

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Pengertian Sewa

Pengertian dari sewa menyewa dalam KUH Perdata pasal 1548 adalah perjanjian di mana satu pihak berjanji untuk memberikan kenikmatan kepada pihak lain untuk jangka waktu tertentu, dengan imbalan pembayaran harga yang disepakati oleh pihak lain (Algra, 2003). Definisi lain menyebutkan bahwa sewa adalah perjanjian untuk penggunaan sementara harta benda, baik benda yang bergerak maupun benda tidak bergerak, dengan imbalan pembayaran harga tertentu yang telah disepakati oleh para pihak (Salim, 2009).

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) sewa adalah (i) pemakaian sesuatu dengan membayar uang: penjualan tidak membatalkan; (ii) uang yang dibayarkan karena memakai atau meminjam sesuatu, ongkos, biaya pengangkutan (transpor); (iii) yang boleh dipakai setelah dibayar dengan uang. Pengertian menyewa adalah memberi pinjam sesuatu dengan memungut uang sewa. Dengan demikian, kegiatan sewa menyewa adalah timbulnya hak untuk memakai suatu barang milik pihak lain dengan memungut uang sewa.

Pada dasarnya sewa menyewa dilakukan pada kurun waktu tertentu, sewa menyewa tanpa kurun waktu tertentu tidak diperkenankan. Persewaan tidak

berakhir dengan meninggalnya pihak penyewa maupun menyewakan. Begitu juga karena barang yang disewakan dijual atau dipindahtangankan. Di sini berlaku asas bahwa jual beli tidak memutuskan sewa menyewa (Salim, 2001)

Perjanjian antara kedua belah pihak menjadi dasar untuk melaksanakan sewa menyewa. Pemilik barang atau disebut *lessor*, berkewajiban untuk mengalihkan hartanya untuk dinikmati oleh penyewa atau disebut *lessee*, sedangkan *lessee* wajib membayar harga sewa sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak. Dalam hal sewa menyewa tidak terjadi perpindahan hak milik seperti halnya jual beli, penyerahan yang dimaksud dalam hal ini adalah penyerahan kekuasaan atas barang yang telah disepakati untuk dinikmati pihak lain. Perjanjian diatur sesuai dengan keadaan yang dapat dilaksanakan kedua belah pihak, misalnya mengenai jangka waktu sewa, aset yang disewakan, maupun besaran harga sewa.

2.2 Pajak Penghasilan atas Persewaan Tanah dan/atau Bangunan

Pajak adalah kontribusi yang dibayarkan oleh rakyat kepada negara, yang masuk ke kas negara dalam rangka pelaksanaan berdasarkan pada undang-undang serta pelaksanaannya dapat dipaksakan tanpa imbalan secara langsung. Kontribusi yang digunakan oleh negara untuk melakukan pembayaran atas kepentingan umum (Mardiasmo, 2016). Masyarakat diwajibkan untuk membayar pajak sesuai yang telah diatur dalam undang-undang dan dapat dipaksakan. Penerimaan dari perpajakan akan masuk ke dalam kas negara dan digunakan untuk kepentingan masyarakat secara luas dengan tidak mendapatkan balas jasa secara langsung.

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 yang sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021

tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan mengatur bahwa pengertian pajak adalah kontribusi wajib pajak kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapat timbal balik secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Pengertian penghasilan menurut Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan, selanjutnya disebut UU PPh, adalah setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak, baik yang berasal dari Indonesia maupun dari luar Indonesia, yang dapat digunakan untuk konsumsi atau menambah kekayaan Wajib Pajak yang bersangkutan, terlepas dari nama dan dalam bentuk apapun. Dalam pasal 1 disebutkan bahwa pengertian dari pajak penghasilan adalah pajak yang dikenakan terhadap subjek pajak atas penghasilan yang diterima atau diperoleh selama satu tahun pajak.

