 30 tahun 2004).

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai 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 (lihat UU No. 5 tahun 1960, PP No.24/1997, PP No. 37/1998 jo. Permenag/KBPN No.1 / 2006).

Sesuai ketentuan perundangan pertanahan, sebagaimana diatur dalam ketentuan ini diuraikan secara rinci dalam pasal 2-6 peraturan KBPN No. 1 tahun 2006 yang merupakan penjabaran dari PP No. 37 tahun 1998 dan tindak lanjut dari ketentuan yang diatur dalam PP No. 24 tahun 1997, Permenag/KBPN No. 3 tahun 1997, dijelaskan Tugas pokok dan kewenangan PPAT yakni, melaksanakan sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah dengan tugas pembuatan akta (otentik) sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu di daerah kerjanya yang ditentukan oleh pemerintah (kompetensi absolute) yakni Kabupaten atau Kota satu wilayah dengan wilayah kerja Kantor Pertanahan. Dengan catatan untuk PPAT sementara (Camat) adalah wilayah jabatan camat saat menjabat.

Dalam rangka melaksanakan tugas pembuatan akta otentik atas jenis perbuatan-perbuatan hukum yang merupakan bagian daripada kegiatan pendaftaran tanah, didalam ketentuan pasal 54 Peraturan KBPN No. 1 tahun 2006 ini menentukan kewajiban yang harus dilakukan PPAT pada saat pembuatan akta yang wajib harus dipenuhi oleh PPAT. Sebelum pembuatan akta atas jenis perbuatan hukum, PPAT wajib melakukan pengecekan/ pemeriksaan keabsahan sertifikat dan catatan lain pada

Kantor Pertanahan setempat dan menjelaskan maksud dan tujuannya. Dalam pembuatan akte tersebut tidak diperbolehkan memuat kata-kata "sesuai atau menurut keterangan para pihak" kecuali didukung oleh data formil.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berwenang menolak pembuatan akta yang tidak didasari data formil. PPAT tidak diperbolehkan membuat akta atas 8 jenis perbuatan hukum dimaksud atas sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar atau tanah milik adat, sebelum diukur oleh Kantor pertanahan dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB). Dalam pembuatan akta, PPAT wajib mencantumkan NIB atau nomor hak atas tanah, nomor Surat Pemberitahuan Pajak terutang (SPPT) PBB, penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan keadaan lapangan.

Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1967 tentang Cara Pemungutan Pajak melalui MPS (Menghitung Pajak Sendiri) dan MPO (Menghitung Pajak Orang), Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar uang muka Pajak. Tetapi wewenang untuk menetapkan besarnya utang Pajak yang sebenarnya masih di tangan fiskus. Sistem ini dinamakan *self computation sistem*.

Kemudian mulai tahun 1984, sejalan dengan reformasi total di bidang perPajakan di Indonesia, diberlakukan *self assessment sistem*, dimana seluruh proses pelaksanaan kewajiban perPajakan mulai dari menentukan siapa menjadi Wajib Pajak, menghitung dan menetapkan besarnya Pajak terutang, menyetor Pajak terutang ke kas negara, melaporkan perhitungan dan penyetoran yang dilakukannya, dan mempertanggungjawabkan semua kewajiban itu dipercayakan kepada Wajib Pajak itu sendiri.

Secara administratif, sistem *self assessment* biasa disebut sistem pemajakan sendiri (*self taxing sistem*), yaitu pelaksanaan pemajakan dilakukan sendiri oleh Wajib Pajak yang mempunyai utang Pajak dengan menghitung dan menentukan sendiri besarnya utang Pajak, kemudian menyetorkan sendiri utang Pajaknya ke kas negara.

Fungsi fiskus terbatas pada melayani kebutuhan Wajib Pajak dalam memenuhi kewajiban perPajakannya. Tetapi mengingat kesadaran Pajak, tingkat kejujuran, hasrat untuk membayar Pajak, kedisiplinan, serta tingkat pendidikan Bangsa Indonesia rata-rata masih rendah, fungsi fiskus disamping melayani kebutuhan Wajib Pajak juga berfungsi mengawasi pelaksanaannya supaya sesuai dengan ketentuan Undang-Undang, memberikan sanksi perPajakan, melaksanakan penagihan Pajak yang belum atau tidak dibayar oleh Wajib Pajak, dan membantu memberikan penyuluhan kepada Wajib Pajak yang membutuhkan.

