

**KAJIAN ASPEK LEGAL PENGENAAN PPH FINAL PENGALIHAN HAK
ATAS TANAH DAN BANGUNAN DAN BPHTB TERHADAP TRANSAKSI
LEASING TANAH DAN BANGUNAN**

WASHINGTON

ABSTRACT

Leasing transaction related to the obligation to pay off Final PPh of land and building transfer and BPHTB was interested to be analyzed with the title. The conclusion of the research was that Final PPh assessment of land and building transfer and BPHTB for those who were involved in land and building leasing transaction if it is related to Final PPh assessment of land and building transfer in contract by the time the lessee used his option right and lessee back, the lessor would one 5% (five percent) in residual value, while in sale, the lessor would pay off the income tax 5% (five percent) of the highest value with NJOP of land and building. On the other hand, the levy on BPHTB, the transfer of land and building rights, in the leasing transaction of land and building is not regulated clearly by Law No. 28/2009 on State and Local Tax and Retribution. The role of a Notary/PPAT (official empowered to draw up land deeds) in levying PPh and BPHTB in leasing transaction of land and building transfer is by requesting a regulation which can accelerate the validation of registration process in land right transfer. A Notary /PPAT also has the obligation to appeal to tax payers to pay off their tax above NJPO so that the validation process can run smoothly, and there will be no obstacle in the validation process in Dispenda (Regional Revenue Agency). The obstacle form the legal aspect in levying Final PPh and BPHTB on leasing transaction in land and building transfer is that there is no synchronization of regulation between levying Final PPh in Law implementation and levying BPHTB in Law No. 28/2009 on government and local taxes and regional retribution.

Keyword: Final PPh in Land and Building Transfer, BPHTB, Leasing of Land and Building, Legal Aspect.

1. Pendahuluan

*Leasing*¹ di Indonesia mulai muncul sejak tahun 1974, dan munculnya suatu lembaga leasing ini merupakan suatu alternatif yang menarik bagi para pengusaha. Menurut C.D. Marpaung AK., Perusahaan leasing adalah perusahaan yang memberikan jasa dalam bentuk penyewaan barang-barang modal atau alat-alat produksi dalam jangka waktu menengah atau jangka panjang dimana pihak penyewa (*Lessee*) harus membayar sejumlah uang secara berkala yang terdiri dari nilai penyusutan suatu obyek *lease* ditambah dengan bunga, biaya-biaya lain serta profit yang diharapkan oleh *Lessor*.² Dalam transaksi *leasing* tanah dan bangunan yang

¹ *Leasing* adalah Setiap pembiayaan perusahaan dalam bentuk penyediaan barang-barang modal digunakan oleh suatu perusahaan untuk suatu jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran-pembayaran secara berkala disertai dengan hak pilih bagi perusahaan untuk membeli barang-barang modal yang bersangkutan atau memperpanjang jangka waktu *leasing* berdasarkan nilai sisa yang telah disepakati bersama, Eddy P. Soekadi, *Mekanisme Leasing*. (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986), hal. 16

² C.D Marpaung, *Pemahaman Mendasar Atas Usaha Leasing*, (Jakarta: Integritas Pres, 1985), hal. 1

menjadi objek dari transaksi tersebut adalah tanah dan bangunan, setiap pengalihan hak atas tanah dan bangunan dalam proses perubahan kepemilikan hak atas tanah tersebut maka dikenakan pajak PPH final dan BPHTB.

Menurut R. Santoso Brotodihardjo, “Pajak adalah Iuran pada Negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya langsung dapat ditunjuk dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum dengan tugas Negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.”³

Fungsi pajak ada dua yaitu, fungsi *Budgetair* (Sumber Keuangan Negara) dan fungsi *Regulerend* (Mengatur).

1. Fungsi *Budgetair* (Sumber Keuangan Negara)

Pajak mempunyai fungsi *Budgetair* artinya Pajak merupakan salah satu sumber penerimaan pemerintah untuk membiayai pengeluaran baik rutin maupun pembangunan, sebagai sumber keuangan Negara. Upaya tersebut ditempuh dengan cara ekstensifikasi maupun intensifikasi pemungutan pajak melalui penyempurnaan peraturan berbagai jenis pajak seperti Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai, dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah, Pajak Bumi dan Bangunan, dan

2. Fungsi *Regulerend* (Mengatur)

Pajak mempunyai fungsi mengatur artinya pajak sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi, dan mencapai tujuan-tujuan tertentu di luar bidang keuangan.⁴