Menurut Pasal 4 ayat (2) UU PPh, penghasilan berupa sewa atas tanah dan/atau bangunan dikenakan pajak yang bersifat final atas seluruh penghasilan yang diperoleh baik Wajib Pajak orang pribadi maupun badan. Jumlah bruto dari nilai persewaan atas tanah dan/atau bangunan adalah seluruh jumlah yang dibayarkan atau terutang oleh penyewa. Tarif yang dikenakan terhadap penghasilan ini bersifat tetap sebesar 10% (sepuluh persen).

Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) PP 34 tahun 2017, objek pajak yang dapat dipajaki berupa tanah dan/atau bangunan yang disewakan baik sebagian atau

seluruh bagian. Bangunan yang dimaksud antara lain berupa rumah, rumah susun, apartemen, kondominium, gedung perkantoran, rumah kantor, toko, rumah toko, gudang, dan industri. Pengecualian yang dikenakan PPh final atas sewa adalah penghasilan yang diterima atau diperoleh dari jasa penginapan termasuk akomodasinya, contohnya sewa kamar hotel, sewa asrama, dan rumah kos.

Sistem pemungutan pajak merupakan mekanisme yang digunakan oleh wajib pajak sebagai sarana perhitungan dan pemungutan pajak yang terutang. Di Indonesia sendiri terdapat tiga sistem pemungutan pajak yang berlaku yaitu:

1. *Self Assessment System*

Self assessment system merupakan sistem pemungutan pajak yang memberikan kepercayaan sepenuhnya dalam menentukan besaran pajak yang harus dibayarkan kepada wajib pajak yang bersangkutan. Dengan kata lain wajib pajak adalah pihak yang memiliki peran aktif dalam penghitungan, pembayaran, dan pelaporan pajak secara langsung ke Kantor Pelayanan Pajak (KPP) atau melalui sistem administrasi elektronik lainnya yang telah disediakan oleh pemerintah.

2. *Official Assessment System*

Official assessment system adalah sistem pemungutan pajak yang membebankan wewenang dalam menentukan jumlah pajak yang harus dibayar kepada pegawai Direktorat Jenderal Pajak (DJP) atau fiskus. Dalam sistem ini wajib pajak cenderung bersifat pasif dan perhitungan mengenai pajak terutangnya telah ditetapkan secara langsung oleh fiskus.

3. *Withholding System*

Withholding system merupakan sistem pemungutan pajak yang membebankan wewenang dalam menentukan besaran pajak yang terutang kepada pihak ketiga selain fiskus dan wajib pajak yang bersangkutan (Maulida, 2018). Pemotongan pajak dilakukan oleh penyewa, termasuk badan dalam negeri, instansi pemerintah, bentuk usaha tetap, penyelenggara kegiatan, kerja sama operasi, perwakilan perusahaan luar negeri lainnya, dan orang pribadi yang telah ditentukan oleh Direktur Jenderal Pajak. Dalam hal penyewa adalah orang pribadi atau bukan subjek pajak selain yang disebutkan, maka pajak disetor sendiri oleh yang menyewakan.

Pemotong pajak penghasilan yang merupakan orang pribadi adalah sebagai berikut:

- a. Notaris, akuntan, arsitek, pengacara, dokter, konsultan yang melakukan pekerjaan bebas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kecuali PPAT itu camat.
- b. Orang pribadi yang sedang menjalankan suatu usaha, dan menyelenggarakan pembukuan, serta telah terdaftar sebagai wajib pajak dalam negeri. (Teapriangga, 2020)

Apabila pihak penyewa merupakan pemotong pajak penghasilan final atas sewa, pihak penyewa berkewajiban untuk:

- a. memotong PPh terutang pada saat pembayaran atau saat terutangnya sewa tergantung mana yang lebih dulu.
- b. menyetorkan PPh terutang paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya setelah pembayaran atau terutangnya sewa ke Bank Persepsi atau Kantor Pos dan Giro.

c. melaporkan pemotongan dan penyetoran PPh terutang paling lambat tanggal 20 bulan berikutnya setelah pembayaran atau terutangnya sewa.

Jika pihak penyewa merupakan orang pribadi atau bukan subjek pajak, maka PPh terutang disetorkan sendiri oleh wajib pajak paling lambat tanggal 15 bulan berikutnya setelah diterimanya pembayaran atau terutangnya sewa. Pelaporan PPh terutang dilakukan paling lambat tanggal 20 bulan berikutnya.