Sistem *self assessment* ini terutama diterapkan dalam Undang-Undang Pajak Penghasilan. Sistem ini menjadi landasan utama dari sistem pemajakan. Dasar hukumnya adalah ketentuan Pasal 12 Undang-Undang KUP. Sistem *self assessment* ini mempunyai kelemahan karena kurang efisien dan efektif. Untuk menutupi kelemahan dan sebagai pelengkap sistem *self assessment*, Undang - Undang Pajak Penghasilan menggunakan dua sistem pemajakan sebagai berikut :

1. Sistem Pemotongan (*Withholding Sistem*)

Adalah pelaksanaan pemajakan dilakukan oleh pihak lain dengan cara pihak lain itu memotong Pajak dari jumlah yang dibayarkannya kepada Wajib Pajak, lalu menyetorkannya ke kas negara untuk dan atas nama Wajib Pajak. Pihak lain itu

dinamakan Pemotong Pajak. Sebagai bukti bahwa Pemotong Pajak telah menyetorkan utang Pajak ke kas negara, Pemotong Pajak memberikan bukti pemotongan kepada Wajib Pajak bersangkutan.

2. Sistem Pemungutan (*Collecting Sistem*)

Adalah pelaksanaan pemajakan dilakukan oleh pihak lain dengan cara pihak lain itu memungut Pajak dari Wajib Pajak bersangkutan, lalu menyetorkannya ke kas negara untuk dan atas nama Wajib Pajak. Pihak lain itu dinamakan Pemungut Pajak. Sebagai bukti bahwa Pemungut Pajak telah menyetorkan utang Pajak ke kas negara, Pemungut Pajak memberikan bukti pemungutan Pajak kepada Wajib Pajak bersangkutan.

Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang telah memiliki NPWP, tentunya telah terdaftar sebagai Wajib Pajak Orang Pribadi yang memiliki Usaha dan Pekerjaan Bebas, dengan jenis usaha Jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Informasi status terdaftarnya jenis usaha WP, serta kewajiban perPajakan apa yang harus dipenuhi dapat dilihat pada Surat Keterangan Terdaftar (SKT) yang diberikan oleh pihak KPP bersamaan dengan Kartu NPWP, pada saat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mendaftarkan langsung ke KPP yang bersangkutan. Umumnya kewajiban perPajakan yang harus dipenuhi oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah :

1. Pajak Penghasilan (PPh) Pasal 25 yaitu angsuran PPh kita selama tahun berjalan untuk saat ini adalah tahun 2012, yang nantinya pada saat pelaporan SPT Tahunan Tahun 2012, akan dikreditkan sebagai kredit Pajak (mengurangi PPh Terutang atas penghasilan setahun kita). PPh Pasal 25 ini harus kita setor

dan laporkan setiap bulan dengan ketentuan paling lambat disetorkan adalah pada tanggal 15 bulan berikutnya dan dilaporkan paling lambat tanggal 20 bulan berikutnya. Misalkan untuk PPh Pasal 25 bulan Agustus 2012, maka paling lambat disetor tanggal 15 September 2012 dan dilaporkan paling lambat tanggal 20 September 2012. Besarnya PPh Pasal 25 ini biasanya dihitung sebesar 1/12 dari PPh terutang yang tercantum dalam SPT Tahunan PPh Tahun sebelumnya.