Wajib pajak adalah subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak. Dalam transaksi *leasing* yang menjadi wajib pajak adalah pihak *Lessor* dan pihak *lessee*. Karena yang menjadi subjek pajak adalah pihak yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan, yang menjadi wajib pajak tentulah pihak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan sesuai dengan perolehan hak yang terjadi. Kewajiban pembayaran pajak ini harus dilakukan oleh wajib pajak pada saat terutangnya pajak sesuai ketentuan Undang-Undang. Bila kewajiban ini belum terpenuhi, perolehan hak akan tertunda. Dalam hal ini, pejabat yang berwenang tidak akan mengesahkan perolehan hak tersebut sebelum BPHTB terutang dibayar/dilunasi oleh wajib pajak.⁵

Timbulnya utang pajak dari Wajib Pajak PPh yaitu diperoleh dari penjualan tanah dan/atau bangunan bagi penjual tersebut bersifat final sedangkan BPHTB atas pengalihan hak atas tanah dan bangunan adalah pada saat dibuat dan ditandatanganinya akta dihadapan PPAT⁶. Pembayaran dari Wajib Pajak tidak didasarkan pada Surat Keterangan Pajak, akan tetapi timbul dengan sendirinya karena pada saat yang ditentukan oleh Undang-Undang sekaligus syarat-syarat

³ Santoso Brotodihardjo, R, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, (Bandung: PT Eresco, 1982), hal 2

⁴ Siti Resmi, *Perpajakan Teori dan Kasus*, (Jakarta: Salemba Empat, 2004), hal.2.

⁵ Marihot P. Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hal. 73.

⁶ PPAT adalah pejabat khusus yang berwenang membuat dan mendatangi akta dalam hal memindahkan hak atas tanah, menggadaikan tanah, meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan terhadap mereka yang menghendaki adanya akta bukti, serta ditentukan dan dibenarkan oleh peraturan perundang-undangan, Effendi Bachtiar, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, (Bandung: Alumi, 1993), hal 78

subyektif dan obyektif terpenuhi.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik untuk menulis tesis ini dengan judul **Kajian Aspek LegalPenaenaan PPhFinal Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dan BPHTB Terhadap Transaksi *leasing* Tanah Dan Bangunan.**

Adapun permasalahan yang akan diteliti lebih lanjut dalam tesis ini adalah:

- A. Bagaimana penenaan PPH Final pengalihan hak atas tanah dan bangunan dan BPHTB bagipara pihak dalam transaksi *leasing* tanah dan bangunan jika dikaitkan dengan kewajiban pembayaran pajak?
- B. Bagaimanaperanan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pemungutan pajak PPH dan BPHTB dalam transaksi *leasing* tanah dan bangunan?
- C. Bagaimana hambatan aspek legal dalam penenaan PPh Final pengalihan hak atas tanah dan bangunan dan BPHTB TerhadapTransaksi *leasing* Tanah dan Bangunan?

Berdasarkan permasalahan yang telah dikemukakan di atas maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

- A. Untuk mengetahuidan menganalisapenaan PPH Final pengalihan hak atas tanah dan bangunan dan BPHTB bagipara pihak dalam transaksi *leasing* tanah dan bangunan jika dikaitkan dengan kewajiban pembayaran pajak.
- B. Untuk mengetahuidan menganalisaperanan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pemungutan pajak PPH dan BPHTB dalam transaksi *leasing* tanah dan bangunan.
- C. Untuk mengetahuidan menganalisahambatan aspek legal dalam penenaan PPH Final pengalihan hak atas tanah dan bangunan dan BPHTB TerhadapTransaksi *leasing* Tanah dan Bangunan.

II. Metode Penelitian

Jenis Penelitian yang dipergunakan adalah dengan menggunakan Pendekatan Normatif. “Pendekatan normatif dipergunakan untuk mempelajari Peraturan Perundang-Undangan”⁷ yang berkaitan dengan PPh serta perjajian dalam transaksi *Leasing*. Metode pendekatan dalam penelitian ini bersifat Deskriptif yaitu dengan menggambarkan keadaan yang berhubungan dengan permasalahan penenaan PPH Final dan BPHTB terhadap taransaksi *Leasing*. Penelitian deskriptif ini dimulai dengan pengumpulan data yang berhubungan dengan pembahasan di atas, lalu menyusun, mengklasifikasikan dan menganalisisnya serta kemudian menginterpretasikan data, sehingga diperoleh gambaran yang jelas tentang fenomena yang diteliti.⁸ Dengan penelitian yang bersifat Deskriptif dimaksudkan untuk melukiskan keadaan objek atau peristiwa.⁹

⁷Ulber Silalahi, *Metode Penelitian Sosial*, (Bandung: PT. Refika Aditama, 2009), hal 13

⁸*Ibid*, hal 10

⁹Sutrisno Hadi, *Metode Penelitian Sosial dan Hukum*, (Jakarta: Granit, 2000), hal 58

III. Hasil Penelitian Dan Pembahasan

A. Pengenaan PPH Final Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dan Bphtb Bagi Para Pihakdalam Transaksi *Leasing* Tanah Dan Bangunan Jika Dikaitkan Dengan Kewajiban Pembayaran Pajak.