Berdasarkan Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-38/PJ/2009 tentang Bentuk, Isi, dan Tata Cara Pengisian Surat Setoran Pajak sebagaimana telah diubah dengan PER-9/PJ/2020, penyetoran atas jenis pajak sewa tanah dan/atau bangunan menggunakan kode MAP 411128 dan kode jenis setoran 403. Penyetoran dilakukan dengan membuat kode billing. Kode billing dapat diperoleh melalui aplikasi billing DJP, datang langsung ke KPP, bank/pos persepsi, atau pihak lain yang ditunjuk oleh Direktur Jenderal Pajak. Menurut pasal 3 ayat (1) Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-26/PJ/2014 tentang Sistem Pembayaran Pajak Secara Elektronik, pembayaran atau penyetoran pajak dapat dilakukan melalui teller bank/pos persepsi, ATM, *internet banking*, dan EDC.

2.3 Penelitian Terdahulu

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Ubaidillah (2019) di Pamekasan, dapat ditarik kesimpulan yakni faktor-faktor yang mempengaruhi kepatuhan wajib pajak seperti faktor ekonomi, ketidakjujuran, pendidikan, dan sebagainya. Hal tersebut dapat menjadi referensi untuk melakukan tinjauan dampak pandemi Covid-19 terhadap penerimaan PPh final atas sewa karena tingkat

penerimaan pajak berkaitan dengan tingkat kepatuhan wajib pajak dan juga tingkat ekonomi akibat pandemi Covid-19 ini.

Rini (2020) melakukan penelitian di Surabaya untuk melihat kepatuhan dan pengawasan untuk PPh final atas sewa pada periode 2018 dan 2019. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tingkat kepatuhan dalam penyetoran PPh final atas sewa di KPP Pratama Surabaya Sukomanunggal mengalami penurunan, sedangkan tingkat pelaporannya mengalami peningkatan, dan tingkat kesadaran wajib pajak dalam melakukan penyetoran dan pelaporan meningkat.

Penelitian lain dilakukan oleh Rahmawati (2020) di Kabupaten Bantul yang bertujuan untuk melihat potensi dan kepatuhan pajak oleh BUMDes. Penggalan potensi PPh final atas sewa dapat dilakukan dengan analisis regresi untuk menghitung potensi pajak tahun berikutnya sehingga dapat meningkatkan penerimaan pajak. Penggalan potensi tersebut cukup penting untuk melihat tren pada saat pandemi Covid-19 dari data tahun sebelumnya.

Saputri (2021) menemukan bahwa tingkat penerimaan PPh final atas sewa di KPP Pratama Ponorogo pada tahun 2020 mengalami peningkatan 4,87%. Peningkatan penerimaan pajak ini tidak cukup tinggi jika dibandingkan dengan peningkatan penerimaan pada tahun 2019. Hal ini disebabkan menurunnya aktivitas ekonomi masyarakat akibat pandemi Covid-19 di Kabupaten Ponorogo.

Ardhafa (2021) meneliti tingkat penerimaan PPh atas sewa di KPP Pratama Purbalingga. Hasil penelitian menunjukkan bahwa realisasi penerimaan di tahun 2020 mengalami penurunan yang cukup tinggi yakni sebesar 20% dibandingkan

tahun sebelumnya. Penurunan di tahun 2020 kemungkinan besar karena adanya kebijakan pemerintah yaitu pembatasan sosial berskala besar di Jawa Tengah.

Karya tulis tugas akhir ini membahas tentang PPh final atas sewa di KPP Pratama Pati. Beberapa penelitian terdahulu menunjukkan adanya perbedaan tingkat penerimaan dengan tahun sebelumnya. Ada daerah yang penerimaan PPh final atas sewa naik dan ada daerah yang menurun akibat pandemi Covid-19 ini. Hal ini menarik penulis untuk mengetahui penerimaan di KPP Pratama Pati yang mana menjadi salah satu daerah dengan kasus aktif paling tinggi di masa Pandemi.