2. Kewajiban lainnya yang harus dipenuhi adalah SPT Tahunan PPh Orang Pribadi SPT Tahunan ini dilaporkan paling lambat pada akhir bulan ketiga setelah tahun Pajak berakhir. Jadi misalkan untuk melaporkan Pajak tahun 2012 ini, maka SPT Tahunan Paling lambat harus dilaporkan tanggal 31 Maret 2013. Dalam menentukan penghasilan neto yang menjadi objek Pajak dalam pelaporan SPT Tahunan ini, Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat menggunakan Metode Pencatatan (syaratnya adalah bagi Wajib Pajak Orang Pribadi yang mendapatkan omzet/peredaran usaha bruto setahunnya di bawah Rp 1,8 milyar). Dalam metode ini, seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) cukup melakukan pencatatan atas seluruh pendapatan (misalnya : Jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)) yang diperoleh setiap harinya.
3. Masih ada kewajiban lainnya yang harus dipenuhi yaitu PPh Pasal 21 masa (yaitu pemotongan Pajak atas karyawannya) serta kemungkinan harus memungut PPN jika telah mendaftarkan diri untuk dikukuhkan sebagai Pengusaha Kena Pajak.

Dari hasil wawancara Penulis dengan Widartingsih (wawancara tanggal 4 September 2012, Makassar) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mengatakan

bahwa peran dan kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam hal Pajak Penghasilan hanya sebagai konsultan saja. Dalam hal ini hanya memberi pengarahan kepada Wajib Pajak tentang seberapa besar Pajak yang akan dibayarkan.

Betsy Sirua, Yenny Saleh, Elen Rumambi, dan Ria Trisnomurti (wawancara tanggal 11 September 2012, Makassar), selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mengatakan bahwa dalam hal pengawasan Pajak terutama Pajak Penghasilan, tugas dari seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah hanya menghimbau kepada para Wajib Pajak untuk dapat membayar Pajaknya dari Pajak Penghasilan dari persewaan tanah dan/atau bangunan.

Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dari pengawasan dokumen Pajak Penghasilan hanya menghimbau atau memberi saran kepada wajib Pajak selaku para pihak yang melakukan persewaan, untuk dapat membayar Pajak Penghasilan dari persewaan tersebut.

Dalam rangka meningkatkan kepatuhan Wajib Pajak dalam memenuhi kewajiban perPajakannya, dan sesuai dengan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2000, telah diatur cara pembayaran Pajak Penghasilan atas penghasilan dari persewaan tanah dan/atau bangunan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1996 yang telah diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2002.

Pada dasarnya, atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari persewaan tanah dan/atau bangunan berupa tanah, rumah, rumah susun, apartemen, kondominium, gedung perkantoran, rumah kantor, toko, rumah toko,

gudang dan industri, yang diterima atau diperoleh dari penyewa yang bertindak atau ditunjuk sebagai pemotong Pajak, wajib dipotong Pajak penghasilan oleh penyewa.

Tata cara pengenaan Pajak Penghasilan yang bersifat final ini dilakukan melalui pemotongan oleh pihak penyewa, kecuali jika penyewa tersebut bukan merupakan subjek Pajak atau wajib Pajak orang pribadi yang ditunjuk oleh Dirjen Pajak berdasar Keputusan Direktur Jenderal Pajak KEP-50/PJ/1996.

Hasil wawancara Penulis dengan Syahbrur Baso Lukkasa dan Andi Fitriani Ghalib (wawancara tanggal 13 September 2012, Makassar), selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mengatakan bahwa peran dan kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap pelaksanaan Pajak dalam hal ini Pajak Penghasilan yaitu membantu menjelaskan kepada para Wajib Pajak untuk menghitung berapa besar jumlah Pajak yang harus dibayar atas peralihan maupun persewaan atas tanah dan/atau bangunan.

Lebih lanjut mereka mengatakan bahwa dalam perjanjian sewa-menyewa belum tentu akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah akta Notaril. Karena dalam sewa-menyewa para pihak bisa menggunakan jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bisa juga tidak menggunakan jasanya. Apabila akta yang dibuatnya adalah akta notaril, maka Pajak dari persewaan tersebut di laporkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) itu sendiri. Akan tetapi apabila akta yang digunakannya bukan akta notaril atau akta dibawah tangan, maka para pihaklah yang melaporkan Pajak dari persewaan tersebut.

