

KK  
TMC 45/04  
yon  
p

INCOME TAX - LAW AND LEGISLATION  
REAL ESTATE INVESTMENT - TAXATION

# TESIS

**PAJAK PENGHASILAN ATAS PENGHASILAN  
DARI PERSEWAAN BANGUNAN SERTA UPAYA  
HUKUM DALAM RANGKA MENERTIBKANNYA**



MILIK  
PERPUSTAKAAN  
UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA

Oleh :

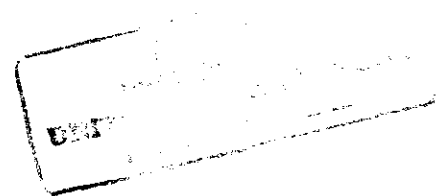
YUYUN ISNARIZANTI, S.H.  
NIM. 030110158-N

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA  
2004**

**PAJAK PENGHASILAN ATAS PENGHASILAN  
DARI PERSEWAAN BANGUNAN SERTA UPAYA  
HUKUM DALAM RANGKA MENERTIBKANNYA**

**TESIS**

**Diajukan untuk memperoleh Gelar Magister  
dalam Program Studi Kenotariatan  
pada Program Fakultas Hukum  
Universitas Airlangga**



**Oleh :**

**YUYUN ISNARIZANTI, S.H.**  
**NIM. 030110158-N**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA  
2004**

## Lembar Pengesahan

Tesis Ini Telah Di Setujui  
Tanggal 30 Desember 2003

Oleh  
Pembimbing

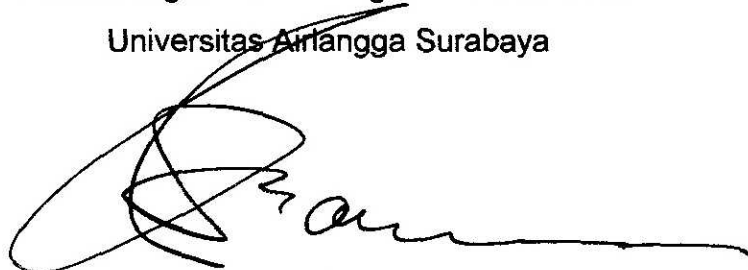


**Dr. Hj. SARWIRINI, S.H., M.S.**

NIP. 131 453 126



Mengetahui  
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan  
Universitas Airlangga Surabaya



**Prof. Dr. H. MOCH. ISNAENI, S.H., M.S.**

NIP. 130 604 270

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah S.W.T. yang Maha Kuasa, karena hanya atas Rahmat dan Hidayah-NYA lah penulis dapat menyelesaikan Tesis ini.

Adapun tujuan utama dari penyusunan Tesis ini adalah sebagai syarat untuk mendapatkan gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Airlangga serta mengetahui lebih jauh mengenai pengaturan pajak penghasilan atas penghasilan dari persewaan bangunan dan upaya hukum yang digunakan dalam rangka menertibkan undang-undang tersebut. Besar harapan penulis agar tesis ini dapat berguna bagi para pembaca nantinya. Penulis menyadari bahwa penyusunan Tesis ini jauh dari sempurna, untuk itu saran dan kritik akan sangat diperlukan dan dihargai demi kesempurnaan Tesis ini.

Penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada Dosen Pembimbing Ibu Dr. Hj. Sarwirini, S.H., M.S. atas bantuan serta dukungan yang diberikan kepada penulis dalam menyelesaikan Tesis ini dan juga kepada semua Dosen Fakultas Hukum yang telah memberikan sebagian besar ilmunya kepada saya dengan ikhlas.

Ucapan terima kasih kepada Bp. H. Machsoen Ali, S.H., MS., Bp. Prof. Dr. H. Moch. Isnaeni, S.H., M.S., dan Ibu Dr. Hj. Sri Hajati, S.H., MS., serta seluruh Dosen Pengajar di Fakultas Hukum Universitas Airlangga Program Magister Kenotariatan.

Kepada kedua orang tuaku yang tersayang : **"Mamak & Papak"** di Palembang yang selalu mendoakan dan memberikan banyak do'a dan dukungannya kepadaku setiap waktu, tanpa do'a dan dukunganmu tentunya aku takkan pernah berhasil, terima kasih tak terhingga atas semua doa, pengorbanan dan dukungan yang besar yang telah kalian berikan kepadaku selama ini. Tiada yang dapat membalas kebaikan kalian kecuali Allah yang Maha Besar.

Kepada kakakku tercinta : Cak Ina + Kak Agus, adik-adikku tersayang: Rio + Evi, Didik, Rika yang selalu mendoakan demi kebahagiaan cak uying

dan memberikan semangat dalam menyelesaikan studi notaris ini, terima kasih semuanya! I still remember when we have shared all nice moment together in Palembang, although we are now far away each other and cannot be together everytime but I believe we can still pray together for all of us happiness, right?. I just can say : “Success for oll of us!”

Kepada semua teman-temanku Emi, Yanti, Wenti, Widi dll yang telah sangat membantuku dalam menyelesaikan tesis ini. Terima kasih.

Special thanks to **“Mr. Peter Born & Mrs. Erica”** for your help, for the spirit to continue my study in Airlangga University, and off course for your support in Financial, I believe without your helping I cannot continue my study. Thank you very much “Peter” for everything!, you are the best boss I’ve ever had and you have made my dream come true. Your kindness will never be forgotten. I always pray for your both happiness everyday.

To my lovely husband, **Tony Sugijanto, S.T.**, there’s so many words I would to say to you and how I thank you for being my husband, you’re a nicest Husband I’ve ever had with so many ways as a good husband, thank you very much for helping, for your patient, and for the love that you give. Thank you honey, for everything...

To my little funny **Kalila Nashwa Ludmila**, your smile made me happy all the time, you are a miracle for me, I just want you to know how proud mama having you in this life. Be a nice girl wawa! Mama loves you!

Dengan segenap kerendahan hati penulis berharap semoga semuanya mendapat hidayah dari Allah SWT dan akhir kata ibarat pepatah “Tak Ada Gading Yang Tak Retak” demikian pula dengan tesis ini, mengingat keterbatasan referensi dan informasi, maka penulis sangat mengharapkan saran dan kritik membangun dari semua pihak untuk kesempurnaan tesis ini.

Surabaya, 22 November 2003

**Yuyun Isnarizanti, S.H.**

## **ABSTRAK**

*Pajak penghasilan atas penghasilan dari persewaan bangunan adalah Penghasilan berupa sewa atas bangunan berupa rumah susun, apartemen, kondominium, gedung perkantoran, gedung pertokoan, atau gedung pertemuan termasuk bagiannya, rumah kantor, toko, rumah toko, gudang dan bangunan industri.*

*Pemerintah memerlukan biaya untuk kelangsungan hidup negara, menjaga negara serta menyediakan fasilitas-fasilitas umum untuk masyarakat. Kelangsungan hidup negara juga berarti kelangsungan hidup masyarakat dan kepentingan masyarakat. Untuk kelangsungan hidup tersebut diperlukan biaya yang besar. Biaya tersebut didapatkan dari pajak, salah satunya pajak penghasilan.*

*Pada kenyataannya kesadaran masyarakat untuk membayar pajak penghasilan dengan sukarela dan patuh sampai saat ini juga masih sulit dilakukan. Orang membayar pajak karena takut akan sanksi sudah terlanjur tidak percaya pada kinerja aparat pajak. Pajak selalu dianggap beban "No man love to pay Tax", sehingga untuk membangun sebuah kesadaran adalah hal yang tidak mudah, apalagi yang ingin dibangun merupakan suatu kesadaran yang permanen.*

*Kemauan wajib pajak untuk membayar pajak secara sukarela dan penuh kesadaran akan menyebabkan suara rakyat didengar oleh para pengelola pembangunan. Melalui pajak akan tercipta ketergantungan pemerintah dan rakyat.*

## DAFTAR ISI

	Halaman
Halaman Judul .....	i
Halaman Pengesahan .....	ii
Kata Pengantar .....	iii
Abstrak .....	v
Daftar Isi .....	vi

### **BAB I        PENDAHULUAN**

1. Latar Belakang .....	1
2. Permasalahan .....	5
3. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	5
4. Kajian Pustaka .....	6
5. Metode Penelitian .....	11
6. Sistematika Penulisan .....	14

### **BAB II        PEMUNGUTAN PAJAK PENGHASILAN ATAS PENGHASILAN DARI PERSEWAAN BANGUNAN DAN KAITANNYA DENGAN FUNGSI NOTARIS**

1. Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Persewaan Bangunan menurut UU No. 7 Tahun 2002 jo. PP No 5 Tahun 2002 .....	16
--	----

2. Fungsi Notaris dalam Pelaksanaan Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Persewaan Bangunan .....	23
---	----

**BAB III UPAYA HUKUM DALAM RANGKA MENERTIBKAN UU  
NO. 17 TAHUN 2000 JO. PP NO. 5 TAHUN 2002**

1. Kendala-Kendala Yang Dihadapi dan Upaya Dalam Rangka Menertibkan UU No. 17 Tahun 2000 JO. PP No. 5 Tahun 2002 .....	27
2. Sanksi Terhadap Penyimpangan Terhadap UU No. 17 Tahun 2000 JO. PP No. 5 Tahun 2002 .....	42

**BAB IV PENUTUP**

1. Kesimpulan .....	49
2. Saran .....	50

**DAFTAR PUSTAKA**



**BAB I**

**PENDAHULUAN**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1. Latar Belakang**

Dewasa ini Pemerintah sedang giat-giatnya melaksanakan pembangunan disegala bidang dalam arti yang seluas-luasnya meliputi segala segi kehidupan masyarakat, baik segi materiil maupun spirituil yang adil, makmur dan merata untuk kemakmuran rakyatnya. Apabila diteliti lebih jauh lagi, pembangunan itu bercirikan adanya perubahan-perubahan yang dilakukan secara sadar, teratur dan terencana. Merupakan suatu hal yang wajar bahwa setiap pembangunan yang dilaksanakan disegala bidang dalam arti yang seluas-luasnya selalu memerlukan dana. Oleh karena itu diperlukan suatu dana yang cukup guna terlaksananya pembangunan tersebut.

Sumber-sumber penerimaan negara dapat dikelompokkan menjadi penerimaan negara dari sektor antara lain : pajak, kekayaan alam, Bea dan cukai, retribusi, iuran, sumbangan, laba dari badan usaha milik negara, dan sumber-sumber lainnya.

Salah satu dana untuk pembangunan negara tersebut bersumber dari Penghasilan negara berasal dari rakyatnya melalui pungutan pajak, dan/atau dari hasil kekayaan alam yang ada di dalam negara itu (natural resources). Dua sumber itu merupakan sumber yang terpenting yang memberikan penghasilan kepada negara. Penghasilan itu untuk membiayai kepentingan

umum yang akhirnya juga mencakup kepentingan pribadi individu seperti kesehatan rakyat, pendidikan, kesejahteraan dan sebagainya. Di mana ada kepentingan masyarakat, disitu timbul pungutan pajak sehingga pajak adalah senyawa dengan kepentingan umum.

Dari beberapa sumber tersebut, kelangsungan suatu pembangunan sebagian besar sangat ditentukan oleh sumber dana yang berasal dari masyarakat. Sumber-sumber dana tersebut hanya dapat dikerahkan apabila seluruh lapisan masyarakat mendukungnya.

Sumber dana yang berasal dari sektor pajak merupakan salah satu sumber pendapatan negara yang dapat digunakan untuk melaksanakan pembangunan. Secara umum, penerimaan pajak selalu mengikuti konjungtur ekonomi. Kalau kegiatan ekonomi naik, penerimaan ekonomi akan naik. Sebaliknya apabila ekonomi menurun, kinerja penerimaan pajak akan kurang menggembirakan.<sup>1</sup>

Pendapatan dari sektor pajak ini mempunyai peranan yang besar dalam hal peningkatan pendapatan nasional. Karena seperti kita ketahui pendapatan nasional yang berupa penerimaan dalam negeri seperti yang tertuang dalam APBN meliputi :

1. Penerimaan minyak bumi dan gas alam (migas)
2. Penerimaan perpajakan

---

<sup>1</sup> Gunadi, *Pajak dan Aplikasi UU Penagihan Pajak*, Berita Pajak, No. 1367, h.34.

### 3. Penerimaan bukan pajak.

Dewasa ini pemerintah sedang menggalakkan kesadaran masyarakat untuk membayar pajak guna lebih meningkatkan pendapatan nasional, sebab tanpa adanya kesadaran masyarakat akan membayar pajak maka sulit kiranya pemungutan pajak dilaksanakan. Upaya Pemerintah menggalakkan kesadaran masyarakat dalam membayar pajak ini tertuang dalam Undang-undang Perpajakan Nasional di dalam Undang-undang tersebut diberikan berbagai keringanan dan kemudahan dalam hal pembayaran pajak dalam Undang-undang tersebut adalah untuk lebih mendorong masyarakat memiliki kesadaran untuk membayar pajak.

Pajak terdiri dari beberapa macam dan jenis, misalnya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Pajak Penghasilan (PPh) dan yang lain sebagainya.

Salah satu pajak yang menarik untuk dibahas adalah Pajak penghasilan atas penghasilan dari persewaan bangunan. Yang dimaksud dengan pajak penghasilan atas penghasilan dari persewaan bangunan adalah bahwa Penghasilan berupa sewa atas bangunan berupa rumah susun, apartemen, kondominium, gedung perkantoran, gedung pertokoan, atau gedung pertemuan termasuk bagiannya, rumah kantor, toko, rumah toko, gudang dan bangunan industri, dikenakan Pajak Penghasilan.

Pajak Penghasilan dari Persewaan Bangunan tersebut dilakukan oleh yang menyewakan bangunan tersebut. Bila kita perhatikan didalam

masyarakat, kita sering menemukan perbuatan hukum sewa-menyewa rumah atau bangunan. Apabila masyarakat membuat perjanjian sewa menyewa baik dihadapan Notaris maupun yang tidak dengan akta Notaris, maka kebanyakan dari mereka tidak mau membayar pajak dari hasil persewaan bangunan tersebut. Padahal si penyewa sebagai wajib pajak secara tegas diatur kewajibannya untuk membayar pajak didalam UU No. 17 Tahun 2000 jo. PP. No.5 Tahun 2002. Selain itu, banyak juga masyarakat yang membuat perjanjian sewa-menyewa bangunan dihadapan notaris. Apabila perjanjian sewa-menyewa tersebut dibuat dihadapan notaris maka tentunya pihak notaris juga mempunyai fungsi penting dalam pemungutan pajak penghasilan atas penghasilan dari persewaan bangunan tersebut. Mengenai bagaimana fungsi notaris dalam pemungutan pajak penghasilan atas penghasilan dari persewaan bangunan tersebut maka penulis sangat tertarik untuk membahasnya didalam tesis ini.

Berdasarkan permasalahan yang timbul dalam masyarakat diatas, maka didalam tesis ini akan dibahas mengenai Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Persewaan Bangunan menurut UU No. 17 Tahun 2000 jo. PP. No.5 Tahun 2002, serta upaya hukum apa saja yang dapat dilakukan dalam rangka menertibkan peraturan tersebut.

## **2. Permasalahan**

1. Bagaimanakah system pemungutan Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Persewaan Bangunan menurut UU No. 17 Tahun 2000 jo. PP. No.5 Tahun 2002 yang terkait dengan Jabatan Notaris?
2. Upaya hukum apa saja yang dapat dilakukan dalam rangka menertibkan peraturan tersebut?

## **3. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

### **a. Tujuan Penelitian**

Penelitian dalam tesis ini mempunyai tujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui & menganalisis fungsi notaris dalam pelaksanaan pajak penghasilan atas penghasilan dari persewaan bangunan oleh wajib pajak yang menerima atau memperoleh penghasilan dari persewaan bangunan tersebut.
2. Untuk mengetahui & menganalisis upaya hukum apa saja yang dapat dilakukan dalam rangka menertibkan UU No. 17 Tahun 2000 jo. PP. No.5 Tahun 2002.

## b. Manfaat Penelitian

Penelitian dalam tesis ini diharapkan dapat bermanfaat:

1. Untuk memberikan sumbangan pemikiran kepada akademisi dan masyarakat dibidang perpajakan mengenai beberapa ketentuan yang terkait dan fungsi notaris dalam pelaksanaan pajak penghasilan atas penghasilan dari persewaan bangunan menurut UU No. 17 Tahun 2000 jo. PP. No.5 Tahun 2002 serta upaya hukum apa saja yang dapat dilakukan dalam rangka menertibkan UU No. 17 Tahun 2000 jo. PP. No.5 Tahun 2002 tersebut.
2. Untuk kalangan praktisi hukum maupun pelaksana hukum agar lebih meningkatkan kinerjanya sehingga pembayaran pajak penghasilan atas penghasilan dari persewaan bangunan dapat berjalan dengan baik dan efektif sehingga pendapatan negara dari sektor pajak dapat meningkat dan dapat digunakan untuk kepentingan bersama.

## 4. Kajian Pustaka

Pengertian Pajak adalah:

Pajak adalah peralihan kekayaan dari pihak rakyat kepada kas negara untuk membiayai pengeluaran rutin dan surplus-nya digunakan untuk publik saving yang merupakan sumber utama untuk membiayai publik investment.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Rochmat Soemitro, *Pajak dan Pembangunan*, Eresco Bandung, 1974, h. 8.

Lebih jelasnya dijelaskan bahwa pajak adalah gejala masyarakat, artinya pajak hanya ada di dalam masyarakat. Masyarakat adalah kumpulan manusia yang suatu waktu berkumpul untuk tujuan tertentu. Masyarakat terdiri dari individu. Individu mempunyai hidup sendiri dan kepentingan sendiri, yang dapat dibedakan dari hidup masyarakat dan kepentingan masyarakat. Namun individu tidak mungkin hidup tanpa adanya masyarakat. Negara adalah masyarakat yang mempunyai tujuan tertentu. Kelangsungan hidup negara juga berarti kehidupan kelangsungan hidup masyarakat dan kepentingan masyarakat. Untuk kelangsungan hidup masing-masing diperlukan biaya. Biaya hidup individu, menjadi beban dari individu yang bersangkutan dan berasal dari penghasilannya sendiri. Biaya hidup negara, lembaga negara, dan seterusnya dan harus dibiayai dari penghasilan negara.

Pemungutan pajak dapat dipaksakan dan tidak memberikan imbalan yang secara langsung dapat ditunjuk, maka pemungutan pajak harus terlebih dahulu mendapatkan persetujuan dari rakyat (melalui DPR). Hal ini sesuai dengan bunyi pasal 23 ayat (2) UUD 1945, yaitu "Segala pajak untuk kegunaan kas negara berdasarkan undang-undang". Bahkan di negara maju seperti Inggris dan Amerika Serikat terdapat dalil mengenai pajak yaitu: No Taxation without Representative. Taxation without Representative is Robbery.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Erly Suandy, *Hukum Pajak*, Salemba Empat, Edisi kedua, 2002, h. 13.



Pajak yang merupakan salah satu sumber pendapatan negara terdiri dari beberapa jenis, yaitu pajak penghasilan (PPh), pajak pertambahan nilai (PPN), pajak bumi dan bangunan (PBB) dan lain-lain. Pajak penghasilan (PPh) merupakan salah satu bentuk pajak langsung yang dipungut oleh pemerintah. Sebagai pajak langsung maka beban pajak tersebut menjadi tanggungan wajib pajak yang bersangkutan.

Pajak penghasilan termasuk dalam kategori sebagai pajak subjektif, artinya pajak dikenakan ada subjeknya yakni yang telah memenuhi kriteria yang telah ditetapkan dalam peraturan perpajakan. Secara praktek termasuk dalam pengertian subjek pajak meliputi orang pribadi, warisan yang belum terbagi sebagai satu kesatuan, badan, dan bentuk usaha tetap.

Pengertian penghasilan menurut UU 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 dalam bentuk apa pun.

Penghasilan yang diterima oleh wajib pajak dapat dikategorikan atas 4 (empat) sumber, yakni:

1. Penghasilan yang diterima atau diperoleh dari pekerjaan berdasarkan hubungan kerja dan pekerjaan bebas seperti penghasilan dari praktek dokter, notaris, akuntan publik, pengacara, dan sebagainya.
2. Penghasilan dari usaha dan kegiatan usaha yaitu kegiatan melalui sarana perusahaan.

3. Penghasilan dari modal, baik penghasilan dari modal berupa harta bergerak, seperti bunga, deviden, royalty, maupun penghasilan dari modal berupa harta tak bergerak, seperti sewa rumah dan sebagainya.
4. Penghasilan lain-lain, seperti hadiah, pembebasan utang, dan sebagainya.<sup>4</sup>

Berdasarkan penjelasan objek pajak diatas maka penghasilan seseorang dari persewaan bangunan adalah termasuk objek pajak yaitu penghasilan dari modal berupa harta tak bergerak. Dengan demikian jelaslah bahwa penghasilan seseorang dari persewaan bangunan merupakan salah satu objek pajak dari pajak penghasilan, sehingga orang yang menyewakan bangunan merupakan subjek pajak yangmana berkewajiban untuk membayar pajak.

Seperti yang telah diuraikan bahwa pajak penghasilan atas penghasilan dari persewaan bangunan diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2002 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1996 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Persewaan tanah dan/atau Bangunan. Selanjutnya disingkat menjadi PP No. 5 Tahun 2002.

Pasal 2 ayat (1) disebutkan bahwa;

Atas penghasilan sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 yang diterima atau diperoleh dari penyewa yang bertindak atau ditunjuk sebagai pemotong pajak, wajib dipotong pajak penghasilan oleh penyewa.

Pasal 2 ayat (2) disebutkan bahwa;

---

<sup>4</sup> Erly, *Op. Cit.*, h. 60.

Dalam hal penyewa bukan sebagai pemotong pajak maka pajak penghasilan yang terutang wajib dibayar sendiri oleh orang pribadi atau badan yang menerima atau memperoleh penghasilan.

Mengenai besarnya pajak penghasilan, diatur dalam PP No. 5 Tahun 2002, di dalam Pasal 3, disebutkan bahwa;

Besarnya Pajak Penghasilan yang wajib dipotong atau dibayar sendiri sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 adalah sebesar 10% (sepuluh persen) dari jumlah bruto nilai persewaaan tanah dan/atau bangunan dan bersifat final.

Dalam pelaksanaan perjanjian sewa bangunan yang melibatkan notaris, maka notaris menurut pendapat Wojowasito adalah "orang yang ditunjuk dan diberi kuasa (oleh departemen kehakiman) untuk mensahkan dan menyaksikan berbagai surat perjanjian, akta dsb".<sup>5</sup>

Pengertian notaris menurut Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris (PJN), yang menentukan sebagai berikut:

Notaris adalah pejabat yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.

Notaris mempunyai wewenang membuat akta otentik. Akta Otentik adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang (notaris). Hal ini diatur didalam Burgerlijk Wetboek (B.W.), pasal 1868 yaitu:

---

<sup>5</sup> Wojowasito, *Kamus Bahasa Indonesia*, Cet. X, Pengarang, Malang, 1999, h. 262.

Suatu akta otentik ialah suatu akta, yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat di mana akta itu dibuatnya.<sup>6</sup>

Akta otentik sebagai suatu akta yang di buat oleh notaris mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Adapun yang di maksud dengan akte otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna adalah :

tentang apa yang termuat di dalamnya dan tentang yang terdapat dalam akta sebagai penuturan belaka, yang terakhir ini hanya sepanjang yang di tuturkan itu ada hubungan langsung dengan pokok akta. Kalau yang dituturkan dalam akta tersebut tidak ada hubungan langsung dengan pokok akta, menurut pasal 1871 BW hal itu hanya akan berlaku sebagai permulaan bukti tertulis.<sup>7</sup>

Uraian tersebut di atas merupakan kajian pustaka yang akan di pergunakan sebagai dasar untuk menyelesaikan permasalahan yang di kemukakan dalam tesis ini.

## **5. Metode Penelitian**

Metode penelitian yang digunakan dalam tesis ini adalah penelitian hukum normatif yang dilakukan dengan tahap-tahap sebagai berikut:

### **a. Pendekatan Masalah**

---

<sup>6</sup> Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Cet. III, Erlangga, Jakarta, 1996, h.34.

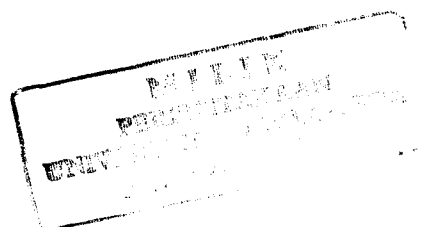
<sup>7</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Cet. VI, Liberty, Yogyakarta, 1992, h. 53.

Pendekatan masalah yang digunakan dalam tesis ini adalah metode *statute approach*, dengan pendekatan terhadap permasalahan yang mendasarkan pada kenyataan dilapangan dan masyarakat yang berlaku dan peraturan perundang-undangan yang ada kaitannya dengan permasalahan yang sedang dibahas, yaitu Ketentuan Undang-undang Pajak Penghasilan (PPH), Peraturan Jabatan Notaris (PjN) dan peraturan perundang-undangan lainnya. Dukungan data empiris disertakan dalam rangka untuk mendukung analisis terhadap penelitian ini.

#### b. Sumber Bahan Hukum

Bahan-bahan yang digunakan dalam tesis ini adalah data kepustakaan dan pengamatan lapangan yang terkait untuk menunjang dengan permasalahan yang hendak diteliti. Dalam hal ini data kepustakaan berupa:

- (1) Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang sifatnya mengikat berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku dan ada kaitannya dengan permasalahan yang sedang dibahas, yaitu Ketentuan Undang-undang Pajak Penghasilan (PPH), Peraturan Jabatan Notaris (PjN) dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang akan menjelaskan bahan hukum primer, dimana bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang berupa buku-buku literatur, catatan-catatan



kuliah dan berbagai karya ilmiah yang ada kaitannya dengan permasalahan yang sedang dibahas.

c. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum

Data yang diperoleh secara sistematis dan kemudian diinventarisikan dan dikelompokkan berdasarkan permasalahan yang hendak dibahas.

d. Pengolahan dan Analisis Bahan Hukum

Bahan hukum yang sudah diinventarisasikan kemudian dipilah-pilah, dan kemudian disusun kembali berdasarkan kualifikasi sesuai dengan objek yang diteliti. Setelah itu dilakukan pengolahan bahan hukum yang bertolak dari prinsip khusus, yang artinya bahwa ketentuan perundang-undangan yang mengatur mengenai pajak penghasilan atas penghasilan dari sewa bangunan akan diterapkan untuk menyelesaikan permasalahan yang dikemukakan dalam tesis ini.

Untuk selanjutnya analisis bahan hukum dilakukan dengan metode kualitatif, yaitu dengan cara menelaah sistematika perundang-undangan yang berlaku dan dikaitkan terhadap permasalahan yang dibahas sehingga akan diperoleh jawaban yang dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.

## **5. Sistematika Penulisan**

Dalam penulisan tesis ini sebagai sistematikanya terdiri dari 4 (empat) bab dan masing-masing bab terbagi dalam beberapa sub bab sebagai berikut:

Bab I, pendahuluan, merupakan pengantar awal dari seluruh tesis, yang di dalamnya tertuang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kajian pustaka, metode penelitian dan sistematika penulisan. Bab I ini menguraikan permasalahan yang akan menjadi pokok bahasan dalam tesis ini.

Dengan membaca Bab I sepiantas akan dapat diketahui apa yang menjadi pokok bahasan dalam tesis ini.

Bab II, pada bab ini penulis akan menguraikan dan menjelaskan mengenai peraturan mengenai pajak penghasilan atas penghasilan dari sewa bangunan, fungsi notaris dalam pelaksanaan ketentuan UU No. 17 Tahun 2000 jo. PP No. 5 Tahun 2002 serta akta notaris yang berkaitan dengan ketentuan tersebut. Dari pembahasan Bab II ini diharapkan akan diperoleh jawaban dari permasalahan pertama yang dikemukakan dalam tesis ini.

Bab III, pada bab ini penulis akan membahas mengenai kendala-kendala yang ditemukan dalam masyarakat dalam menerapkan UU No. 17 No. 2000 jo. PP No. 5 tahun 2002 serta upaya-upaya apa saja yang dapat dilakukan untuk dapat mengatasi kendala-kendala tersebut. Dari pembahasan Bab III ini diharapkan akan diperoleh jawaban dari

permasalahan-permasalahan yang ada sehubungan dengan permasalahan kedua yang dikemukakan dalam tesis ini.

Bab IV, Penutup, merupakan akhir dari penulisan yang hendak menguraikan ikhtisar hasil pembahasan yang akan dituangkan dalam sub bab kesimpulan, serta akan menyampaikan gagasan atau alternatif penyelesaian yang akan dituangkan dalam sub bab saran.



**BAB II**

**PEMUNGUTAN PAJAK PENGHASILAN ATAS PENGHASILAN DARI  
PERSEWAAN BANGUNAN DAN KAITANNYA  
DENGAN FUNGSI NOTARIS**

**1. Pemungutan Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Persewaan  
Bangunan menurut UU No. 17 Tahun 2002 jo. PP No 5 Tahun 2002**

Apabila seseorang menyewakan rumah atau bangunan miliknya maka orang tersebut dikenakan pajak atas penghasilan yang didapat dari persewaan rumah atau bangunan tersebut. Mengingat rumah atau bangunan adalah salah satu objek dari pajak penghasilan maka penulis akan menguraikan secara singkat mengenai pajak penghasilan (PPh).

Sebelumnya akan saya uraikan terlebih dahulu apa yang dimaksud dengan subjek dan objek pajak penghasilan. Secara garis besar *subjek pajak* adalah pihak-pihak (orang maupun badan) yang akan dikenakan pajak, sedangkan *objek pajak* adalah segala sesuatu yang akan dikenakan pajak.

*Wajib pajak* adalah subjek pajak yang telah memenuhi syarat-syarat objektif sehingga kepadanya diwajibkan pajak. Dengan kata lain, setiap wajib pajak adalah subjek pajak.

Pengertian pajak penghasilan (PPh) dapat diuraikan sebagai berikut bahwa Pajak Penghasilan termasuk kategori sebagai pajak

subjektif, artinya pajak dikenakan karena ada subjeknya yakni yang telah memenuhi kriteria yang telah ditetapkan dalam peraturan perpajakan. Sehingga terdapat ketegasan bahwa apabila tidak ada subjek pajaknya, maka jelas tidak dapat dikenakan Pajak Penghasilan.<sup>8</sup>

Secara umum pengertian subjek pajak adalah siapa yang dikenakan pajak. Secara praktek termasuk dalam pengertian subjek pajak meliputi orang pribadi, warisan yang belum terbagi sebagai satu kesatuan, badan, dan bentuk usaha tetap.

Wajib Pajak dari Pajak Penghasilan (PPh) menurut pasal 21 UU Nomor 17 Tahun 2000, yaitu:

1. Pejabat Negara, adalah:
  - a. Presiden dan Wakil Presiden
  - b. Ketua, Wakil Ketua, dan anggota DPR/MPR, DPRD dan DPRD II.
  - c. Ketua dan Wakil Ketua Badan Pemeriksa Keuangan.
  - d. Ketua, Wakil Ketua, Ketua Muda, dan Hakim Mahkamah Agung.
  - e. Ketua dan Wakil Ketua Dewan Pertimbangan Agung.
  - f. Menteri dan Menteri Negara.
  - g. Jaksa Agung
  - h. Gubernur dan Wakil Gubernur Kepala Daerah Tingkat I.
  - i. Bupati dan Wakil Bupati Kepala Daerah Tingkat II.

---

<sup>8</sup> Erly, *Op.Cit*, h. 47.

j. Walikotaamadya dan Wakil Walikotaamadya Kepala Daerah Tingkat

II.

2. Pegawai Negeri Sipil (PNS) adalah PNS-Pusat, PNS Daerah, dan PNS lainnya yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah sebagaimana diatur dalam UU Nomor 8 Tahun 1974.
3. Pegawai, adalah setiap orang pribadi, yang melakukan pekerjaan berdasarkan perjanjian atau kesepakatan kerja baik tertulis maupun tidak tertulis, termasuk yang melakukan pekerjaan dalam jabatan negeri atau BUMN atau BUMD.
4. Pegawai Tetap, adalah orang pribadi yang bekerja pada pemberi kerja, yang menerima atau memperoleh gaji dalam jumlah tertentu secara berkala, termasuk anggota dewan komisaris dan anggota dewan pengawas yang secara teratur dan terus menerus ikut mengelola kegiatan perusahaan secara langsung.
5. Pegawai lepas, adalah orang pribadi yang bekerja pada pemberi kerja yang hanya menerima imbalan orang pribadi yang bersangkutan bekerja.
6. Penerima Pensiun, adalah orang pribadi atau ahli warisnya yang menerima atau memperoleh imbalan atau pekerjaan yang dilakukan di masa lalu, termasuk orang pribadi atau ahli warisnya yang menerima tabungan Hari Tua atau Tunjangan Hari Tua.

7. Penerima Honorarium, adalah orang pribadi yang menerima atau memperoleh imbalan sehubungan dengan jasa, jabatan, atau kegiatan yang dilakukannya.
8. Penerima Upah, adalah orang pribadi yang menerima upah harian, upah mingguan, upah borongan, atau upah satuan.

Selanjutnya dalam perpajakan, yang dimaksud dengan objek pajak yaitu apa yang dikenakan pajak. Mengingat penting dan strategisnya objek pajak (karena menyangkut dikenakan atau tidak dikenakan pajak atas objek dimaksud), sehingga dalam UU perpajakan kita selalu dengan tegas dinyatakan apa yang menjadi objek Pajak Penghasilan telah memberikan penegasan mengenai objek Pajak Penghasilan yaitu "Penghasilan". Pengertian *penghasilan* menurut UU PPh adalah "setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima atau diperoleh wajib pajak, baik 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."

Dari mekanisme aliran pertambahan kemampuan ekonomis, penghasilan yang diterima oleh Wajib Pajak dapat berupa: penghasilan dari pekerjaan, yaitu pekerjaan dalam hubungan kerja dan pekerjaan bebas seperti penghasilan dari praktek dokter, notaris, akuntan publik, pengacara, dan sebagainya. Penghasilan dari kegiatan usaha, yaitu kegiatan melalui sarana perusahaan. Penghasilan dari modal, baik

penghasilan dari modal berupa harta bergerak, seperti bunga, deviden, royalty, maupun penghasilan dari modal berupa harta tak bergerak, seperti sewa rumah, termasuk penghasilan dari harta yang dikerjakan sendiri, misalnya penghasilan yang diperoleh dari pengerjaan sebidang tanah dan keuntungan penjualan harta atau hak yang tidak dipakai dalam melakukan kegiatan usaha. Penghasilan lain-lain, seperti menang lotere, pembebasan hutang, pengembalian pajak yang sudah diperhitungkan sebagai biaya, dan lain-lain penghasilan yang tidak termasuk dalam kelompok lain.

Dari penjelasan diatas maka dapatlah ditarik kesimpulan bahwa penghasilan dari sewa rumah juga dikenakan pajak yaitu pajak penghasilan, dengan kata lain penghasilan dari persewaan rumah tersebut berasal dari modal, yang berupa harta tak bergerak atau disebut juga pasif income.

Hal ini diatur dalam UU Nomor 17 Tahun 2000 tentang Pajak Penghasilan (PPh, pasal 4 ayat (1) menyebutkan bahwa termasuk dalam objek pajak dari pajak penghasilan meliputi:

- a. gaji, upah, komisi, bonus atau gratifikasi, uang pensiun, atau imbalan lainnya untuk pekerjaan yang dilakukan;
- b. honorarium, hadiah undian dan penghargaan;
- c. laba bruto usaha;

- d. keuntungan karena penjualan atau karena pengalihan harta, termasuk keuntungan yang diperoleh perseroan, persekutuan dan badan lainnya karena pengalihan harta kepada pemegang saham, sekutu, anggota serta likuidasi;
- e. penerimaan kembali pembayaran pajak yang telah diperhitungkan sebagai biaya;
- f. bunga;
- g. deviden dengan nama dan dalam bentuk apapun, yang dibayarkan oleh perseroan, pembayaran deviden dari perusahaan asuransi kepada pemegang polis, pembagian sisa hasil usaha koperasi kepada anggota;
- h. royalty;
- i. sewa dari harta;
- j. penerimaan atau pembayaran berkala;
- k. keuntungan karena pembebasan hutang.

Mengenai besarnya pajak penghasilan atas penghasilan dari persewaan bangunan diatur didalam PP Nomor 5 Tahun 2002, pasal 3 yaitu:

**“Besarnya Pajak Penghasilan yang wajib dipotong atau dibayar sendiri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 adalah sebesar 10% (sepuluh persen) dari jumlah bruto nilai persewaan tanah dan/atau bangunan dan bersifat final.”**

Selanjutnya didalam Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 120/KMK.03/2002 tentang pelaksanaan pembayaran dan pemotongan pajak penghasilan atas penghasilan dari persewaan tanah dan atau bangunan, disebutkan:

Pasal 2 ayat (1) berbunyi sebagai berikut:

“Besarnya Pajak Penghasilan yang terutang bagi wajib pajak orang pribadi maupun wajib pajak badan yang menerima atau memperoleh penghasilan dari persewaan tanah dan atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 adalah 10% (sepuluh persen) dari jumlah bruto nilai persewaan tanah dan atau bangunan dan bersifat final.

Pasal 2 ayat (3) berbunyi sebagai berikut:

“Yang dimaksud dengan jumlah bruto nilai persewaan adalah semua jumlah yang dibayarkan atau terutang oleh penyewa dengan nama dan dalam bentuk apapun juga yang berkaitan dengan tanah dan/atau bangunan yang disewa termasuk biaya perawatan, biaya pemeliharaan, biaya keamanan, biaya fasilitas lainnya dan “service charge” baik yang perjanjiannya dibuat secara terpisah maupun yang disatukan.”

Yang dimaksud dengan jumlah bruto nilai persewaan adalah semua jumlah yang dibayarkan atau terutang oleh pihak yang menyewa dengan nama dan dalam bentuk apapun yang berkaitan dengan tanah dan atau bangunan yang disewa, termasuk biaya perawatan, biaya pemeliharaan, biaya keamanan dan service charge baik yang perjanjiannya dibuat secara terpisah maupun disatukan dengan perjanjian persewaan yang bersangkutan.

Besarnya pajak penghasilan yang terutang bagi Wajib Pajak orang pribadi maupun Wajib Pajak badan yang menerima atau memperoleh

penghasilan dari persewaan tanah dan atau bangunan adalah 10% (sepuluh persen) dari jumlah bruto nilai persewaan tanah dan atau bangunan.

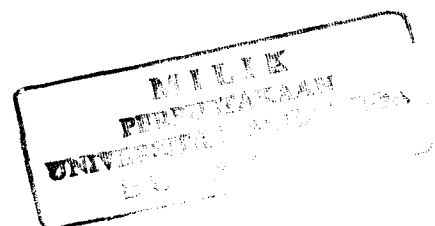
## 2. Fungsi Notaris Dalam Pelaksanaan Pembayaran Pajak Penghasilan

Seperti yang telah diuraikan pada pendahuluan bahwa bila kita perhatikan didalam masyarakat, kita sering menemukan perbuatan hukum sewa-menyewa rumah atau bangunan. Sebagian masyarakat membuat perjanjian dengan akta notaris dan sebagian lagi tidak dihadapan notaris. Masih banyak masyarakat membuat perjanjian baik dihadapan Notaris maupun tidak dihadapan Notaris, kebanyakan dari si penyewa tidak mau membayar pajak dari hasil persewaan bangunan tersebut. Padahal si penyewa sebagai wajib pajak secara tegas diatur kewajibannya untuk membayar pajak didalam UU No. 17 Tahun 2000 jo. PP. No.5 Tahun 2002.<sup>9</sup>

Selain itu, banyak juga masyarakat yang membuat perjanjian sewa-menyewa bangunan dihadapan notaris. Apabila perjanjian sewa-menyewa tersebut dibuat dihadapan notaris maka tentunya pihak notaris juga mempunyai fungsi penting dalam pemungutan pajak penghasilan atas penghasilan dari persewaan bangunan tersebut. Disini Notaris sebagai pejabat pembuat akta sudah seharusnya mengingatkan kepada si penyewa akan kewajibannya untuk membayar pajak atas pajak penghasilan dari hasil persewaan bangunan tersebut.

---

<sup>9</sup> Wawancara dengan salah seorang notaris di Surabaya, tanggal 26 Juni 2003.





Tata cara pelunasan pajak penghasilan dari persewaan bangunan dilakukan melalui:

1. pemotongan oleh penyewa dalam hal penyewa adalah Badan Pemerintah, Subjek Pajak badan dalam negeri, penyelenggara kegiatan, bentuk usaha tetap, kerjasama operasi, perwakilan perusahaan luar negeri lainnya, dan orang pribadi yang ditetapkan oleh Direktur Jenderal Pajak;
2. Penyetoran sendiri oleh yang menyewakan dalam hal penyewa adalah orang pribadi atau bukan Subjek Pajak, selain yang telah disebutkan diatas.

Dalam melaksanakan pemotongan Pajak Penghasilan, pihak penyewa wajib:

1. Memotong Pajak Penghasilan yang terutang pada saat pembayaran atau terutangnya sewa, tergantung peristiwa mana lebih dahulu terjadi;
2. Menyetor Pajak Penghasilan yang terutang ke Bank Persepsi atau Kantor Pos dan Giro paling lambat tanggal 10 (sepuluh) bulan takwim berikutnya setelah bulan pembayaran atau terutangnya sewa;
3. Melaporkan pemotongan Pajak Penghasilan yang terutang ke Kantor Pelayanan Pajak paling lambat tanggal 20 (dua puluh) bulan takwim berikutnya setelah pembayaran atau terutangnya sewa.

Dalam hal melaksanakan penyetoran sendiri Pajak Penghasilan, pihak yang menyewakan wajib:

1. Menyetor Pajak Penghasilan yang terutang ke Bank Persepsi atau Kantor Pos dan Giro paling lambat tanggal 15 (lima belas) bulan takwim berikutnya setelah bulan pembayaran atau terutangnya sewa;
2. Melaporkan pemotongan dan penyetoran Pajak Penghasilan yang terutang ke Kantor Pelayanan Pajak paling lambat tanggal 20 (dua puluh) bulan takwim berikutnya setelah bulan pembayaran atau terutangnya sewa.

Notaris sebagai pejabat yang berwenang untuk membuat akta otentik secara jelas diatur dalam ketentuan pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris (PjN), yang menyatakan bahwa notaris adalah pejabat yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu ketentuan perundang-undangan, maupun atas permintaan pihak-pihak yang berkepentingan. Dalam pembuatan akta otentik sewa menyewa maka sudah barang tentu mempunyai fungsi penting dalam pemungutan pajak penghasilan atas penghasilan dari persewaan rumah atau bangunan tersebut. Notaris dalam hal ini akan menjelaskan kepada pihak penyewa bahwa pihak penyewa dibebani kewajiban untuk membayar pajak penghasilan atas penghasilannya dari persewaan rumah atau bangunan tersebut sebesar 10% (sepuluh

persen) dari jumlah bruto nilai persewaan bangunan, sesuai dengan yang telah di atur didalam UU No. 17 Tahun 2000 jo PP No. 5 Tahun 2002.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> Wawancara, *Ibid.*

### **BAB III**

#### **UPAYA HUKUM DALAM RANGKA MENERTIBKAN UU NO. 17 TAHUN 2000 JO. PP NO. 5 TAHUN 2002.**

##### **1. KENDALA-KENDALA YANG DIHADAPI DAN UPAYA DALAM RANGKA MENERTIBKAN UU NO 17 TAHUN 2000 JO PP NO 5 TAHUN 2002.**

Seperti yang telah kita ketahui bahwa sumber-sumber penerimaan negara dapat dikelompokkan menjadi penerimaan negara dari sektor antara lain :

###### **1. pajak**

Pajak merupakan peralihan dari pihak rakyat kepada kas negara untuk membiayai pengeluaran rutin dan surplusnya digunakan untuk publik saving yang merupakan sumber utama untuk membiayai publik invesment.

###### **2. Kekayaan alam,**

Berdasarkan pasal 33 ayat 3 UUD 1945 bahwa "Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk kemakmuran rakyat sebesar-besarnya. Pengertian menguasai ialah: mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaannya, menentukan dan mengatur yang dapat dipunyai atas bagian dari bumi, air dan ruang angkasa, menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-

orang (subjek hukum) dan pembuatan-pembuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

3. Bea dan Cukai,

Bea dan Cukai merupakan pungutan negara yang dilakukan oleh Direktorat Jenderal Bea dan Cukai berdasarkan undang-undang yang berlaku. Bea masuk adalah pungutan negara berdasarkan UU Pabean yang dikenakan terhadap barang yang diimpor. Cukai adalah pungutan negara yang dikenakan terhadap barang-barang tertentu yang mempunyai sifat atau karakteristik yang ditetapkan berdasarkan UU NO. 11 Tahun 1995 tentang cukai. Contoh barang yang dikenakan cukai antara lain : tembakau dan minuman keras.

4. Retribusi,

Restribusi ialah pungutan negara sehubungan dengan penggunaan jasa-jasa yang disediakan oleh negara. Di sini nyata bahwa pembayar mendapat jasa langsung (kontra prestasi langsung dari negara. Orang-orang yang tidak menggunakan jasa yang telah disediakan, tidak diwajibkan membayar retribusi.

5. Iuran,

Iuran adalah pungutan yang dilakukan oleh negara sehubungan dengan penggunaan jasa-jasa atau fasilitas yang disediakan oleh negara untuk sekelompok orang. Disini nyata bahwa kelompok pembayar

mendapatkan jasa langsung (kontra prestasi langsung) dari negara.

Contoh : iuran televisi.

6. Sumbangan,
7. Laba dari Badan Usaha Milik Negara,

Badan usaha negara (BUMN) adalah badan usaha yang sebagian besar modalnya merupakan kekayaan negara. Badan usaha milik negara dapat berbentuk PERSERO, PERUM, DAN PERJAN. Laba yang diperoleh oleh Badan usaha milik negara (BUMN) adalah pendapatan negara yang dimasukkan dalam anggaran pendapatan negara (APBN). Dan sumber-sumber lainnya. Sumber-sumber lain misalnya pencetakan uang (defisit spending) dan pinjaman.

Seperti yang telah disebutkan diatas bahwa penghasilan negara dapat berasal dari rakyatnya melalui pungutan pajak, dan/atau dari hasil kekayaan alam yang ada di dalam negara itu (natural resources). Dua sumber tersebut merupakan sumber yang terpenting yang memberikan penghasilan kepada negara. Penghasilan itu untuk membiayai kepentingan umum yang akhirnya juga mencakup kepentingan pribadi individu seperti kesehatan rakyat, pendidikan, kesejahteraan dan sebagainya. Jadi dimana ada kepentingan masyarakat, disitu timbul pungutan pajak sehingga pajak adalah senyawa dengan kepentingan umum. Berdasarkan uraian diatas jelaslah bahwa pendapatan dari sektor pajak ini mempunyai peranan yang sangat besar

dalam hal peningkatan pendapatan nasional untuk membiayai kepentingan bangsa dan negara.

Melihat perkembangan pajak untuk masa yang akan datang, jenis Pajak Penghasilan (PPH) mempunyai peran yang lebih besar. Memang, pengkajian dalam perkembangan pajak bagi negara berkembang Pajak Pertambahan Nilai (PPN/VAT) menampakkan peranan dalam presentase penerimaan. Makin maju negara tersebut, peranan PPN akan digeser oleh PPh sesuai dengan tingkat pertumbuhan ekonomi. Secara teoritis dapat dijelaskan bahwa negara berkembang umumnya dicirikan dengan rendahnya income per capita dan tingginya minat konsumsi terhadap barang-barang mewah impor (PPn. BM).

Dalam jangka panjang peranan PPh akan semakin meningkat. Disamping fungsinya sebagai instrumen pemerataan pendapatan karena struktur tarifnya bersifat progresif perkembangan hubungan internasional yang semakin liberal dan global mengharuskan pemerintah menurunkan atau menghapuskan tarif impor yang diakibatkan oleh perjanjian regional atau untuk meningkatkan daya saing ekspor. Konsekuensinya penerimaan PPN akan menjadi turun. Alternatifnya, mobilisasi penerimaan pajak bertumpu terhadap PPh.

Dalam perjanjian sewa menyewa, si penyewa berkewajiban untuk membayar pajak penghasilan atas penghasilan yang didapatnya dari hasil persewaan bangunannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan No.

17 Tahun 2000 jo. PP No. 5 Tahun 2002. Tetapi pada kenyataannya masih banyak wajib pajak yang tidak melaksanakan ketentuan – ketentuan yang diatur tersebut. baik yang membuat perjanjian tidak dihadapan notaris maupun membuat perjanjian di hadapan Notaris.<sup>11</sup>

Disini kita harus mencari kendala-kendala apa yang dihadapi sehingga wajib pajak tersebut enggan untuk membayar pajak penghasilannya dan upaya-upaya apa saja yang dapat kita jalankan untuk dapat menghadapi kendala-kendala tersebut, sehingga pendapatan negara dari sektor pajak dapat semakin meningkat.

Seperti yang kita ketahui bahwa sudah menjadi kodrat manusia apabila ia berusaha untuk menghindar atau meminimalkan beban yang dipanggulnya, apapun bentuknya beban tersebut, apakah ia berwujud material atau spiritual. Bahkan kadangkala ada yang menolaknya sama sekali. Salah satu beban yang berbentuk material itu adalah berupa iuran kepada negara. Iuran yang berkaitan langsung dengan prestasi, jasa atau fasilitas yang disediakan negara yang disebut pajak. Pajak dibayar berkaitan dengan kegiatan penyelenggaraan pemerintahan dan kenegaraan untuk kepentingan umum (rakyat).

Ketiadaan prestasi yang langsung dapat ditunjuk dari pembayaran pajak membuat naluri manusiawi untuk menghindari atau menolak pajak

---

<sup>11</sup> Wawancara, *Ibid.*



menjadi sesuatu yang abadi dan berfluktuasi sesuai dengan situasi dan kondisi internal dan eksternalnya. Situasi dan kondisi internal adalah masalah yang berkembang dalam diri orang yang bersangkutan. Sedangkan situasi dan kondisi eksternal adalah masalah dan hal yang berkembang diluar dirinya yang berpengaruh positif dan negatif terhadap situasi dan kondisi internal. Semuanya dikarenakan asal muasal pajak adalah beban atau dikategorikan sebagai beban, maka lahirlah adagium berbunyi: *no man love pay tax*. Pembayaran pajak hanya dilakukan karena didalamnya melekat dengan kental unsur paksaan.

Betapapun dominannya unsur paksaan itu namun sudah menjadi hukum alam bahwa semampu, sesempit dan secepat mungkin akan ada saja orang menghindari dari pajak secara sadar atau tidak sadar, dalam keadaan lupa atau tidak sadar, dalam keadaan lupa atau ingat, sengaja atau alpa. Jalurnya adalah *tax avoidance* dan atau *tax evasion* atau *between avoidance and evasion (grey area)*.

Kendala lain yang kita temui dimasyarakat adalah kesulitan membangun kesadaran untuk membayar pajak karena seperti yang kita ketahui bahwa membangun sebuah kesadaran adalah hal yang tidak mudah, apalagi yang ingin dibangun merupakan suatu kesadaran yang permanen. Kesadaran membayar pajak dengan sukarela dan patuh sampai saat ini juga masih sulit dilakukan. Orang membayar pajak karena takut akan sanksi.

Dibutuhkan suatu proses yang panjang dan berliku untuk menciptakan masyarakat sadar dan taat pajak. Sangat sulit menumbuhkan sebuah kesadaran bahwa setiap rupiah dari pembayaran pajak mempunyai andil yang besar bagi kelangsungan pembangunan bangsa. Pada kenyataannya memang sistem pemungutan pajak yang terasa adil itu tetap tidak menggugah masyarakat wajib pajak semakin sadar dan patuh akan kewajiban pajaknya. Masyarakat sudah terlanjur tidak percaya pada kinerja aparaturnya. Pajak selalu dianggap beban.

Kepatuhan yang rendah akibat kurangnya aparaturnya membuka diri melalui penyuluhan langsung, kurangnya kontrol dan pengawasan serta belum optimalnya memberikan pelayanan tentang perlunya membayar pajak agar wajib pajak sadar terhadap pemenuhan kewajiban perpajakannya. Informasi yang berdayaguna, tepat dan akurat yang menjamin arti penting kegunaan pajak, sangat penting bagi masyarakat. Aturan yang tidak jelas dan tumpang tindih ditambah prosedur dan tata kerja yang rumit dan berbelit-belit mempunyai peran yang besar terhadap ketidakpatuhan Wajib Pajak.

Dalam sistem Self Assesment, wajib pajak adalah pemeran utama, aparaturnya adalah pendukung atau orang yang bekerja dibalik layar; sedangkan sistemnya adalah skenario yang menentukan jalan ceritanya.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> Majalah Berita Pajak, *Mengembangkan Profesionalisme Perpajakan*, No 1435/ Tahun XXXIII/15 Januari 2001 .

Selanjutnya yang perlu kita ketahui bahwa tata cara pemungutan pajak dapat dilakukan berdasarkan 3 stelsel yaitu Stelsel nyata (riil stelsel), disini pengenaan pajak didasarkan pada objek (penghasilan yang nyata), sehingga pemungutannya baru dapat dilakukan pada akhir tahun pajak, yakni setelah penghasilan yang sesungguhnya diketahui. Stelsel nyata mempunyai kelebihan atau kebaikan dan kekurangan. Kebaikan stelsel ini adalah pajak yang dikenakan lebih realistis. Sedangkan kelemahannya adalah pajak baru dapat dikenakan pada akhir periode (setelah penghasilan riil diketahui). Selanjutnya yang kedua adalah Stelsel anggapan (fictive stelsel) disini pengenaan pajak didasarkan pada suatu anggapan yang diatur oleh undang-undang. Misalnya, penghasilan suatu tahun dianggap sama dengan tahun sebelumnya, sehingga pada awal tahun pajak sudah dapat ditetapkan besarnya pajak yang terutang untuk tahun pajak berjalan. Kebaikan stelsel ini adalah pajak dapat dibayar selama tahun berjalan, tanpa harus menunggu pada akhir tahun.

Sedangkan kelemahannya adalah pajak yang dibayar tidak berdasarkan pada keadaan yang sesungguhnya. Kemudian yang ketiga adalah stelsel campuran dimana stelsel ini merupakan kombinasi antara stelsel nyata dan stelsel anggapan. Pada awal tahun, besarnya pajak dihitung berdasarkan suatu anggapan, kemudian pada akhir tahun besarnya pajak disesuaikan dengan keadaan yang sebenarnya. Bila besarnya pajak menurut kenyataan lebih besar daripada pajak menurut anggapan, maka

wajib pajak harus menambah. Sebaliknya, lebih kecil kelebihannya dapat diminta kembali.

Sistem Self Assessment adalah sistem pemungutan pajak dimana wajib pajak harus menghitung, memperhitungkan, membayar, dan melaporkan jumlah pajak yang terutang. Aparat pajak hanya bertugas melakukan penyuluhan dan pengawasan untuk mengetahui kepatuhan wajib pajak.

Untuk mendorong agar wajib pajak dapat memenuhi kewajiban mereka secara mandiri yang harus dilakukan aparatur pajak adalah:

1. memberikan kepada wajib pajak berupa pelayanan di loket, informasi, bimbingan, konsultasi dan pendidikan mengenai pembayaran pajak.
2. melakukan investigasi dan penagihan yang benar-benar ketat terhadap wajib pajak yang melanggar serta tidak jujur demi menjaga asas keadilan terhadap wajib pajak yang benar-benar melakukan kewajibannya dengan baik.
3. selanjutnya, aparatur pajak harus mempunyai disiplin yang tinggi dan bersikap transparan, melakukan pekerjaan dengan efisien dan efektif, serta melayani wajib pajak dengan ramah agar mendapatkan kepercayaan dari wajib pajak.<sup>13</sup>

Selama ini peran aparatur pajak lebih banyak pada peran seorang pemeriksa. Padahal untuk menjaga agar wajib pajak tetap patuh terhadap

---

<sup>13</sup> Majalah, *Ibid.*

kewajiban perpajakannya dibutuhkan peran yang lebih dari sekedar pemeriksa. Peran Penyuluh yang memberikan kontribusi yang sangat besar terhadap kepatuhan wajib pajak belum optimal dilaksanakan. Arogansi sering lebih terlihat ketika para aparat pajak menemukan kesalahan wajib pajak tanpa berfikir bahwa aparat pajak ternyata juga terlibat secara tidak langsung dalam kesalahan dalam perhitungan pajak tersebut. Kesalahan itu paling tidak terdapat pada fungsi kontrol dan pengawasan.

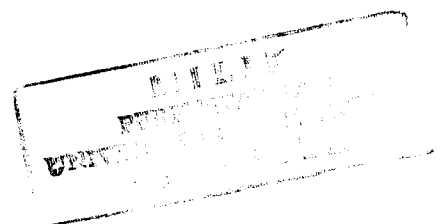
Peran aparat pajak yang bertanggung jawab dan mampu mendayagunakan sumber daya manusia yang dimiliki untuk meningkatkan kepatuhan wajib pajak sangat dibutuhkan. Aparatur pajak merupakan orang yang bertanggung jawab untuk memberikan pengertian bahwa uang rakyat dari pajak adalah merupakan sumber dana bagi pembangunan.

Ada banyak hal yang perlu dibenahi agar pajak yang menjadi sumber penerimaan negara dapat benar-benar menjadi sumber utama untuk dana bagi pembiayaan negara. Dalam sistem self assessment, wajib pajak diberi kepercayaan untuk dapat melaksanakan kewajiban kenegaraannya dibidang perpajakan sebagai bentuk kegotongroyongan nasional melalui sistem menghitung, memperhitungkan, membayar, dan melaporkan sendiri pajak yang terutang, sehingga melalui sistem ini administrasi perpajakan diharapkan dapat dilaksanakan dengan lebih rapi, terkendali, sederhana, dan mudah untuk dipahami oleh masyarakat Wajib Pajak. Dengan sistem ini pula

pelaksanaan administrasi perpajakan yang berbelit-belit dan birokratis akan dapat dihindari.

Fairness (Keadilan) dimana dengan adanya kemudahan dalam melaksanakan kewajiban perpajakannya wajib pajak akan lebih sadar dan patuh untuk membayar pajak. Selain itu keadilan pembebanan jumlah pajak yang harus dibayar, baik keadilan horisontal maupun vertikal sangat menentukan antusiasme wajib pajak dalam memenuhi kewajiban perpajakannya menuju pada kepatuhan berdasarkan kesadaran sendiri dari wajib pajak (Voluntary Compliance). Keadilan horizontal adalah perasaan seseorang bahwa, dia membayar pajak relatif sama jumlahnya dengan orang-orang yang tingkat ekonominya sama dengan yang dimilikinya. Keadilan vertikal adalah perasaan seseorang bahwa, secara proporsional jumlah pajak yang dibayarnya setara dengan proporsi pajak yang dibayar orang yang lebih kaya atau lebih miskin (Dr. Djamaludin Ancok, 1990).

Certainty (kepastian hukum), Kepastian Hukum yang dimaksud meliputi antara lain kepastian hukum mengenai penyelesaian keberatan pajak, mengenai penyelesaian restitusi, mengenai diperkenankan/tidaknya mengangsur dan menunda pembayaran, mengenai sanksi administrative maupun pidana yang dikenakan apabila terjadi pelanggaran dibidang perpajakan dan sebagainya. Dengan adanya kepastia hukum, masyarakat wajib pajak mendapat kepastian bahwa hak maupun kewajibannya dijamin secara hukum didalam peraturan perundang-undangan yang baru. Hal ini



juga dimaskudkan untuk mencegah kemungkinan wajib pajak melakukan penyelewengan atau penggelapan pajak.

Efficiency (efisiensi) sesuai dengan fungsi budgetairnya, maka biaya-biaya untuk mengenakan dan untuk memungut pajak harus sekecil mungkin apabila dibandingkan dengan penerimaan pajak. Sebab hasil dari pajak ini harus dapat menyumbang banyak dalam menutup pengeluaran-pengeluaran yang dilakukan oleh negara. Termasuk juga biaya-biaya untuk aparatur fiskus sendiri.<sup>14</sup>

Selain itu solusi lain yang perlu diperhatikan bahwa sebuah proses panjang untuk mewujudkan masyarakat sadar dan patuh pajak. Aparatur pajak perlu suatu terobosan baru untuk menjalankan sistem self assessment sehingga pemungutan pajak penghasilan atas penghasilan dari persewaan bangunan dapat terpenuhi. Solusi tersebut antara lain:

1. Aparatur pajak harus meninggalkan sikap arogan dalam memberikan pelayanan kepada wajib pajak. Realisasikan segera hak-hak wajib pajak. Pelayanan prima akan semakin mendorong wajib pajak untuk sadar dan patuh.
2. Aparatur pajak harus siap dikritik oleh masyarakat.

---

<sup>14</sup> *Majalah Berita Pajak, Sarjana ISEI Agar Berperan Aktif Mengatasi Kondisi Global Indonesia*, No 1419/Tahun XXXII/15 Mei 2000.

3. Memberikan informasi kepada wajib pajak dalam bahasa yang mudah dimengerti, sederhana dan ringkas, sehingga mudah dipahami oleh wajib pajak.
4. Fungsi kontrol dan pengawasan terhadap kepatuhan wajib pajak harus terus ditingkatkan melalui penyuluhan yang berkesinambungan.
5. Peranan notaris dalam ikut serta mengingatkan wajib pajak akan pentingnya membayar pajak penghasilan sangat diperlukan dalam rangka turut serta membantu aparatur pajak guna terlaksananya UU perpajakan yang berlaku berkenaan dengan UU pajak penghasilan tersebut.
6. Kebijakan dan aturan-aturan perpajakan yang dibuat haruslah memberikan rasa adil bagi semua pihak.

Untuk menjalankan hal-hal tersebut diatas, butuh pengorbanan yang besar. Selain komitmen moral dari para aparatur pajak juga dibutuhkan suatu keputusan politik pemerintah yang mampu melihat "kegelisahan" para aparatur pajak dalam menjalankan tugasnya. Peningkatan reward dan kesejahteraan aparatur pajak mutlak perlu diperhatikan, agar tidak terjadi penyelewengan hukum yang dilakukan oleh aparatur pajak dan wajib pajak sendiri.

Bilamana terwujud hubungan saling percaya antara para wajib pajak dan aparatur pajak misalnya pada suatu saat terjadi pelanggaran yang



dilakukan oleh salah satu pegawai aparaturnya pajak, institusi aparaturnya pajak secara keseluruhan akan kehilangan kepercayaan dari para wajib pajak, yang untuk memulihkannya akan diperlukan kerja keras dalam waktu yang sangat lama.

Dikebanyakan negara biasanya apabila para wajib pajak menyadari bahwa pelanggaran petugas dan hubungan erat dengan sebagian wajib pajak saja merupakan hal sehari-hari, maka wajib pajak akan kehilangan kepercayaan terhadap aparaturnya pajak, tidak mau membayar pajak dengan benar, sebisa mungkin menghindari membayar pajak, dengan kata lain aparaturnya pajak dianggap sebagai musuh.

Dilain pihak karena tindakan seperti yang dilakukan oleh wajib pajak tersebut, aparaturnya pajak akan menganggapnya sebagai wajib pajak yang tidak dapat dipercaya sehingga bersikap keras dalam pengenaan pajak, hal ini juga akan mengakibatkan kehilangan lagi kepercayaan dari wajib pajak kepada aparaturnya pajak, hal ini merupakan suatu dilema lingkaran setan.

Kondisi seperti ini tidak akan melahirkan sikap dari para wajib pajak untuk secara aktif melaporkan pajak, dan tentunya juga tidak akan menimbulkan kesadaran untuk ikut bekerja sama melalui sistem perpajakan untuk membangun negara. Sekali lagi perlu ditekankan bahwa pembangunan hubungan saling percaya antara wajib pajak dengan aparaturnya pajak merupakan salah satu hal mendasar dari sistem pelaporan pajak.

Kemauan wajib pajak untuk membayar pajak secara sukarela dan penuh kesadaran akan menyebabkan suara rakyat didengar oleh para pengelola pembangunan. Melalui pajak akan tercipta ketergantungan pemerintah dan rakyat. Sekarang semuanya tergantung kita untuk bagaimana menjaga momentum kemauan untuk membayar pajak secara sadar dan patuh.

Hukum pajak yang baik telah diatur didalam ketentuan Pasal 23 ayat 2 Undang-undang Dasar 1945 yaitu "segala pajak untuk keperluan Negara berdasarkan Undang-undang." Hampir disemua negara demokrasi di dunia ini pada konstitusinya, memuat ketentuan seperti itu. Hal ini mencerminkan bahwa negara itu menganut asas demokrasi.

Asas-asas hukum pajak yang baik yang berlaku universal, adalah pungutan pajak itu harus adil dalam pelaksanaannya dan bebannya juga adil dipikul oleh masyarakat, tidak boleh melakukan diskriminasi atau pemberian keistimewaan kepada salah satu golongan Wajib Pajak, terdapatnya kepastian hukum bagi Wajib Pajak dan adanya hak yang seimbang dengan kewajiban, baik bagi Wajib Pajak, maupun bagi aparat pajak. Hukum pajak termasuk sebagai hukum publik yang membawa akibat pengambilan secara paksa harta dan kekayaan masyarakat untuk kepentingan negara.

Dalam pelaksanaannya, harus dijaga dan dihormati benar-benar hak-hak wajib pajak, meskipun berkuasa, pemerintah tidak boleh sewenang-wenang (otoriter) dalam menjalankan undang-undang pajak.

## **2. Sanksi Terhadap Penyimpangan Terhadap UU NO 17 TAHUN 2000 JO. PP NO 5 TAHUN 2002.**

Hukum tanpa sanksi diibaratkan sebagai burung tanpa sayap sehingga tidak dapat terbang. Hukum tanpa sanksi tidak berkuasa. Sanksi hukum harus dapat dipaksakan. Jadi kalau kita melihat fungsi sanksi dalam hukum, maka sanksi memberi wibawa kepada hukum dan memaksa orang mematuhi hukum. Lebih-lebih hukum pajak, yang memberikan kewajiban kepada warga negaranya untuk ikut serta dalam pembiayaan negara, sanksi memegang peranan yang sangat penting.<sup>15</sup>

Pada umumnya orang segan membayar pajak karena pajak tidak memberi imbalan secara langsung seperti jual beli, tukar-menukar, dan lain sebagainya, yang nyata bahwa dari uang yang dikeluarkan tidak diterima kembali sesuatu. Jadi seberapa boleh pajak akan diselundupi oleh orang-orang yang kesadaran pajaknya kurang. Sebaliknya orang yang kesadaran pajaknya tebal, yang mengerti fungsi pajak dalam masyarakat, yang mengerti dampak pajak kepada individu, akan dengan sukarela dan disiplin membayar pajak tanpa dipaksa. Akan tetapi, tidak banyak orang yang demikian, sehingga perlu pemerintah memberikan informasi yang banyak kepada masyarakat melalui media untuk menanamkan kesadaran pajak (tax consciousness). Namun disamping itu masih perlu ada sanksi dan alat paksa, yang dapat digunakan untuk memaksa wajib pajak yang tidak mematuhi

---

<sup>15</sup> Rochmat Soemitro, *Pajak ditinjau dari Segi Hukum*, Cet. II, PT Eresco, Bandung, 1991.

ketentuan undang-undang untuk menaati ketentuan undang-undang demi kelancaran roda pemerintahan. Lagipula pemerintah tidak dapat memilih wajib pajak yang baik karena setiap orang yang memenuhi ketentuan Undang-undang pajak, harus membayar pajak tanpa kecuali dan tanpa diskriminasi.

Peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia mengikat setiap orang yang berada di Indonesia untuk mematuhi isi peraturan perundang-undangan tersebut. Begitu juga halnya dengan peraturan perundang-undangan mengenai perpajakan, setiap subjek pajak harus mematuhi peraturan perundang-undangan mengenai perpajakan.

Undang-undang tentang pajak penghasilan (PPh) merupakan salah satu peraturan yang harus ditaati dan dilaksanakan oleh setiap subyek pajak, baik perorangan maupun badan hukum. Dalam hal ini subyek pajak dari pajak penghasilan (PPh) yang memiliki penghasilan dengan jumlah tertentu wajib pajak membayar pajak penghasilan (PPh).

Apabila subyek pajak tidak melaksanakan kewajibannya membayar pajak penghasilan (PPh), atau membayar pajak penghasilan (PPh) tetapi tidak benar, atau tidak menyampaikan laporan/surat pemberitahuan pembayaran pajak, maka wajib pajak tersebut dapat dijatuhi sanksi sesuai dengan ketentuan yang ada.

Sanksi adalah salah satu faktor yang dapat mempengaruhi efektifitas hukum dalam melaksanakan fungsinya seagai sarana kontrol sosial. Namun

demikian, sanksi yang diancamkan di dalam suatu undang-undang yang dilanggar, suatu sanksi yang mungkin tepat untuk suatu tujuan yang lain. Di samping itu, berat sanksi yang diancamkan kepada si pelanggar tidaklah boleh keterlaluan beratnya, dan tidak sebanding dengan macam pelanggarannya, akan mungkin dapat menimbulkan keengganan di dalam hati penegak hukum untuk menerapkan sanksi yang tidak sesuai tersebut secara konsekuen terhadap orang-orang atau golongan orang-orang tertentu.

Dikaitkan dengan penerapan sanksi terhadap pelanggaran undang-undang pajak di Indonesia, maka kondisi yang ada perlu untuk dipertimbangkan. Pada kasus-kasus manipulasi pajak yang berakibat menimbulkan kerugian besar bagi negara, maka pemberatan penjatuhan sanksi pidana perlu diterapkan agar menjadi peringatan bagi calon pelanggar. Disamping itu, keengganan sanksi yang berat oknum aparat pajak dalam pelanggaran undang-undang perpajakan. Awal keterlibatan itu ada yang disebabkan oleh sering kali para wajib pajak kesulitan menentukan jumlah pajaknya sehingga minta bantuan aparat pajak. Namun sering kali pula keterlibatan itu berkembang bagaikan business yang saling menguntungkan kedua belah pihak. Oleh karena itulah, salah satu tujuan sistem pembaharuan pajak saat ini adalah membentuk kemandirian wajib pajaknya sendiri. Dengan kemandirian tersebut sebenarnya diupayakan untuk merangsang terbentuknya kesadaran membayar pajak.

Tinggi rendahnya derajat kepatuhan hukum positif tertulis, antara lain, ditentukan oleh taraf kesadaran hukum yang didasarkan pada faktor-faktor pengetahuan tentang peraturan, pengetahuan tentang isi peraturan, serta sikap dan perilaku yang sesuai dengan peraturan tersebut. Dalam hubungannya dengan taraf kesadaran dan kepatuhan hukum wajib pajak, namun dalam taraf yang masih rendah. Disamping itu, ada dan terbentuknya faktor-faktor tersebut sebagian besar cenderung dipengaruhi oleh keterlibatan para aparat pajak. Dengan dominasi keterlibatan para aparat pajak tersebut, dalam proses terbentuknya kesadaran dan kepatuhan hukum, menunjukkan bahwa sikap wajib pajak masih dalam proses kepatuhan yang bersifat compliance dan identification.

Ada berbagai macam motif seseorang membayar pajak. Motif pertama yang mendorong seseorang membayar pajak adalah perasaan patuh karena takut akan sanksi yang dijatuhkan jika tidak membayar pajak. Sebaliknya pada perilaku yang termasuk motif yang mendorong seseorang membayar pajak disebabkan oleh kesadaran hukum, bahwa pajak memang diperlukan untuk pembangunan. Pada tingkat ini, seseorang membayar pajak karena didorong oleh keyakinan yang sudah diinternalisasikan ke dalam diri bahwa membayar pajak adalah kewajiban seorang warga negara yang tujuannya untuk kepentingan orang banyak, dan bukan takut karena sanksi. Sedangkan pembentukan kesadaran untuk membayar pajak memang harus bermula dengan adanya sanksi, khususnya sanksi pidana

bagi wajib pajak. Namun demikian untuk selanjutnya harus dikembangkan suatu sistem yang dapat menumbuhkan sikap dan perilaku yang positif terhadap pajak.

Pembentukan kesadaran untuk membayar pajak memang harus bermula dengan adanya sanksi, khususnya sanksi pidana bagi para wajib pajak. Namun demikian untuk selanjutnya harus dikembangkan semacam sistem yang dapat menumbuhkan sikap dan perilaku yang positif terhadap pajak. Masalah sanksi yang dikomunikasikan lewat media – media massa hanya akan efektif bila dilakukan dimasa awal berlakunya undang-undang yang baru. Komunikasi (penyuluhan) yang dilakukan secara terus menerus hanya akan menimbulkan rasa antipati terhadap pajak.

Sanksi adalah salah satu faktor yang dapat mempengaruhi efektifitas hukum dalam melaksanakan fungsinya seagai sarana kontrol sosial. Namun demikian, sanksi yang diancamkan di dalam suatu undang-undang yang dilanggar, suatu sanksi yang mungkin tepat untuk suatu tujuan yang lain. Di samping itu, berat sanksi yang diancamkan kepada si pelanggar tidaklah boleh keterlaluan beratnya, dan tidak sebanding dengan macam pelanggarannya, akan mungkin dapat menimbulkan keengganan di dalam hati penegak hukum untuk menerapkan sanksi yang tidak sesuai tersebut secara konsekuen terhadap orang-orang atau golongan orang-orang tertentu.

Memperhatikan uraian tersebut diatas, maka jelas bahwa sanksi yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan pajak dapat menjadikan

wajib pajak melaksanakan kewajibannya membayar pajak. Begitu juga halnya dalam UU No. 17 Tahun 2000 jo PP No.5 Tahun 2002 tentang pajak penghasilan atas penghasilan dari hasil persewaan bangunan yang terkandung sanksi pidana dan sanksi administrasi akan menjadikan dorongan bagi wajib pajak untuk membayar pajak penghasilan sebagai bentuk kewajiban dari wajib pajak atas setiap penghasilan yang diperolehnya termasuk penghasilan dari hasil persewaan bangunan.

Telah diuraikan sebelumnya, bahwa kesadaran dari wajib pajak penghasilan masih kurang, dimana dari keterangan yang didapat dari wawancara dengan salah satu notaris di Surabaya bahwa si penyewa sebagai wajib pajak masih banyak yang tidak mau membayar pajak penghasilan atas penghasilan dari persewaan bangunannya yang disewakan. Sehingga si penyewa sebagai wajib pajak dapat dijatuhi sanksi pidana. Sanksi pidana yang dimaksud adalah pidana penjara.

Dalam hal terjadi penyimpangan pembayaran pajak penghasilan (PPh) atas penghasilan dari hasil persewaan bangunan, maka bagi si pemilik bangunan yang disewakan tersebut dapat dijatuhi hukuman / sanksi pidana apabila tidak membayar pajak penghasilan tersebut. Mengenai sanksi pidana diatur dalam pasal 39 ayat (1) huruf g UU Nomor 16 Tahun 2000, yang menentukan :

Setiap orang yang dengan sengaja :  
Tidak menyetorkan pajak yang telah dipotong atau dipungut,  
sehingga dapat menimbulkan kerugian pada pendapatan negara,



dipidana dengan pidana penjara paling lama 6 (enam) tahun dan denda paling tinggi 4 (empat) kali jumlah pajak terutang yang tidak atau kurang dibayar.

Keberadaan Notaris dalam pelaksanaan pembayaran pajak penghasilan atas penghasilan dari persewaan bangunan adalah salah satu upaya penegakan hukum dalam menjalankan UU pajak penghasilan yang berlaku di Indonesia. Karena kemungkinan ketidaktahuan dari si penyewa, dan bahkan kesadaran wajib pajak yang kurang sehingga peraturan yang telah ditetapkan tidak berjalan sebagaimana mestinya.

Perlu diadakan pengontrolan dan pengawasan yang ketat dari aparat pajak untuk pelaksanaan UU pajak penghasilan tersebut. Memberikan penyuluhan, bimbingan, dan usaha lainnya yang dapat dilakukan oleh aparat pajak kepada wajib pajak, sehingga wajib pajak bisa mengatasi kendala-kendala yang mereka temui untuk melaksanakan tugas dan kewajiban mereka sebagai wajib pajak. Selain itu notaris mempunyai peranan penting dalam mengingatkan si penyewa untuk melaksanakan kewajibannya dalam membayar pajak penghasilan atas penghasilan yang didapatnya dari persewaan bangunan.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **1. Kesimpulan**

a. Pada dasarnya tujuan dari diberlakukannya sistem Self Assesment dalam mekanisme pemungutan pajak di Indonesia adalah agar administrasi di bidang perpajakan lebih berkeadilan, rapi, sederhana terkendali dan mudah di pahami oleh masyarakat Wajib Pajak. Pelayanan prima akan semakin mendorong wajib pajak untuk sadar dan patuh. Aparatur pajak juga harus siap dikritik oleh masyarakat. Aparatur pajak harus memberikan informasi kepada wajib pajak dalam bahasa yang mudah dimengerti, sederhana dan ringkas, sehingga mudah dipahami oleh wajib pajak. Hal tersebut perlu dibenahi karena tanpa itu semua UU No. 17 Tahun 2000 jo PP 5 Tahun 2002 tidak akan dapat berjalan sebagaimana mestinya.

b. Peranan notaris disini sangat penting didalam mengingatkan wajib pajak, bahwa mereka mempunyai kewajiban yang harus dipenuhi yaitu membayar pajak penghasilan atas penghasilan dari hasil persewaan bangunan yang telah mereka terima.

## 2. Saran

- a. Strategi keberhasilan dalam menerapkan Self Assesment sistem ditentukan oleh aparaturnya pajak dan wajib pajak. Keprofesionalisme pegawai pajak dalam menegakkan "Law Enforcement" adalah tantangan dalam pekerjaan, Frekuensi penyuluhan pajak terhadap wajib pajak tidak akan berarti apa-apa tanpa dimulai lebih dahulu oleh perbaikan moral kerja pegawainya. Secara psikologis, wajib pajak enggan menunaikan suatu kewajiban terhadap negara bila publik service tidak diperbaiki kualitasnya.
- b. Pelayanan prima akan semakin mendorong wajib pajak untuk sadar dan patuh. Aparatur pajak harus siap dikritik oleh masyarakat. Perlunya pemberian informasi kepada wajib pajak dalam bahasa yang mudah dimengerti, sederhana dan ringkas, sehingga mudah dipahami oleh wajib pajak. Mengadakan kontrol dan pengawasan yang ketat terhadap kepatuhan wajib pajak dan tentunya perlu ditingkatkan melalui penyuluhan yang berkesinambungan. Peranan notaris juga sangat diperlukan dalam ikut serta mengingatkan wajib pajak akan pentingnya membayar pajak penghasilan sangat diperlukan bagi kelangsungan hidup bangsa dan negara. Dan akhirnya untuk Pemerintah, dalam membuat suatu kebijakan dan aturan-aturan perpajakan haruslah memberikan rasa adil bagi semua pihak, sehingga rakyat tidak merasa dirugikan dan selanjutnya kebijakan tersebut dapat berjalan sesuai yang diinginkan.

## DAFTAR PUSTAKA

Gunadi, *Pajak dan Aplikasi UU Penagihan Pajak*, Berita Pajak, No. 1367, h.34.

Hadi, Moeljo, SH, *Dasar-Dasar Penagihan Pajak dengan Surat Paksa oleh Juru Sita Pajak Pusat dan Daerah*, Penerbit PT Raja Grafindo Persada, 1998.

Soemitro, Rochmat, *Pajak dan Pembangunan*, Eresco Bandung, 1974, h. 8.

----- *Asas dan Dasar Perpajakan*, Cetakan ke 1, Penerbit PT Refika Aditama, Bandung 1998.

----- *Pajak ditinjau dari Segi Hukum*, Cet. II, PT Eresco, Bandung, 1991.

Suandy, Erly, *Hukum Pajak*, Salemba Empat, Edisi kedua, 2002, h. 13.

Mardiasmo, *Perpajakan*, Cetakan ke 7, Andi Yogyakarta 1999.

Mertokusumo, Sudikno, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Cet. VI, Liberty, Yogyakarta, 1992.

Tobing, Lumban, *Peraturan Jabatan Notaris*, Cet. III, Erlangga, Jakarta, 1996.

Wojowasito, *Kamus Bahasa Indonesia*, Cet. X, Pengarang, Malang, 1999.

## PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Subekti, R., *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cet.

Ke-30, PT Pradnya Paramita Jakarta, 1999.

Undang-Undang No. 17 Tahun 2000 jo PP. No. 5 Tahun 2002 tentang *Pajak Penghasilan*.

Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 120/KMK.03/2002 tentang *Pelaksanaan Pembayaran dan Pemotongan Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Persewaan Tanah dan atau Bangunan*.

**MAJALAH**

Majalah Berita Pajak, *Sarjana ISEI Agar Berperan Aktif Mengatasi Kondisi Global Indonesia*, No 1419/Tahun XXXII/15 Mei 2000.

Majalah Berita Pajak, *Mengembangkan Profesionalisme Perpajakan*, No. 1435/ Tahun XXXIII/15 Januari 2001.