Dasar hukum Pajak Penghasilan Final Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan (PPH PHBTB) adalah:

- a. Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945
- b. Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996 tentang Perubahan Pertama Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran PPh PHTB.
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 1999 tentang Perubahan Kedua Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran PPh PHTB.
- e. Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 tentang Perubahan Ketiga Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran PPh PHTB.
- f. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 635/KMK.04/1994 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 243/PMK.03/2008.

Perhitungan Pajak Penghasilan Hak atas Tanah dan Bangunan (PPH PHTB) yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif PPh PHTB sebesar adalah sebesar 5% (lima persen) dari Jumlah Bruto Nilai Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan (JBNPHTB), kecuali atas pengalihan hak atas Rumah Sederhana (RS) dan Rumah Susun Sederhana (RSS) yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan bangunan dikenai PPh sebesar 1% (satu persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan.

Secara ringkas penghitungan PPh PHBT dapat digambarkan sebagai berikut:

$$\text{PPH PHBT} = \text{tarif} \times \text{DPP PHTB}$$

$$\text{DPP PPh PHTB} = \text{JBNPHTB} / \text{Nilai Risalah Lelang} / \text{Nilai Keputusan Pejabat}$$

$$\text{JBNPHTB} = \text{Nilai tertinggi antara Nilai Transaksi dan NJOP PBB}$$

$$\text{PPH PHTB} = 5\% \times \text{DPP PHTB}$$

Kecuali untuk RS dan RSS penghitungan PPh PHTB:

$$\text{PPH PHTB} = 1\% \times \text{DPP PPh PHTB}.$$

Adapun ketentuan perpajakan transaksi sewa guna usaha dengan hak opsi, maka *Lessor*, perusahaan pembiayaan wajib membayar 5% dari nilai sisa (*residual Value*) yang tercantum dalam perjanjian Besarnya Pajak Penghasilan yang harus dibayar sehubungan dengan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud adalah 5 % (lima persen) dari nilai sisa (*residual value*).

Pengenaan PPh atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dengan cara lain yaitu:¹⁰

1. *Leasing* dengan hak opsi.

¹⁰Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-04/PJ.33/1996 Tentang *Pembayaran PPh Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan*

Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sehubungan dengan pelaksanaan opsi sewa guna usaha dengan hak opsi maka *Lessor* harus membayar 5 % dari nilai sisa (*residual value*) yang tercantum dalam perjanjian.

Dalam Sewa Guna Usaha dengan hak opsi (*finance lease*) maka Bagi *Lessor* penghasilan yang dikenakan PPh adalah sebagian dari pembayaran sewa guna usaha yaitu seluruh pembayaran sewa guna usaha dikurangi dengan angsuran pokok. Dalam hal sewa guna usaha sindikasi, imbalan jasa bagi masing-masing anggota dihitung secara proporsional sesuai dengan perjanjian antar anggota sindikasi yang bersangkutan. Terhadap perjanjian Sewa Guna Usaha yang dibuat sebelum tanggal 19 Januari 1991 dan berakhir sesudah tanggal tersebut, tetap berlaku ketentuan lama yaitu penghasilan yang dikenakan PPh adalah seluruh pembayaran Sewa Guna Usaha yang diterima atau diperoleh *Lessor* dan *Lessor* tidak boleh melakukan penyusutan atas barang modal yang disewa-guna-usahakan. Terhadap perjanjian Sewa Guna Usaha yang dibuat sebelum tanggal 19 Januari 1991 dan berakhir sesudah tanggal tersebut, *Lessor* tetap harus melakukan penyusutan atas barang modal yang disewa-guna-usahakan sampai saat berakhirnya Kontrak Sewa Guna Usaha dan/atau *lessee* menggunakan hak opsinya untuk membeli barang modal tersebut. Dalam hal demikian, maka berlaku ketentuan mengenai penarikan harta dari pemakaian karena sebab biasa, sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat (7) huruf b Undang-Undang PPh 1984.

2. *Leasing* Tanpa Hak Opsi

Transaksi *leasing* tanpa hak opsi berdasarkan Pasal 4 (2) Undang-Undang PPh tidak dikenakan PPH Final pengalihan hak atas tanah dan bangunan karena dalam transaksi *leasing* tanah dan bangunan tanpa hak opsi maka pengalihan hak atas tanah dan bangunan tidak pernah terjadi.