Amiruddin Alie (wawancara tanggal 3 September 2012, Makassar), selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mengatakan bahwa peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam hal pengawasan Pajak, terutama Pajak Penghasilan dari Persewaan

Tanah dan/ atau bangunan yaitu mengarahkan para Wajib Pajak agar dapat membayar Pajaknya. Menurut beliau bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak mempunyai kewajiban untuk melakukan pengawasan dalam Pajak terutama Pajak penghasilan. Akan tetapi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanya sebagai konsultan untuk para wajib Pajak. Karena Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bukan sebagai wajib pungut dalam pembayaran Pajak Penghasilan dari Persewaan.

Hasil wawancara Penulis dengan Hans Tantular (wawancara tanggal 10 September 2012, Makassar), selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mengatakan bahwa peran dan kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pengawasan Pajak Penghasilan atas persewaan yaitu membuat laporan kepada kantor Pajak mengenai objek Pajak Penghasilan dari persewaan tersebut. Dan juga tidak mempunyai kewajiban untuk mengawasinya. Karena dalam hal persewaan akta yang dibuat belum tentu akta notaris. Apabila pemilik adalah badan hukum, maka dapat terlihat pada saat audit pembukuan oleh Kantor Pajak apakah pemilik sudah membayar PPh atas penghasilan dari persewaan tanah dan/atau bangunan yang dilakukannya. Bila seandainya pemilik adalah orang pribadi yang merupakan wajib Pajak, maka Kantor Pajak dapat melihat melalui SPT yang mencantumkan Daftar Harta Dan Kewajiban Wajib Pajak.

Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pasif yaitu hanya sebagai pemberitahu, karena Pajak penghasilan sewa atas tanah dan atau bangunan ini langsung dibayar atau disetor oleh penyewa. Keberhasilan pelaksanaan pemungutan Pajak penghasilan sewa ini tergantung dari aktivitas Wajib Pajak sendiri apakah mau

melaporkan atau tidak. Para pihak sewa menyewa yang merupakan Wajib Pajak pribadi sebagian besar tidak mengetahui adanya Pajak penghasilan atas sewa tanah dan/atau bangunan dan sebagai tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memberitahukan kepada mereka.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam hal ini, bukan sebagai Wajib Pungut sehingga kewajibannya hanya memberikan informasi mengenai Pajak penghasilan tersebut tidak bisa memaksa untuk pemungutannya. Karena belum adanya peraturan yang secara tegas mengikat dan tidak adanya sanksi, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak bisa bertindak lebih dari memberikan informasi. Pelaksanaan pembayaran Pajak penghasilan atas sewa tersebut tergantung dari pihak yang menyewakan atau adanya kesepakatan kedua belah pihak.

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dikemukakan diatas, menurut Penulis bahwa peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam hal pelaksanaan Pajak, terutama dari persewaan tanah dan/atau bangunan yaitu hanya menghimbau para Wajib Pajak untuk dapat membayar Pajak terutama Pajak Penghasilan dari persewaan tersebut. Dan juga PPAT bukan sebagai wajib pungut dalam pembayaran Pajak Penghasilan dari persewaan. Dan juga membantu para Wajib Pajak untuk menghitung berapa besar Pajak Penghasilan yang harus disetor di kantor Pajak atas persewaan/peralihan atas tanah dan/atau bangunan

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari uraian pembahasan di atas, maka Penulis menarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Dalam hal pelaksanaan Pajak Penghasilan peranan kantor pelayanan Pajak adalah melakukan pengawasan dan mengecek apakah para Wajib Pajak sudah membayar Pajak dari Pajak Penghasilan tersebut. Dan juga melakukan pengecekan kembali apakah pembayarannya tersebut sudah betul dan sudah dilaporkan sesuai dengan SPT tahunan.
2. Peran dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pajak Penghasilan yaitu membantu para pihak atau Wajib Pajak untuk menjelaskan berapa besar Pajak Penghasilan yang harus dibayar. Dan juga menghimbau atau mengingatkan kepada para Wajib Pajak untuk dapat membayar Pajak terutama Pajak Penghasilan dari persewaan.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, maka Penulis menyarankan beberapa hal sebagai berikut :

