

KLAUSA YANG MENYATAKAN PAJAK PENGHASILAN ATAS PENGHASILAN SEWA BANGUNAN DITANGGUNG OLEH PIHAK PENYEWA

Oleh :

Muhammad Sabri Djamaluddin

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Surabaya

Email: muhammadsabridjamaluddin@gmail.com

Abstrak

Perjanjian sewa menyewa merupakan sebuah perjanjian yang sering dilakukan dalam era globalisasi ini, terutama perjanjian sewa menyewa bangunan. Dalam perkembangannya, perjanjian sewa menyewa sering mencantumkan klausa bahwa pajak penghasilan atas penghasilan sewa menyewa bangunan yang semestinya ditanggung pihak yang menyewakan akan ditanggung oleh pihak penyewa. Perjanjian sewa menyewa bangunan dengan klausa tersebut tidak memiliki arti bahwa perjanjian tersebut mengakibatkan pihak yang terhutang pajak penghasilan adalah pihak penyewa dan menyimpangi ketentuan peraturan perundang-undangan tentang perpajakan. Perjanjian tersebut tetap menjadikan pihak yang mendapatkan pendapatan sebagai pihak yang terutang pajak penghasilan.

Kata Kunci: Pajak penghasilan, Perjanjian sewa.

1. PENDAHULUAN

Perkembangan globalisasi yang terjadi belakangan ini mengharuskan manusia sebagai makhluk sosial berinteraksi dengan sesamanya. Interaksi tersebut diwujudkan dengan adanya perikatan antara manusia sebagai subjek hukum.

Perikatan adalah hubungan hukum antara 2 (dua) pihak atau lebih dimana satu pihak berhak menuntut sementara pihak lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan (Subekti, 1987, hal. 1). Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUH Perdata) menjelaskan bahwa perikatan lahir karena suatu persetujuan atau karena Undang-Undang.

Pasal 1313 KUH Perdata mendefinisikan persetujuan/perjanjian (*overeenkomst*) sebagai suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih". Salah satu contoh perjanjian yang sering muncul di masyarakat adalah perjanjian sewa menyewa.

Pasal 1548 KUH Perdata menjelaskan bahwa sewa menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut yang terakhir itu". Dapat diketahui bahwa terdapat 2 (dua) pihak dalam perjanjian sewa menyewa. Pihak tersebut adalah :

1. Pihak yang menyewakan, yaitu pihak yang berhak atas suatu barang yang kenikmatannya akan diberikan kepada pihak lain selama waktu tertentu.
2. Pihak penyewa, yaitu pihak yang membayar suatu harga kepada pihak yang menyewakan dengan imbalan bahwa pihak penyewa boleh menikmati suatu barang milik pihak yang menyewakan selama waktu tertentu.

Pihak yang menyewakan dalam perjanjian sewa menyewa tentunya akan mendapatkan imbalan dari pihak penyewa. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana terakhir diubah Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan (selanjutnya disebut UU PPh) menjeaskan bahwa imbalan yang diterima tersebut diklasifikasikan sebagai penghasilan dan objek pajak.

Pasal 4 ayat (1) huruf UU PPh menjelaskan bahwa yang menjadi objek pajak adalah penghasilan yaitu setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak, baik yang berasal dari atau diperoleh Wajib Pajak, baik yang berasal dari Indonesia maupun dari Luar Indonesia, yang dapat dipakai untuk konsumsi atau untuk menambah kekayaan Wajib Pajak yang bersangkutan, dengan nama dan dalam bentuk apapun. Pasal 4 ayat (2) UU PPh kemudian menjelaskan bahwa penghasilan dari persewaan tanah/bangunan dapat dikenakan pajak bersifat final.

Besar tarif pajak sewa tersebut sebagaimana diatur Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Persewaan Tanah dan/atau Bangunan (selanjutnya disebut PP No. 34 Tahun 2017) adalah 10% dari jumlah bruto nilai persewaan tanah dan/atau bangunan. Pasal 4 ayat (2) PP No. 34 Tahun 2017 menjelaskan bahwa jumlah bruto nilai persewaan tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan semua jumlah yang dibayarkan atau yang diakui sebagai utang oleh Penyewa dengan nama dan dalam bentuk apapun yang berkaitan dengan tanah dan/atau bangunan yang disewa termasuk biaya perawatan, biaya pemeliharaan,

biaya keamanan, biaya layanan, dan biaya fasilitas lainnya, baik yang perjanjiannya dibuat secara terpisah maupun yang disatukan.

