PAJAK PENGHASILAN DAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN ATAS PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN PADA SEWA GUNA USAHA DENGAN HAK OPSI

WIDIANTI, ASTRI
Pembimbing : DR. SARWIRINI, S.H., M.S.
BUILDING LAWS; LAND REFORM – LAW AND LEGISLATION
KKB KK-2 TMK 123 / 09 Wid p
Copyright: @ 2009 by Airlangga University Library Surabaya

Sehubungan adanya pengalihan hak atas tanah dan bangunan dari pemilik hak atas tanah kepada pembeli maka ada kewajiban perpajakan yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak. Kewajiban penjual adalah membayar Pajak Penghasilan sesuai dengan ketentuan Undang Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan dan Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak atas Tanah Dan/Atau Bangunan. Sedangkan kewajiban pembeli adalah membayar pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Kewajiban itu juga disebutkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Saat terutang pajak penghasilan maupun pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan pada perolehan hak karena jual beli adalah pada saat terjadinya pemindahan hak dari pemilik tanah dan bangunan kepada pembeli yaitu pada saat dibuat dan ditandatanganinya akta jual beli oleh dan dihadapan PPAT, yang berarti wajib pajak harus membayar pajak terutang pada saat terjadinya perolehan hak. Namun di ketentuan yang lain mengatur bahwa pejabat yang bewenang hanya dapat menandatangani akta setelah wajib pajak memperlihatkan bukti pembayaran pajak, artinya pejabat yang berwenang tidak boleh melakukan kewenangannya sebelum wajib pajak melunasi pajak terutang. Tampak bahwa kedua ketentuan tersebut saling bertentangan.

Sehingga timbul permasalahan mana yang harus didahulukan, pembayaran pajak atau pembuatan akta. Hal ini tampaknya menjadi kelemahan yang kurang diantisipasi oleh pembuat undang-undang. Saat terutang pajak timbul tanpa menunggu diterbitkannya surat ketetapan pajak dari fiskus, karena wajib pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang berdasarkan ketentuan perundang-undangan. Hutang pajak timbul karena undangundang pada saat terjadi perbuatan hukum pengalihan hak yaitu dalam hal ini terjadi transaksi jual beli hak atas tanah dan bangunan. Jadi sistem yang digunakan pada pajak penghasilan maupun pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan atas pengalihan hak atas tanah dan bangunan adalah sistem pemungutan pajak self assessment system yang mendasarkan pada teori ajaran material. Dengan adanya opsi untuk membeli barang modal pada financial leasing, lessee memperoleh hak untuk memakai suatu benda tersebut dengan sekaligus memperoleh hak milik atas benda tersebut. Jadi, lessee berhak untuk membeli obyek sewa guna usaha (leasing) yang dalam hal ini berupa hak atas tanah dan bangunan. Sehingga ada pemindahan hak atas tanah dan bangunan dari lessor kepada lessee. Hal ini dapat diartikan telah terjadi jual beli antara lessor dengan lessee atas barang modal yang menjadi obyek leasing. Maka terhadap lessor maupun lessee juga dikenakan aturan perpajakan seperti pada transaksi jual beli.

Kata Kunci : Pajak Penghasilan ; Hak Atas Tanah.