1. Kantor Pajak agar lebih giat mensosialisasikan peraturan-peraturan Pajak, terutama yang terbaru, sehingga pengetahuan masyarakat lebih luas mengenai perPajakan pada umumnya dan Pajak Penghasilan atas penghasilan dari

persewaan tanah dan/atau bangunan pada khususnya. Minimal sosialisasi dilakukan di lingkungan pejabat-pejabat dan instansi-instansi lain yang terkait, misalnya diadakan tatap muka antara Kantor Pelayanan Pajak beserta Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan Badan Pertanahan Nasional, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan Camat hingga Lurah.

2. Perlu ada ketegasan tentang Peraturan apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terlambat melaporkan laporan bulanan maupun laporan tahunannya kepada kantor Pajak.
3. Hendaknya ditinjau kembali mengenai masalah tarif Pajak Penghasilan atas penghasilan dari persewaan tanah dan/atau bangunan yang dirasa memberatkan Wajib Pajak terutama Wajib Pajak pribadi agar pelaksanaannya menjadi efektif

DAFTAR PUSTAKA

- AP. Parlindungan. ***Pendaftaran Tanah di Indonesia***. CV Mandar Maju.
- Boedi Harsono. 1999. ***Hukum Agraria Indonesia***. Djambatan.
- Brotodiharjo. 1998. ***Pengantar Ilmu Hukum Pajak***. Bandung : PT Refika Aditama.
- Gunadi. 2002. ***Ketentuan Dasar Pajak Penghasilan***. Jakarta : Salemba Empat.
- Gunadi. 2004. ***Ketentuan dan Perhitungan dan Pelunasan Pajak Penghasilan***. Jakarta : Salemba Empat.
- Habieb Adji. 2004. ***Penggerogotan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sebagai Pejabat Umum***.
- Habieb Adji. 2009 ***Sekilas Dunia Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan PPAT Indonesia***. Bandung : Refika Aditama
- Hardi Kartono. 1989. ***Hukum Perjanjian***. Bandung : Fakultas Hukum UNPAD
- Indra Ismawan. 2001. ***Memahami Reformasi Perpajakan 2000***. Jakarta : Alex Media Komputindo.
- Kartini Mulyadi dan Gunawan Wijaya. 2004. ***Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian***. Jakarta : PT. Raja Grafindo Perdasa.
- Philipus M Hadjon dan Tatiek Sri Djatmiati. 2005. ***Argumentasi Hukum***. Yogyakarta. Gadjah Mada University Press.
- Prof. Dr. Muhammad Djafar Saidi, SH, MH. 2007. ***Pembaruan Hukum Pajak***. Jakarta : PT Raja Grafindo.
- Rai Wijaya. 2003. ***Merancang Suatu Kontrak***. Jakarta : Kanisius.
- R. Subekti. 1976. ***Aspek-aspek Hukum Pengikatan Nasional***. Bandung : Alumni Bandung.
- R. Subekti. 2004. ***Hukum Perjanjian Cetakan Ke-20***. Jakarta : Intermasa.

Safri Nurmantu. 2003. ***Pengantar PerPajakan***. Jakarta : Granit.

Sitohang. 1989. ***Ikhtisar Kitab Undang-Undang Hukum Perdata***.
Jakarta : Kuda Mas Intra Asia.

S. Wojowasito. 1990. ***Kamus Umum Belanda Indonesia***.
Jakarta : Ichtisar Baru.

Tony Marsyahrul. 2005. ***Pajak Penghasilandan Pungutan***. Jakarta :
Grasindo.

Waluyo dan Wirawan B. Ilyas. 2003. ***PerPajakan Indonesia***.
Jakarta : Salemba Empat.

.Zainudin Ali, 2009. ***Metode Penelitian Hukum***. Jakarta : Sinar Grafika

Peraturan Hukum

- ✓ Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2000
- ✓ Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2000
- ✓ Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2000
- ✓ Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994.
- ✓ Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1996.
- ✓ Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.
- ✓ Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2002.

Website

<http://www.Pajak.go.id>