3. *Sale and lease back*.

Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan secara "*sales and lease back*" merupakan pemindah tangan hak dengan 2 (dua) transaksi, dengan penjelasan sebagai berikut:

- a. Transaksi Pertama, pada saat pemilik hak atas tanah dan/atau bangunan (*calon lessee*) menjual tanah dan/atau bangunan kepada *Lessor* harus dibayar Pajak Penghasilan sebesar 5 % (lima persen) dari nilai tertinggi antara nilai berdasarkan akta pengalihan hak dengan NJOP tanah dan/atau bangunan yang bersangkutan.
- b. Transaksi Kedua, pada saat *lessee* menggunakan hak opsi untuk membeli kembali hak atas tanah dan/atau bangunan terutang Pajak Penghasilan sebesar 5 % dari nilai sisa (*residual value*) yang tercantum dalam perjanjian.

Dalam hal *lessee* menggunakan hak opsi lebih cepat dari waktu yang tercantum dalam perjanjian sewa guna usaha atau apabila *lessee* ingkar janji sehingga *Lessor* mengalihkan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada pihak lain, maka *Lessor* harus membayar Pajak Penghasilan sebesar 5 % (Lima persen) dari jumlah yang harus dipenuhi oleh *lessee* sehubungan dengan dipercepatnya penggunaan hak opsi tersebut atau dari jumlah yang harus dibayar pihak lain.

Dasar hukum BPHTB adalah Pasal 85 sampai dengan Pasal 93 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang memuat tentang Ketentuan Objek Pajak, Subjek Pajak, Wajib Pajak, Tarif Pajak, Dasar Pengenaan Pajak dan lain-lain. Subjek BPHTB pada dasarnya adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan akibat suatu perbuatan atau peristiwa hukum yang menyebabkan beralihnya hak atas tanah dan atau bangunan.¹¹

Sesuai dengan Pasal 85 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD) yang menjadi objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang meliputi:¹²

a. Pemindahan hak karena:

- 1) Jual beli;
- 2) Tukar-menukar;
- 3) Hibah;
- 4) Hibah wasiat;
- 5) Waris;
- 6) Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum;
- 7) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
- 8) Penunjukan pembeli dalam lelang;
- 9) Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
- 10) Penggabungan usaha;
- 11) Peleburan usaha;
- 12) Pemekaran usaha;
- 13) Hadiah.

b. Pemberian hak baru karena:

- 1) Kelanjutan pelepasan hak;
- 2) Di luar pelepasan hak

Dalam transaksi *leasing* tanah dan bangunan yang menggunakan *caraleasing* dengan hak opsi dan *sale and lease back* perubahan status hak atas tanah jika terjadi dengan berubahnya hak atas kepemilikan tanah yang dileasingkan. Tetapi dalam ketentuan Pasal 85 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UUPDRD) tidak memasukkan *Leasing* tanah dan bangunan sebagai objek pajak pengalihan tanah dan bangunan, sehingga dengan demikian terhadap BPHTB dalam transaksi *leasing* tidak ada dasar hukum pemungutannya

B. Peranan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pemungutan Pajak PPH Dan BPHTB Dalam Transaksi *Leasing* Tanah Dan Bangunan.

Menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan mengatakan bahwa *leasing* adalah: “Suatu perjanjian dimana si penyewa barang modal (*lessee*) menyewa barang modal untuk usaha tertentu, untuk jangka waktu tertentu dan jumlah angsuran tertentu”¹³ Defenisi yang dikemukakan oleh Sri Soedewi Masjchoen Sofwan memandang bahwa

¹¹ Gatot S.M. Faisal, *How To Be A Smarter Taxpayer, Bagaimana Menjadi Wajib Pajak yang Lebih Cerdas*, (Jakarta: PT. Grasindo, 2009), hlm. 31

¹² Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, Pasal 85 ayat (2)

¹³ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perjanjian*, (Yogyakarta: Gadjah Mada, 1988), hal. 28.

institusi *leasing* merupakan suatu kontrak atau perjanjian antara pihak *lesse* dan pihak *Lessor*. Oleh karena itu antara pihak *Lessor* dan *lessee* terdapat hubungan hukum sewa menyewa. Objek yang disewa adalah barang modal. Jangka waktu dan jumlah angsuran ditentukan oleh para pihak.

Dalam perjanjian *leasing* paling tidak harus memuat:¹⁴

1. Jenis transaksi *Leasing*
2. Nama dan alamat masing-masing pihak
3. Nama, jenis, tipe dan lokasi penggunaan barang modal.
4. Harga perolehan, nilai pembiayaan *leasing*, angsuran pokok pembiayaan, imbalan jasa *leasing*, nilai sisa, simpanan jaminan dan ketentuan asuransi atas barang modal yang *dilease*.
5. Masa *Leasing*.
6. Ketentuan mengenai pengakhiran *leasing* yang dipercepat, penetapan kerugian, yang harus ditanggung lesse, dalam hal barang modal yang *dilease* dengan hak opsi hilang, rusak, atau tidak berfungsi karena sebab apapun,
7. Tanggung jawab para pihak atas barang modal yang *dilease*kan.

Peranan Notaris/PPAT dalam transaksi sewa guna usaha adalah dalam membuat kontrak perjanjian sewa guna usaha yang dapat dilakukan secara bawah tangan, dilegalisir oleh Notaris atau secara notariil.

Jika perjanjian dibuat secara notariil ataupun legalisir oleh Notaris, biasanya biaya tersebut akan dibebankan pada *lessee* sedangkan besar kecilnya biaya ini tergantung pada besar kecilnya nilai pembiayaan dan dibayarkan pada saat permulaan kontrak.¹⁵

Dalam mempersiapkan kontrak *leasing* maka Notaris/PPAT harus memeriksa kebenaran dokumen-dokumen yaitu;¹⁶

- a. Akta pendirian perusahaan client beserta perubahan-perubahannya
- b. Surat pengesahan pendirian Perusahaan Dari Departemen Kehakiman dan Berita Negara
- c. Surat Izin Perusahaan
- d. Tanda Daftar perusahaan
- e. Laporan keuangan tiga tahun terakhir
- f. Bank Statement tiga tahun terakhir
- g. Profesional Background dari Direksi/Komisaris
- h. Struktr organisasi
- i. Surat penerimaan yang telah ditandatangani lessee
- j. Jaminan pribadi, jika ada
- k. Jaminan perusahaan, jika ada
- l. KTP para pihak.

¹⁴Salim HS, *Hukum Kontrak, Teori dan Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), hal 149

¹⁵ Wawancara dengan Notaris/PPAT Gloria Simanjuntak, Pada tanggal 16 September 2014

¹⁶ Wawancara dengan Notaris/PPAT Gloria Simanjuntak, Pada tanggal 16 September 2014

Dalam transaksi *leasing*, ketika para penghadap datang ke Notaris agar tindakan atau perbuatannya diformulasikan ke dalam bentuk akta otentik sesuai dengan kewenangan Notaris, dan kemudian Notaris membuat akta perjanjian transaksi *leasing* maka dalam hal ini telah memberikan landasan bagi Notaris dan para penghadap telah terjadi hubungan hukum, oleh karenanya Notaris harus dapat menjamin bahwa akta mengenai transaksi *leasing* yang dibuatnya telah sesuai menurut aturan hukum yang sudah ditentukan sehingga kepentingan para pihak terlindungi dengan akta tersebut.

Akta Notaris mengenai transaksi *leasing* merupakan perjanjian para pihak yang mengikat antara *lessee* dan *lessor*, oleh karenanya Notaris harus memperhatikan syarat-syarat suatu perjanjian yang harus dipenuhi dalam transaksi *leasing* tersebut. Berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata yang mengatur tentang syarat sahnya suatu perjanjian yaitu Syarat Subjektif dan Syarat Objektif. Syarat Subjektif yaitu berkaitan dengan subjek yang mengadakan perjanjian *leasing* tersebut. Yang terdiri dari Kata Sepakat dan Cakap Bertindak untuk melakukan perbuatan hukum, dan Syarat Objektif yaitu mengenai objek yang dijadikan perbuatan hukum dalam hal ini tanah dan bangunan yang terdiri dari Suatu Hal Tertentu dan Sebab yang tidak dilarang. Jika Syarat Subjektif tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan sedangkan jika Syarat Objektif tidak terpenuhi maka perjanjian batal demi hukum, tanpe perlu permintaan para pihak.

Dalam persepsi Notaris/PPAT maka peranan Notaris/PPAT dengan pembayaran pajak PPH Final dan BPHTB adalah:¹⁷

1. Memohon adanya peraturan yang dapat mempercepat proses validasi sehingga dapat mempercepat proses pendaftaran pengalihan hak atas tanah akibat adanya transaksi *leasing* tanah dan bangunan.
2. Menghimbau wajib pajak membayar pajak diatas NJOP dengan tujuan agar proses validasi berjalan lancar dan tidak mendapatkan hambatan dalam proses validasi di Dispenda.

Peranan Notaris/PPAT dalam tranaksi *leasing* tanah dan bangunan jika ada pengalihan tanah dan bangunan dalam transaksi sewa guna usaha dengan hak opsi dan *sale and lease back* adalah diikutsertakan untuk melakukan pengawasan atas pembayaran pajak-pajak yang terutang pada pengalihan hak atas tanah dan bangunan dengan cara hanya boleh menandatangani akta pengalihan hak atas tanah dan bangunan jika pajaknya sudah dibayar.

Dalam proses administrasi penandatanganan sebuah akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Notaris/PPAT mewajibkan kepada Wajib Pajak (WP) BPHTB untuk menyerahkan bukti pembayaran atau pelunasan pajak BPHTB yang terutang melalui form Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB) dan telah tervalidasi oleh pihak Dispenda. Bilamana dalam proses administrasi di atas terdapat sebuah berkas yang dapat lolos dan telah masuk serta di daftarkan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) maka Kepala Kantor

¹⁷ Wawancara dengan Gloria Simanjuntak, Notaris Medan, pada tanggal 16 September 2014

Badan Pertanahan Nasional juga akan meminta bukti pelunasan atau pembayaran tersebut kepada Wajib Pajak sebelum diterbitkannya sebuah sertipikat tanah. Bukti pelunasan atau pembayaran itu sendiri juga harus telah ditandatangani dan di validasi oleh pihak Dinas Pendapatan.

Selain sebagai Wajib Pajak sendiri, Notaris juga memiliki kewajiban-kewajiban sebagai berikut:¹⁸

1. Notaris berkewajiban sebagai pemungut pajak:
 - a. Pajak Penghasilan Pasal 21 atau 26.
 - b. Pajak Penghasilan Pasal 23.
2. Notaris/PPAT berkewajiban untuk meneliti pelunasan Pajak Penghasilan Pengalihan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan .
3. Notaris/PPAT berkewajiban untuk meneliti pelunasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.
4. Notaris/PPAT berkewajiban meneliti pelunasan Bea Materai atas akta-akta yang dibuatnya.

C. Hambatan Aspek Legal Dalam Pengenaan PPH Final Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dan BPHTB Terhadaptransaksi *Leasing* Tanah Dan Bangunan

Pada dasarnya prinsip kepastian hukum menekankan pada penegakan hukum yang berdasarkan pembuktian secara formil, artinya Suatu perbuatan baru dapat dikategorikan sebagai pelanggaran hanya jika melanggar aturan tertulis tertentu. Sebaliknya menurut prinsip keadilan, perbuatan yang tidak wajar, tercela, melanggar kepatutan dan sebagainya dapat dianggap sebagai pelanggaran demi tegaknya keadilan meskipun secara formal tidak ada undang-undang yang melarangnya. Dilema antara penegakan hukum yang mengedepankan pada prinsip kepastian hukum atautah rasa keadilan merupakan persoalan yang sudah ada sejak lama. Keduanya sama-sama ada di dalam konsepsi Negara Hukum.¹⁹

Contoh kepastian hukum dalam sistem perpajakan dewasa ini yang berhubungan dengan hak Wajib Pajak untuk mendapatkan jawaban atas permohonan pembayaran kembali kelebihan bayar pajak.

Tanpa adanya prosedur yang jelas, maka Wajib Pajak akan sulit untuk menjalankan kewajiban serta haknya, dan bagi *Fiskus* akan kesulitan untuk mengawasi pelaksanaan kewajiban perpajakan yang dilakukan oleh Wajib Pajak juga dalam melayani hak-hak Wajib Pajak.²⁰

Menurut Rochmat Soemitro, untuk memberikan kepastian hukum dalam pajak maka perlu diperhatikan beberapa faktor yaitu:²¹

- a. Materi Obyek

¹⁸ Hadi Poernomo, *Penyederhanaan Perhitungan Pajak Dan Pungutan Pajak Atas Notaris*, (Semarang: Up-grading dan Refreshing Course Ikatan Notaris Indonesia 22 September 2001, hal 5-7.

¹⁹ Fajar Laksono, *Ed., Hukum Tak Kunjung Tegak: Tebaran Gagasan Otentik Mahfud MD*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2007), hal. 91

²⁰ *Ibid.*

²¹ Rochmat Soemitro, *Asas-asas Hukum Perpajakan*, (Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, 1991), hal 16

- Mengenai materi/obyek harus diuraikan secara jelas dan tegas, sehingga tidak memberi kesempatan kepada pihak manapun memberi interpretasi lain.
- b. Subjek yang tersangkut, tempat dan waktu
Subjek yang tersangkut diuraikan secara tegas dengan menyebutkan kualifikasi, sifat, tempat dan ciri-ciri dan waktu, subyek dan obyek harus didefenisikan sedemikian rupa sehingga tidak mungkin diinterpretasikan lain, sebab kalau masih ditafsirkan lain maka akan terjadi bahwa subjek atau objek yang tercakup dalam defenisi mungkin dimasukkan didalamnya, hal ini berakibat bahwa hal-hal yang semula tidak dikenakan pajak menjadi hal yang dikenakan pajak.
 - c. Pendefenisian
Pendefenisian adalah sesuatu yang dapat dilakukan dengan jelas bila didalamnya tercakup unsur-unsur dan ciri-ciri dari hal yang akan didefenisikan untuk memberikan kepastian hukum.
 - d. Penyempitan/perluasan
Penyempitan dan perluasan materi yang menjadi sasaran pajak harus dilakukan dalam Undang-Undang sendiri, hal ini untuk kepentingan kepastian hukum, Penyempitan dan perluasan materi sama sekali tidak dibenarkan jika dilakukan dengan peraturan yang lebih rendah dari Undang-Undang atau dilakukan dalam memori penjelasan.
 - e. Ruang lingkup
Daya mengikat dari suatu ketentuan Undang-Undang tidak saja ditentukan oleh materinya, tetapi juga oleh tempat dan waktunya. Pada umumnya Undang-Undang Negara berlaku untuk seluruh wilayah Negara, tetapi ada yang berlaku untuk sebagian wilayah Negara saja.
 - f. Penggunaan bahasa hukum dan penggunaan istilah yang baku
Bahasa hukum adalah Bahasa yang mempunyai sifat yang khas yang harus tunduk kepada norma bahasa Indonesia yang harus singkat, jelas, tegas tanpa mengandung unsur keragu-raguan dan tanpa mengandung arti ganda.

Ketidakseragaman pengaturan dalam Peraturan Perundang-Undangan dan ketidaksepahaman atau adanya multi tafsir dari Aparatur Pemerintah Daerah juga sering menjadikan faktor kesulitan dalam pelaksanaan pembangunan fasilitas umum dengan kontrak *leasing* tanah dan bangunan adan akibatnya akan berpengaruh terhadap pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Dalam ketentuan Pasal 85 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD) tidak ada pengaturan tentang *leasing* tanah dan bangunan sebagai objek pajak, berdasarkan bunyi pasal ini maka *leasing* tanah dan bangunan tidak terutang pajak BPHTB. Sedangkan PPH final pengalihan hak atas tanah dan bangunan dalam transaksi leasing tanah dan bangunan dikenakan pajak/terutang pajak, sebagaimana diatur dalam ketentuan Undang-Undang.

Dalam permasalahan *leasing* tanah dan bangunan maka kepastian hukum dalam perpajakan sangat dibutuhkan untuk mengetahui hutang pajak bagi para pihak yang melaksanakan transaksi *leasing* tanah dan bangunan. Karena ketidakjelasan dalam penentuan BPHTB pada transaksi *leasing* tanah dan bangunan menimbulkan penafsiran ganda terhadap akta yang digunakan sebagai penentu telah terjadinya

perolehan hak atas tanah dan bangunan. Dalam praktek akta yang dimaksud adalah akta *legaat* yang dibuat Notaris, karena melalui penandatanganan akta tersebut kemudian terjadi perolehan hak dari pihak *lessor* kepada *lessee* yang kemudian harus ditindaklanjuti dengan pembayaran BPHTB. Jika dalam *leasing* menggunakan transaksi *finance lease* dengan hak opsi dan *sale and lease back*. Ketidakpastian hukum dalam pengenaan pajak BPHTB dalam transaksi *leasing* tanah dan bangunan menghambat proses pemungutan pajak karena tidak diatur objeknya dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, begitu pula dengan disinkronisasi antara Undang-Undang yaitu Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 dan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 menyebabkan perbedaan pengaturan NPOTKP BPHTB dan hal ini menyebabkan wajib pajak bingung dalam menghitung pengenaan pajaknya karena nilai NPOTKP mana yang akan digunakan menjadi patokan pajaknya. Sedangkan Pungutan pajak tidak terlepas dari keadilan. Dengan keadilan dapat menciptakan keseimbangan sosial yang sangat penting untuk kesejahteraan masyarakat.

IV. KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Pengenaan PPh Final pengalihan hak atas tanah dan bangunan dan BPHTB bagi para pihak dalam transaksi *leasing* tanah dan bangunan jika dikaitkan dengan kewajiban pembayaran pajak yaitu Dalam transaksi *leasing* tanpa hak opsi tidak dikenakan PPh PHTB berdasarkan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang PPh karena tidak ada pengalihan hak atas tanah dan bangunan, sebaliknya dalam transaksi *finance lease* dengan hak opsi dan *sale and lease back* maka dikenakan PPh Final PHTB sebesar 5% dari nilai sisa (*residual value*) pada saat *Lessee* menggunakan Hak Opsinya untuk memiliki tanah dan bangunan yang di *leasing*. Sebaliknya pengenaan BPHTB tidak diatur secara tegas oleh Pasal 85 ayat (1), (2), (3) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah tidak mengatur secara tegas mengenai BPHTB untuk transaksi *leasing*.
2. Peranan Notaris/PPAT dalam transaksi *leasing* tanah dan bangunan jika ada pengalihan tanah dan bangunan dalam transaksi sewa guna usaha dengan hak opsi dan *sale and lease back* adalah Notaris/PPAT diikutsertakan untuk melakukan pengawasan atas pembayaran pajak-pajak yang pada pengalihan hak atas tanah dan bangunan dengan cara ini hanya boleh menandatangani akta pengalihan hak atas tanah dan bangunan jika pajaknya sudah dibayar yaitu dengan penyerahan bukti pembayaran pajak oleh pihak *lessor* maupun *lessee*.
3. Hambatan aspek legal dalam pengenaan PPh Final pengalihan hak atas tanah dan bangunan dan BPHTB terhadap transaksi *leasing* tanah dan bangunan adalah dalam ketentuan Pasal 85 ayat (1), (2), (3), Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UUPDRD) tidak ada pengaturan *leasing* tanah dan bangunan sebagai objek pajak sehingga *leasing*

tanah dan bangunan tidak terutang pajak BPHTB sedangkan PPh Final pengalihan hak atas tanah dan bangunan dikenakan pajak dalam transaksi *leasing* dengan hak opsi dan *sale and lease back* sebagaimana diatur dalam ketentuan Menteri Keuangan Nomor 635/KMK.04/1994.

B. Saran

1. Diharapkan agar masing-masing daerah Kabupaten/Kota dengan menggunakan ketentuan Pasal 85 ayat (2) huruf a angka (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang mencantumkan pengalihan hak atas tanah dan bangunan dalam transaksi *leasing* sebagai objek pajak BPHTB pada saat *lease* menggunakan hak opsi untuk membeli tanah dan bangunan yang dileasingkan karena dalam pelaksanaannya pada *leasing sale and lease back* dan *finance lease* dengan hak opsi terjadi pengalihan hak atas tanah dan bangunan sehingga berpotensi penerimaan BPHTB.
2. Diharapkan Notaris/PPAT ikut serta dalam pengawasan pembayaran pajak yaitu dengan tidak menandatangani Akta pengalihan hak atas tanah dan bangunan bila pajaknya belum dibayar oleh para pihak.
3. Seharusnya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 direvisi dengan memasukkan pengaturan tentang *leasing* tanah dan bangunan diatur sebagai objek terutang BPHTB sehingga tidak terjadi kekosongan hukum dalam pengaturan BPHTB.

DAFTAR PUSTAKA

- Bachtiar Effendi, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Bandung: Alumni, 1993
- Brotodiharjo R. Santoso, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Bandung: PT. Eresco, 1995.
- HS, Salim *Hukum Kontrak, Teori dan Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika,
- Hadi Sutrisno, *Metode Penelitian Sosial dan Hukum*, Jakarta: Granit, 2000.
- Faisal, Gatot S.M. *How To Be A Smarter Taxpayer, Bagaimana Menjadi Wajib Pajak yang Lebih Cerdas*, Jakarta: PT. Grasindo, 2009
- Laksono, Fajar Ed., *Hukum Tak Kunjung Tegak: Tebaran Gagasan Otentik Mahfud MD*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2007
- Marpaung C.D, *Pemahaman Mendasar Atas Usaha Leasing*, Jakarta: Integritas Press, 1985
- Siahaan Marihot P., *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.
- Silalahi Ulber, *Metode Penelitian Sosial*, Bandung: PT. Refika Aditama, 2009
- Soedewi Sri Masjchoen Sofwan, *Hukum Perjanjian*, Yogyakarta: Gadjah Mada, 1988.
- Soekadi, Eddy P. *Mekanisme Leasing*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986.
- Soemitro, Rochmat *Asas-Asas Hukum Perpajakan*, Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, 1991
- Resmi Siti, *Perpajakan Teori dan Kasus*, Jakarta: Salemba Empat, 2004

Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 (Undang-Undang BPHTB)

Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 1999

Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan dari Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.

Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996 Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.