Sering kali perjanjian sewa menyewa mencantumkan klausa bahwa pajak penghasilan atas pendapatan sewa bangunan (selanjutnya disebut PPh Sewa), yang seharusnya menjadi tanggungan pihak yang menyewakan, akan ditanggung oleh penyewa. Adanya praktik tersebut membuat penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut mengenai keabsahan klausa tersebut ditinjau dari peraturan perundang-undangan.

2. METODE PENELITIAN

Tipe penelitian yang digunakan adalah tipe penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. (Johnny Ibrahim, 2006, hlm. 295). Pendekatan masalah menggunakan *Statute Approach*, yaitu pendekatan terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait. Selain itu, pendekatan masalah juga menggunakan *Conceptual Approach*, yaitu masalah yang dipaparkan dikaji dan dirumuskan berdasarkan pendekatan – pendekatan teori.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

UU PPh menjelaskan bahwa terhadap pendapatan sewa dikenai pajak penghasilan. Pihak yang terhutang pajak penghasilan atas pendapatan sewa tersebut menurut peraturan perundang-undangan adalah pihak yang menerima pendapatan, yaitu pihak yang menyewakan.

Pasal 3 ayat (1) PP No. 34 Tahun 2017 kemudian menjelaskan bahwa “atas penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) yang diterima atau diperoleh dari penyewa yang bertindak atau ditunjuk sebagai pemotong pajak penghasilan, wajib dipotong pajak penghasilan oleh penyewa”. Pihak penyewa dalam hal ini adalah sebagai pihak pemotong pajak penghasilan yang harus dibayarkan oleh pihak yang menyewakan.

Perlu diperhatikan bahwa tidak semua pihak penyewa adalah pemotong pajak penghasilan. Pasal 3 ayat (2) dan (3) PP No. 34 Tahun 2017 lebih lanjut menjelaskan bahwa pemotong pajak penghasilan hanyalah penyewa yang terklasifikasi sebagai badan pemerintah, subjek pajak badan dalam negeri, penyelenggaraan kegiatan, bentuk usaha tetap kerja sama operasi, perwakilan perusahaan luar negeri lainnya, dan orang pribadi sebagai wajib pajak dalam negeri yang ditunjuk oleh Direktur Jendral Pajak, Kementerian Keuangan. Dalam hal penyewa bukan sebagai pemotong wajib pajak, pajak penghasilan yang terutang wajib dibayar sendiri oleh orang pribadi atau badan yang menerima atau memperoleh penghasilan.

Perjanjian sewa menyewa bangunan seringkali mencantumkan bahwa pajak penghasilan

yang timbul akibat perjanjian sewa menyewa ditanggung oleh pihak penyewa. Pajak penghasilan ini tentu saja mengacu pada pajak penghasilan atas penghasilan dari persewaan tanah dan/atau bangunan yang mengacu pada PPh Sewa dalam PP No. 34 Tahun 2017. Pihak yang terhutang PPh Sewa tersebut dengan adanya perjanjian tersebut seolah-olah adalah pihak penyewa, walaupun peraturan perundang-undangan menentukan bahwa pihak yang terhutang adalah pihak yang menyewakan.

Perjanjian sewa menyewa bangunan dengan klausa tersebut apabila ditinjau dari Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu :

1. Adanya kesepakatan
Perjanjian sewa menyewa bangunan dengan klausa tersebut telah disepakati oleh pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa.
2. Kecakapan
Pihak yang menyewakan dan pihak penyewa cakap dalam kedudukannya sebagai subjek hukum.
Cakap menurut hukum adalah :
 - a. Orang yang sudah dewasa, yaitu telah mencapai umur 18 tahun (Pasal 47 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan)
 - b. Orang yang tidak ditaruh di bawah pengampunan
3. Adanya objek tertentu
Objek tertentu dalam perjanjian ini adalah mengenai sewa menyewa bangunan dengan klausa PPh Sewa dibayarkan oleh pihak penyewa.
4. Suatu sebab yang diperbolehkan
Perjanjian sewa menyewa dengan klausa PPh Sewa dibayarkan oleh pihak penyewa tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Dari uraian tersebut, dapat diketahui bahwa perjanjian sewa menyewa bangunan dengan klausa PPh sewa dibayarkan oleh pihak penyewa adalah sah.

