

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

TESIS

Oleh

**WASHINGTON
127011071/M.Kn**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SUMATERA UTARA
MEDAN
2015**

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

TESIS

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan Pada
Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum
Universitas Sumatera Utara**

Oleh

**WASHINGTON
127011071/M.Kn**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SUMATERA UTARA
MEDAN
2015**

Judul Tesis : **KAJIAN ASPEK LEGAL PENGENAAN PPH FINAL PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DAN BPHTB TERHADAP TRANSAKSI LEASING TANAH DAN BANGUNAN**
Nama Mahasiswa : **WASHINGTON**
Nomor Pokok : **127011071**
Program Studi : **Kenotariatan**

Menyetujui
Komisi Pembimbing

(Prof. Dr. Budiman Ginting, SH, MHum)

Pembimbing

Pembimbing

(Prof. Dr. Muhammad Yamin, SH, MS, CN)

(Dr. Bastari, MM)

Ketua Program Studi,

Dekan,

(Prof. Dr. Muhammad Yamin, SH, MS, CN)

(Prof. Dr. Runtung, SH, MHum)

Tanggal lulus : 05 Februari 2015

Telah diuji pada

Tanggal : 05 Februari 2015

PANITIA PENGUJI TESIS

Ketua : Prof. Dr. Budiman Ginting, SH, MHum

Anggota : 1. Prof. Dr. Muhammad Yamin, SH, MS, CN

2. Dr. Bastari, MM

3. Dr. Dedi Harianto, SH, MHum

4. Notaris Dr. Syahril Sofyan, SH, MKn

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : **WASHINGTON**

Nim : **127011071**

Program Studi : Magister Kenotariatan FH USU

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

Dengan ini menyatakan bahwa Tesis yang saya buat adalah asli karya saya sendiri bukan Plagiat, apabila dikemudian hari diketahui Tesis saya tersebut Plagiat karena kesalahan saya sendiri, maka saya bersedia diberi sanksi apapun oleh Program Studi Magister Kenotariatan FH USU dan saya tidak akan menuntut pihak manapun atas perbuatan saya tersebut.

Demikianlah surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan dalam keadaan sehat.

Medan,
Yang membuat Pernyataan

Nama : **WASHINGTON**
Nim : **127011071**

ABSTRAK

Kegiatan *leasing* atas pengalihan tanah dan bangunan menimbulkan hutang pajak bagi pihak-pihak yang melaksanakan transaksi. Kegiatan *leasing* atas pengalihan tanah dan bangunan yaitu pihak *Lessor* dan *lessee*, Di Indonesia perpajakan atas *leasing* diatur dalam KMK Nomor 1169/KMk. 01/1991 bertentangan dengan Undang-Undang PPh Pasal 11 yang berlaku saat ini yaitu Undang-Undang PPh Nomor 36 tahun 2008 dan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang tidak mengatur secara tegas BPHTB. Pembahasan mengenai transaksi *leasing* dikaitkan dengan kewajiban pembayaran PPh Final pengalihan hak atas tanah dan bangunan dan BPHTB menarik untuk diteliti dengan judul Kajian Aspek Legal Pengenaan PPh Final Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan BPHTB Terhadap Transaksi *Leasing* Tanah dan Bangunan.

Meneliti masalah tersebut diatas, teori yang digunakan sebagai pisau analitis dalam penelitian ini sebagai teori utama adalah teori kepastian hukum dan didukung dengan teori daya pikul. Jenis Penelitian yang dipergunakan adalah dengan menggunakan pendekatan normatif yang bersifat *deskriptif* yaitu dengan menggambarkan keadaan yang berhubungan dengan permasalahan pengenaan PPh Final pengalihan hak atas tanah dan bangunan dan BPHTB terhadap taransaksi *Leasing*.

Dari hasil penelitian yang dilakukan maka dapat diambil kesimpulan bahwa 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*kan. 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*. 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 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*. 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.

Dari hasil penelitian diatas disarankan 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. 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. 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.

Kata Kunci: PPH Final pengalihan hak atas tanah dan bangunan, BPHTB, *Leasing* tanah dan bangunan, Aspek Legal

ABSTRACT

Leasing activity on land and building transfer brings about taxes payable for the lessors and lessees who perform transaction. In Indonesia, tax on leasing, regulated in KMK No. 1169/KMK.01/1991 is contradictory to Article 1 of Law on PPh (Income Tax) No. 36/2008 and Law No. 28/2009 on State and Local Taxes and Regional Distribution which do not explicitly regulate BPHTB. 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 Analysis of the Legal Aspect of Final PPh Assessment of Land and Building Transfer and BPHTB on Leasing Transaction of Land and Building.

The theory used in the research was carrying capacity, supported by Statement theory. The research used descriptive normative method which described the condition which was related to the problem of Final PPh assessment of Land and building and BPHTB on leasing transaction.

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 owe 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 rights 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 from 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 No. 7/1983 on Income Tax which was amended to Law No. 36/2008 and its implementation and levying BPHTB in Law No. 28/2009 on government and local taxes and regional retribution.

It is recommended that leasing transaction in land and building should be protected by specific law which regulates taxation and the criteria of leasing transaction should be heeded before signing it so that there will be no change from financial lease to operating leasing since the implication of taxation and accounting of the two transactions is contradicted. A Notary/PPAT should explain to his clients properly about tax, especially PPh and BPHTB. A Notary as the partner of tax officials should enforce tax law so that legal certainty in taxation can be achieved. It

is also recommended that the regulation in Perda (Government Regulation) should not be contrary to Article 87, paragraphs 4 and 5 of Law No. 28/2009 (lex superior derogat lex inferior) so that there will be synchronization between Law No. 20/2000 and Law No. 28/2009.

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

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan taufik dan hidayah-NYA sehingga tesis ini dapat diselesaikan dengan Judul “**Kajian Aspek Legal Pengenaan PPH Final Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan Dan BPHTB Terhadap Transaksi Leasing Tanah Dan Bangunan**”

Penulisan tesis ini merupakan salah satu persyaratan yang harus dipenuhi untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan dalam bidang ilmu Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara.

Penulis ucapkan terima kasih yang Terhormat, Khususnya Bapak **Prof. Dr. Budiman Ginting, S.H., M.Hum** selaku Ketua Komisi Pembimbing, dan Bapak **Prof. Dr. Muhammad Yamin, S.H., MS., CN.**, Bapak **Dr. Bastari, MM**, selaku Pembimbing serta Bapak **Dr. Syahril Sofyan, S.H, MKn.**, dan Bapak **Dr. Dedi Harianto S.H, M.Hum** selaku penguji, atas kesediaannya membantu penulisan tesis ini.

Selanjutnya penulis juga mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak **Prof. Dr. dr. Syahril Pasaribu, DTM&H, M.Sc (CTM), Sp.AK** selaku Rektor Universitas Sumatera Utara atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan bagi kami untuk menyelesaikan pendidikan Program Magister Kenotariatan di Universitas Sumatera Utara.
2. Bapak **Prof. Dr. Runtung, S.H, M.Hum**, selaku Dekan Fakultas hukum Universitas Sumatera utara.

3. Bapak **Prof. Dr. Muhammad Yamin, S.H, M.S, C.N**, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara.
4. Ibu **Dr. T. Keizerina Devi A, S.H, C.N, M.Hum**, selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara.
5. Seluruh Dosen Universitas Sumatera Utara, khususnya Bapak dan Ibu Guru Besar dan Staff Pengajar Program Magister kenotariatan Universitas sumatera utara.
6. Seluruh Staff Kantor dan teman-teman seperjuangan di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Terima kasih atas segala bantuan, motivasi dan semangatnya dalam menyelesaikan studi ini.

Akhirnya Penulis memohon karunia hidayah dan taufik dari Tuhan Yang Maha Esa untuk kita semua dalam meniti hari depan.

Medan, Pebruari 2015
Penulis

WASHINGTON GINTING

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

I. IDENTITAS PRIBADI

Nama : WASHINGTON, SH, MKn
Tempat/ Tgl Lahir : Pancur Batu / 27 April 1971
Status : Menikah
Alamat : Jl. Beringin Raya No 1 Medan

II. ORANG TUA

Nama Bapak : Alm. Rahman Ginting
Nama Ibu : Mariam Sitepu

III. PENDIDIKAN

1. SD Bakti Pancur Batu : 1978-1984
2. SMPN 118 Jakarta : 1984-1987
3. SMAN 30 Jakarta : 1987-1990
4. S1 FH Panca Budi : 2009-2012
5. S2 Kenotariatan USU : 2012-2015

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	i
ABSTRACT	iii
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR SINGKATAN	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian	11
D. Manfaat Penelitian	11
E. Keaslian Penelitian.....	12
F. Kerangka Teori dan Konsepsi.....	15
1. Kerangka Teori	15
2. Konsepsi.....	27
G. Metode Penelitian.....	31
BAB II 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	37
A. PPh Final Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan	37
1. Prinsip Pemajakan Menurut Undang-Undang PPh	37
2. Penggolongan PPh Final	38
3. Dasar Hukum PPh Final Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan	39
4. Subjek Pajak	40

5.	Objek Pajak.....	42
6.	Penghitungan PPh Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan	45
B.	Bangunan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).....	46
1.	Dasar Hukum BPHTB	46
2.	Subjek BPHTB.....	48
3.	Objek BPHTB	49
4.	Objek Pajak Yang Tidak Dikenakan BPHTB.....	53
5.	Saat Terutang BPHTB	55
6.	Penghitungan BPHTB.....	56
C.	Pengenaan PPh Final Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan BPHTB Dalam Transaksi <i>leasing</i> Tanah dan Bangunan.	65
1.	Perlakuan Perpajakan Atas Transaksi <i>Leasing</i> Tanah dan Bangunan.....	65
2.	PPh Final Dalam Transaksi <i>Leasing</i> Tanah dan Bangunan	70
3.	BPHTB Dalam Transaksi <i>Leasing</i> Tanah dan Bangunan..	76
BAB III	PERANAN NOTARIS/PPAT (PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH) DALAM PEMBAYARAN PPH DAN BPHTB TERHADAP TRANSAKSI <i>LEASING</i> TANAH DAN BANGUNAN.....	78
A.	Tinjauan Umum tentang <i>Leasing</i>	78
1.	Pengertian <i>Leasing</i>	78
2.	Pihak-Pihak yang Terlibat dalam <i>Leasing</i>	82
3.	Penggolongan Perusahaan <i>Leasing</i>	84
4.	Teknik-Teknik Pembiayaan <i>Leasing</i>	86
B.	Keabsahan Kontrak <i>leasing</i> Dalam KUHPerduta.	100
C.	Peranan Notaris/PPAT Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris Terhadap Transaksi <i>leasing</i> Tanah Dan Bangunan.....	104

1.	Peranan Notaris/PPAT dalam Transaksi <i>Leasing</i>	104
2.	Peranan Notaris/PPAT Dalam Pembayaran Pajak.....	107
D.	Kewajiban Notaris /PPAT Dalam Pembuatan Transaksi <i>Leasing</i> Kaitannya Dengan PPH Final Pelepasan Hak Tanah Dan Bangunan Dan BPHTB	109
1.	Kedudukan Para Pihak Dalam Transaksi <i>Leasing</i>	109
2.	Kewajiban Hukum Para Pihak Dalam Kontrak <i>Leasing</i> Kaitannya Dengan Pembayaran PPh dan BPHTB	113
3.	Perlindungan Hukum Bagi Notaris Selaku Pejabat Umum Dalam Menjalankan Tugasnya.	121
BAB IV	HAMBATAN-HAMBATAN YANG DIHADAPI DALAM PENGENAAN PPH DAN BPHTB TERHADAP TRANSAKSI LEASING TANAH DAN BANGUNAN	124
A.	Kepastian Hukum Dalam Perpajakan	124
B.	Pemungutan Pajak Berdasarkan Mekanisme Hukum	134
1.	Dasar Hukum Pemungutan Pajak Berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945	134
2.	Dasar Hukum Pemungutan PPH Final PHTB Dalam Transaksi <i>Leasing</i>	136
3.	Dasar Hukum Pemungutan BPHTB Dalam Transaksi <i>Leasing</i>	138
C.	Sinkronisasi Peraturan Perundang-Undangan	141
1.	Pengertian Sinkronisasi.....	141
2.	Analisis Sinkronisasi Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang BPHTB dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.....	146
D.	Hambatan Aspek Legal Dalam Pengenaan PPH Final Pengalihan Hak Tanah Dan Bangunan dan BPHTB terhadap Transaksi <i>Leasing</i>	155
BAB V	KESIMPULAN DAN SARAN	159
A.	Kesimpulan	159
B.	Saran.....	160
DAFTAR PUSTAKA		162

DAFTAR SINGKATAN

APBD	: Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah
APBN	: Anggaran Pendapatan dan Belanja Nasional
BM	: Bea Materai
BPHTB	: Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan
BUMD	: Badan Usaha Milik Daerah
BUMN	: Badan Usaha Milik Negara
BW	: Burgerlijk Wetboek
Dirjen	: Direktorat Jenderal
DJP`	: Direktorat Jendral Pajak
Dispenda	: Dinas Pendapatan Daerah
DPP	: Dasar Pendapatan Pajak
HIR	: <i>Herziene Inlandsch Reglement</i>
Hlm	: Halaman
JBNPHTB	: Jumlah Bruto Nilai Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan
KMK	: Keputusan Menteri Keuangan
HGB	: Hak Guna Bangunan
HGU	: Hak Guna Usaha
HMSRS	: Hak Milik atas Satuan Rumah Susun
HPL	: Hak Pengelolaan
HT	: Harga Transaksi
KTP	: Kartu Tanda Penduduk
KUHD	: Kitab Undang-Undang Hukum Dagang
KUHPerdata	: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
No.	: Nomor
NJOP	: Nilai Jual Objek Pajak
NJOP TB	: Nilai Jual Objek Pajak Tanah dan Bangunan
NP	: Nilai Pasar

NPOP	: Nilai Perolehan Objek Pajak
NPOPKP	: Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak
NPOPTKP	: Nilai Perolehan Objek Pajak
NPWP	: Nomor Pokok Wajib Pajak
OP	: Objek Pajak
PBB	: Pajak Bumi dan Bangunan
PMK	: Peraturan Menteri Keuangan
PN	: Pengadilan Negeri
PNBP	: Penerimaan Negara Bukan Pajak
PP	: Peraturan Pemerintah
PPh	: Pajak Penghasilan
PPh PHTB	: Pajak Penghasilan Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan
Ps.	: Pasal
PT	: Perseroan Terbatas
Rbg	: <i>Reglement Buitengewesten</i>
RS	: Rumah Sederhana
RSS	: Rumah Sangat Sederhana
RI	: Republik Indonesia
Rp	: Rupiah
RV	: <i>Reglemen op de Burgerlijke Rechtsvordering</i>
SE	: Surat Edaran
SK	: Surat Keputusan
SKP	: Surat Ketetapan Pajak
SKPD	: Surat Ketetapan Pajak Daerah
SKPDKB	: Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar
SKPDKBT	: Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan
SKPKB	: Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar
SKPKBT	: Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar Tambahan

SPPT	: Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang
SPTPD	: Surat Pemberitahuan Pajak Daerah
STP	: Surat Tagihan Pajak
Stb	: <i>Staatsblad</i>
UU	: Undang-Undang
UUPA	: Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
UU PDRD	: Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1960 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
UUPPh	: Undang-Undang Pajak Penghasilan
WP	: Wajib Pajak