Penulis akan mengilustrasikan sebuah ilustrasi: Terdapat Perjanjian Sewa Menyewa bangunan antara A (pihak yang menyewakan) dan B (pihak penyewa). Besar biaya sewa menyewa bangunan antara A-B adalah Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah). Terdapat klausa bahwa PPh Sewa ditanggung oleh pihak penyewa. Dari uraian tersebut, PPh Sewa adalah sebesar 10% dari Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah), yaitu Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah). Terdapat 2 (dua) sudut pandang mengenai ilustrasi tersebut, yaitu :

1. A menerima Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dari B, dan kemudian B membayarkan PPh Sewa A sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), sehingga B secara total membayar Rp 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah).
2. A menerima Rp 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) dari B, dan kemudian B membayarkan PPh Sewa A sebesar Rp

10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), sehingga B secara total membayar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah).

Dalam ilustrasi yang pertama, A selaku pihak yang menyewakan memperoleh pendapatan bersih sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah). Pendapatan bersih tersebut harus dapat ditafsirkan sebagai pendapatan setelah pajak. Artinya terhadap perjanjian tersebut harus ditafsirkan bahwa besar biaya sewa / jumlah bruto nilai persewaan tanah dan/atau bangunan adalah :

$Rp\ 100.000.000,-/90\%=Rp\ 111.111.111,-$

Dalam ilustrasi kedua, A selaku pihak yang menyewakan memperoleh pendapatan bersih sebesar Rp 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah). Pendapatan bersih tersebut juga harus ditafsirkan sebagai pendapatan setelah pajak. Artinya terhadap perjanjian tersebut harus ditafsirkan bahwa besar biaya sewa / jumlah bruto nilai persewaan tanah dan/atau bangunan adalah :

$Rp\ 90.000.000,-/90\% = Rp\ 100.000.000,-$

Dari kedua ilustrasi tersebut, dapat diketahui bahwa perjanjian sewa menyewa bangunan dengan klausa PPh sewa ditanggung oleh pihak penyewa tidak memiliki arti bahwa perjanjian tersebut mengakibatkan pihak yang terhutang PPh sewa adalah pihak penyewa dan tidak menyimpangi ketentuan peraturan perundang-undangan tentang perpajakan. Perjanjian tersebut tetap menjadikan pihak yang mendapatkan pendapatan sebagai pihak yang terutang PPh Sewa.

Perjanjian sewa menyewa bangunan dengan klausa demikian hanya memiliki arti bahwa pendapatan sewa yang diperoleh pihak yang menyewakan adalah setelah dipotong oleh PPh sewa tersebut. Artinya adalah pendapatan sewa yang diterima oleh pihak yang menyewakan, sebenarnya adalah 90% dari jumlah bruto nilai persewaan tanah dan/atau bangunan sebagaimana diatur Pasal 5 ayat (2) PP No. 34 Tahun 2017. Hal tersebut dikarenakan tariff PPh sewa menurut PP No. 34 tahun 2017 adalah 10% dari jumlah bruto nilai persewaan tanah dan/atau bangunan.

4. KESIMPULAN

Perjanjian sewa menyewa bangunan dengan klausa PPh sewa ditanggung oleh pihak penyewa tidak memiliki arti bahwa perjanjian tersebut mengakibatkan pihak yang terhutang PPh sewa adalah pihak penyewa dan tidak menyimpangi ketentuan peraturan perundang-undangan tentang perpajakan. Perjanjian tersebut tetap menjadikan pihak yang mendapatkan pendapatan sebagai pihak yang terutang PPh Sewa. Untuk menghindari perselisihan mengenai jumlah pajak terutang yang akan dibayar oleh pihak penyewa, sebaiknya dalam perjanjian harus diuraikan lebih lanjut mengenai besarnya jumlah bruto nilai persewaan tanah, jumlah PPh Sewa, dan pendapatan sewa setelah pajak yang akan diterima oleh pihak yang menyewakan.

5. DAFTAR PUSTAKA

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
Ibrahim, Johnny, Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif, Malang: Bayumedia Publishing, 2006.
Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Persewaan Tanah dan/atau Bangunan
Subekti, Hukum Perjanjian, Jakarta: Intermasa, 1987.
Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana terakhir diubah Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan