

**PERAN NOTARIS TERHADAP PELAKSANAAN
SISTEM SELF ASSESSMENT PADA PEMUNGUTAN
PAJAK DALAM AKTA PERJANJIAN SEWA
MENYEWA**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat Mendapatkan
Gelar Sarjana Hukum**

Oleh:

**Dimas Irawan
1806200302**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2022**



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [fumsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)



BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata-I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan padahari selasa, 25 Oktober 2022, Jam 08:00 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan, menimbang:

MENETAPKAN

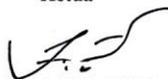
NAMA : DIMAS IRAWAN
NPM : 1806200302
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERAN NOTARIS TERHADAP PELAKSANAAN SISTEM SELF ASSESMENT PADA PEMUNGUTAN PAJAK DALAM AKTA PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA

Dinyatakan : (A-) Lulus Yudisium dengan predikat Sangat Baik
() Lulus Bersyarat, memperbaiki/ujian ulang
() Tidak Lulus

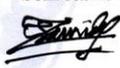
Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Hukum Perdata

PANITIA UJIAN

Ketua

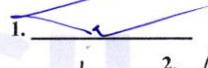

Dr. Faisal, S.H., M. Hum.
NIDN: 0122087502

Sekretaris


Dr. Zainuddin, S.H., M.H
NIDN: 0118047901

ANGGOTA PENGUJI:

1. Rahmat Ramadhani, S.H., M.H
2. Mirsa Astuti, S.H., M.H
3. Burhanuddin, S.H., M.H

1. 
2. 
3. 

Unggul | Cerdas | Terpercaya



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bisa membuat surat ini agar diterbitkan
sumber dari tangkasia

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, bagi:

NAMA : DIMAS IRAWAN
NPM : 1806200302
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERAN NOTARIS TERHADAP PELAKSANAAN
SISTEM SELF ASSESSMENT PADA PEMUNGUTAN
PAJAK DALAM AKTA PERJANJIAN SEWA
MENYEWAKAN

PENDAFTARAN : Senin, 14 Oktober 2022

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM


Dr. Faisal, S.H., M.Hum
NIDN: 0122087502

PEMBIMBING


Burhanuddin, S.H., M.H
NIDN: 0125055901



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila mendapat surat ini agar ditunjukkan
nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [fahum](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA	:	DIMAS IRAWAN
NPM	:	1806200302
PRODI/BAGIAN	:	HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI	:	PERAN NOTARIS TERHADAP PELAKSANAAN SISTEM SELF ASSESSMENT PADA PEMUNGUTAN PAJAK DALAM AKTA PERJANJIAN SEWA MENYEWA



DI SETUJUI UNTUK DISAMPAIKAN KEPADA
PANITIA UJIAN SKRIPSI

UMSU
Medan, 14 Oktober 2022

Unggul | Cerdas | Terpercaya

DOSEN PEMBIMBING

Burhanuddin, S.H., M.H

NIDN: 0125055901



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [f umsumedan](#) [u umsumedan](#) [u umsumedan](#) [u umsumedan](#)



KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

NAMA : DIMAS IRAWAN
NPM : 1806200302
PRODI/BAGIAN : Hukum/Hukum Perdata
JUDUL SKRIPSI : PERAN NOTARIS TERHADAP PELAKSANAAN SISTEM SELF ASSESSMENT PADA PEMUNGUTAN PAJAK DALAM AKTA PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA
PEMBIMBING : Burhanuddin, S.H., M.H

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
07/08/2022	Diskusi judul	<i>Jer</i>
07/09/2022	Seminar Proposal	<i>Jer</i>
16/09/2022	Perbaiki Rumusan masalah / Latar Belakang	<i>Jer</i>
25/09/2022	masukkan sumber data Hukum Islam	<i>Jer</i>
02/10/2022	Sinkronkan Rumusan masalah dg Tujuan pustaka dan	<i>Jer</i>
10/10/2022	Perbaiki Bab III subbab B/c	<i>Jer</i>
17/10/2022	Kesimpulan / Suran supaya ditunjukas	<i>Jer</i>
22/10/2022	Predah Buku	<i>Jer</i>
	Ace untuk diujikan l.p. 22/10/22	

Diketahui,

DEKAN FAKULTAS HUKUM

(Signature)
(Dr. FAISAL, SH., M.Hum)

DOSEN PEMBIMBING

(Signature)
(Burhanuddin, S.H., M. H)



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya
Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mochtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474
Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id, fahum@umsu.ac.id

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : DIMAS IRAWAN
NPM : 1806200302
Program Studi/ Fakultas : Ilmu Hukum/ Hukum
Baigan : Hukum Perdata
Judul : PERAN NOTARIS TERHADAP PELAKSANAAN SISTEM SELF ASSESSMENT PADA PEMUNGUTAN PAJAK DALAM AKTA PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang sudah dirujuk dan di sertakan sumbernya.

Dan apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, Oktober 2022

Saya yang menyatakan



DIMAS IRAWAN

ABSTRAK
PERAN NOTARIS TERHADAP PELAKSANAAN SISTEM *SELF*
***ASSESSMENT* PADA PEMUNGUTAN PAJAK DALAM PERJANJIAN**
SEWA MENYEWAWA

Dimas Irawan

Perjanjian sewa menyewa merupakan suatu perjanjian yang diatur dalam Burgelijk Wetboek (BW). Perjanjian sewa-menyewa ini tunduk kepada ketentuan-ketentuan umum dari perjanjian yang diatur dalam Buku III KUHPerdara sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1548 KUHPerdara yang menyatakan bahwa sewa-menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut.

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui peran Notaris dalam penerapan sistem self assessment pemungutan pajak pada perjanjian sewa menyewa, kemudian untuk mengetahui akibat hukum notaris apabila salah dalam menentukan sistem pemungutan pajak pada perjanjian sewa menyewa serta untuk mengetahui hambatan dan upaya dalam penerapan sistem self assessment pada perjanjian sewa menyewa.

Penelitian ini merupakan yuridis normatif, yakni mengacu pada teori-teori dan peraturan-peraturan mengenai peran Notaris dalam perjanjian sewa menyewa dan segala akibat hukumnya. Pengumpulan data dilakukan dengan cara penelitian kepustakaan, dengan mengunjungi perpustakaan secara langsung atau secara tidak langsung, serta data tambahan yang didapat dari hasil wawancara di Kantor Notaris.

Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa peran Notaris dalam pemungutan pajak sewa menyewa selain membuat akta perjanjian bersifat pasif. Yaitu Notaris harus memberitahukan pihak yang melakukan perjanjian tentang adanya pajak yang dikenakan dari persewaan tersebut. Dalam hal Penyetoran Pajak Penghasilan atas persewaan tersebut, itu menjadi tanggung jawab dari pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa, sedangkan akibat hukum apabila notaris salah menentukan sistem pemungutan pajak ialah tidak ada, karena pada dasarnya sistem yang ditentukan untuk pemungutan pajak sewa menyewa adalah self assessment sistem atau perhitungan pajak sendiri oleh Wajib Pajak, dan hambatan dalam pemungutan pajak tersebut terbagi atas 2, yaitu perlawanan terhadap pemungutan pajak yang bersifat pasif dan perlawanan yang bersifat aktif.

Kata kunci : Peran Notaris, Perjanjian Sewa Menyewa, Pajak,.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi maha penyayang atas segala rahmat dan karuniaNya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul peran notaris terhadap pelaksanaan sistem self assessment pada pemungutan pajak dalam akta perjanjian sewa menyewa.

Dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah diucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada: Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Prof. Dr. Agussani., M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepadakami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program sarjana ini. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Faisal, S.H., M.H atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.H dan Wakil Dekan III Ibu Atikah Rahmi ,S.H.,M.H. Terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Bapak Burhanuddin, S.H., M.H. selaku Pembimbing, yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan arahan sehingga skripsi ini selesai.

Secara khusus dengan rasa hormat serta penghargaan yang setinggi-tingginya penulis ucapkan kepada Ayahanda tercinta Heri Irawan selaku orang

tua penulis yang telah mengasuh dan mendidik penulis dengan curahan kasih sayang. Terima kasih atas doa yang yang tulus tiada henti, motivasi dan cinta yang diberikan. Juga kepada Siska Kumala Sari selaku kakak sepupu penulis, Adinda Gusti Irawan selaku adik kandung penulis serta keluarga penulis lainnya yang tidak dapat diutarakan satu persatu yang sedikit banyaknya telah berperan dalam mendukung penulis untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini.

Disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara (UMSU). Tiada hal yang paling indah, kecuali persahabatan, untuk itu, dalam kesempatan diucapkan terimakasih kepada sahabat-sahabat penulis yang telah banyak berperan, terutama Tegar, Mhd Dahnu Syahputra, Farhan Rahman, Ricky yang sudah menjadi teman diskusi selama pengerjaan skripsi penulis. kepada teman-teman seperjuangan dalam menyelesaikan tugas akhir di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, terima kasih atas semua kebaikannya semoga Allah SWT membalas kebaikan kalian semua.

Akhirnya, tiada gading yang tak retak, retaknya gading karena. alami, tiada orang yang tak bersalah, kecuali Ilahi Robbi. Mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitupun didasari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna Untuk itu, diharapkan ada masukan yang membangun untuk kesempurnaannya.

Terimakasih semua, tiada lain yang diucapkan selain kata semoga kiranya mendapat balasan dari Allah SWT dan mudah-mudahan semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT, Amin. Sesungguhnya Allah mengetahui akan niat baik hamba-hambanya.

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatu

Medan, Oktober 2022
Hormat Saya
Penulis

Dimas Irawan
NPM. 1806200302

DAFTAR ISI

Pendaftaran Ujian	
Berita Acara Ujian	
Persetujuan Pembimbing.....	
Pernyataan Keaslian.....	
Kartu Bimbingan Skripsi.....	
Abstrak	i
Kata Pengantar	ii
Daftar Isi	v

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang.....	1
1. Rumusan Masalah.....	5
2. Faedah Penelitian.....	6
B. Tujuan Penelitian	7
C. Definisi Operasional	7
D. Keaslian Penelitian	8
E. Metode Penelitian	10
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian	10
2. Sifat Penelitian.....	10
3. Sumber data	11
4. Alat Pengumpul data	12
5. Analisis data	12

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

- A. Tinjauan Umum Tentang Peran Notaris 13
- B. Tinjauan Umum Tentang Pelaksanaan Sistem Self Assesment 17
- C. Tinjauan Umum Tentang Akta Perjanjian Sewa MenyewaMenyewa...21

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Peran Notaris Dalam Menerapkan Sistem Self Assessment Pemungutan Pajak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa 29
- B. Akibat Hukum Apabila Notaris Salah Dalam Menentukan Sistem Pemungutan Pajak Pada Perjanjian Sewa Menyewa 50
- C. Hambatan / Kesulitan Yang Ditemui Notaris Dalam Penerapan Sistem Self Assesment Dalam Perjanjian Sewa Menyewa dan Upaya Mengatasinya 68

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

- A. Kesimpulan 75
- B. Saran 76

DAFTAR PUSTAKA.....

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perjanjian sewa menyewa merupakan suatu perjanjian yang diatur dalam Burgelijk Wetboek (BW). Perjanjian sewa-menyewa ini tunduk kepada ketentuan-ketentuan umum dari perjanjian yang diatur dalam Buku III KUHPerdara sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1548 KUHPerdara yang menyatakan bahwa sewa-menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut. Perkembangannya didasarkan pada “ kebebasan hukum berkontrak “ sebagai asas dari perjanjian yang diatur dalam Pasal 1338 jo Pasal 1320 KUHPerdara. Dalam form pranata sewa- menyewa merupakan pranata hukum perjanjian yang of contract (tertulis) biasanya penyewa disodori perjanjian dengan syarat-syarat yang ditetapkan sendiri oleh yang menyewakan, sedangkan penyewa hanya dapat mengajukan perubahan pada hal-hal tertentu saja umpamanya tentang harga, tempat penyerahan barang dan cara pembayaran, dimana hal ini pun apabila dimungkinkan oleh yang menyewakan. Berkenaan dengan perjanjian sewa-menyewa terdapat 2 (dua) pihak yaitu pihak penyewa dan pihak yang menyewakan. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya.¹ Keuntungan yang didapat oleh masing-masing pihak tersebut dalam melaksanakan perjanjian

¹ Wirjono Prodjodikoro, 2016, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Cet. XII, Sumur Bandung, Bandung , hlm.12.

sewa-menyewa adalah pihak penyewa dapat menghemat sebagian dari dananya bila menyewakan suatu barang dari pada harus membelinya, sedangkan bagi pihak yang menyewakan bisa mendapat keuntungan dari pembayaran dan harga sewa serta dapat memperluas bidang usahanya.

Pihak yang menyewakan barang harus percaya bahwa penyewa akan membayar sewa dari barang tersebut. Akan tetapi tentunya masih ada kekhawatiran apabila si penyewa tidak memenuhi janjinya tersebut dan malah menjual barang yang disewakan kepada pihak ketiga, dan akhirnya pihak yang menyewakan akan mengalami kerugian. Maka untuk menolong orang yang menyewakan barang dibuatlah pokok perjanjian yang disebut sewa-menyewa barang.²

Perjanjian sewa-menyewa diatur dalam buku III KUHPerdara tentang perikatan. Pasal 1233 KUHPerdara menentukan “ tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena perjanjian, maupun karena undang-undang”. Perjanjian sewa-menyewa pun dapat berakhir, berakhirnya perjanjian sewa-menyewa secara umum diatur di dalam undang-undang. Penentuan berakhirnya perjanjian sewa-menyewa terkait dengan bentuk perjanjian.

Ketentuan hukum perjanjian sewa menyewa di dalam KUHPerdara membedakan antara perjanjian sewa-menyewa yang dibuat secara lisan dan tertulis. Berakhirnya sewa-menyewa bisa dikarenakan batas waktu tertentu yang sudah ditentukan. Batas akhir sewa menyewa tidak ditentukan waktu juga bisa

² M Yahya Harahap, 2006, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Penerbit Alumni, Bandung, hlm 220.

menjadi alasan berakhirnya perjanjian sewa-menyewa, penghentian atau berakhirnya waktu sewa dalam perjanjian sewa- menyewa seperti ini didasarkan pada pedoman bahwa berakhirnya sewa-menyewa pada saat yang dianggap pantas oleh para pihak. Undang-undang tidak mengatur perjanjian sewa-menyewa tanpa batas waktu, sehingga kesepakatan diserahkan kepada kedua belah pihak.³

Dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa terdapat peran seorang yang berwenang sebagai pihak yang ikut membantu dalam pelaksanaan sewa menyewa tersebut. Dalam hal ini notaris berperan dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa yang akan dilakukan.

Notaris adalah pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah untuk membantu masyarakat umum dalam hal membuat perjanjian – perjanjian yang ada atau timbul dalam masyarakat. Perlunya perjanjian – perjanjian tertulis ini dibuat di hadapan Notaris adalah untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan perjanjian. Notaris didalam profesinya bertindak sebagai pelayan masyarakat sebagai pejabat yang diangkat oleh pemerintah. Dalam pelayanannya Notaris terikat pada Peraturan Jabatan dan kode etik profesi sebagai notaris.

Notaris merupakan profesi hukum dan dengan demikian profesi notaris adalah suatu profesi mulia (*nobile officium*). Disebut sebagai *nobile officium* dikarenakan profesi notaris sangat erat hubungannya dengan kemanusiaan. Akta yang dibuat oleh notaris dapat menjadi alas hukum atas status harta benda, hal

³ Sudarsono, 2017, *Kamus Hukum*, Cet VII, Jakarta, Rineka cipta, hal.39..

dan kewajiban seseorang.⁴

Tugas Notaris yaitu untuk mengatur secara tertulis dan autentik hubungan hukum antara para pihak yang telah melakukan perjanjian secara mufakat menggunakan jasa notaris, yang pada intinya memberikan kepastian hukum terhadap perjanjian yang telah disepakatinya. Di sini jelas bahwa notaris merupakan jabatan bebas dari pengaruh tekanan apa pun, tetapi mempunyai kepastian hukum yang kuat, karena itu dalam setiap membuat grosse akta tertentu selalu mencantumkan kalimat “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.

Hal ini membawa konsekuensi bahwa akta notaris mempunyai kekuatan eksekutorial. Dalam hal ini Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam melakukan pekerjaannya sebagai pembuat akta, tidak bisa lepas dari perpajakan, yang secara langsung berhadapan dengan calon wajib pajak, jadi sudah sepantasnya pejabat tersebut berperan serta untuk memberikan himbauan kepada calon wajib pajak tersebut untuk menyelesaikan kewajibannya membayar pajak.

Notaris juga berperan dalam perhitungan pajak yang dimana perhitungan pajak dilakukan secara mandiri oleh pihak notaris atau pun pihak yang berkaitan dalam perjanjian sewa menyewa, yaitu perhitungan pajak berdasarkan system self assessment.

Self assessment System adalah suatu sistem perpajakan yang mana inisiatif untuk memenuhi kewajiban perpajakan berada di wajib pajak. untuk bisa

⁴ Wirawan B. Ilyas, Richard Burton, 2014, *Hukum Pajak*, Edisi Revisi, Jakarta : Salemba Empat, Hal.9.

meningkatkan penerimaan pajak tidak mudah, karena sistem *self assessment* yang diterapkan di Indonesia mengandung banyak kelemahan. Salah satunya adalah sangat tergantung pada kejujuran wajib pajak. Apabila wajib pajak tidak jujur, maka tidak mudah bagi petugas pajak untuk menghitung pajak yang terutang sehingga benar.⁵

Dalam menghitung besaran pajak dalam setiap perjanjian sewa menyewa, masih banyak orang yang tidak mengerti khususnya bagi masyarakat awam tentang bagaimana cara menghitung pajak sewa menyewa dan bagaimana mekanisme dalam pemungutan pajak itu sendiri. Serta adanya hambatan atau kendala yang ditemui notaris dalam penerapan sistem self assessment pemungutan pajak sewa menyewa. Hal ini lah yang menimbulkan permasalahan tersendiri bagi orang yang melakukan suatu perjanjian sewa menyewa dikarenakan ketidaktahuan masyarakat umum tentang mekanisme pemungutan pajak sewa menyewa.

Berdasarkan latar belakang diatas, maka penyusun tertarik untuk meneliti peran notaris dalam pelaksanaan system self assessment dalam penulisan ini dengan judul **“Peran Notaris Terhadap Pelaksanaan Sistem Self Assessment Pada Pemungutan Pajak Dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa”**

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas dapat ditarik beberapa permasalahan yang akan menjadi batasan pembahasan dari penelitian ini nantinya, adapun permasalahannya yaitu:

- a. Bagaimana peran notaris dalam menerapkan sistem self assessment pemungutan pajak dalam perjanjian sewa menyewa?

⁵ *Ibid* , hal 9

- b. Bagaimana akibat hukum apabila notaris salah dalam menentukan sistem pemungutan pajak pada perjanjian sewa menyewa?
- c. Bagaimana hambatan / kesulitan yang ditemui notaris dalam penerapan sistem self assesment dalam perjanjian sewa menyewa dan upaya mengatasinya ?

2. Faedah Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat secara teoritis dan praktis yaitu:

- a. Secara teoritis, dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memperoleh pengetahuan mengenai dasar, sumber, pertanggungjawaban, dan pertimbangan dalam pemungutan pajak penghasilan sewa menyewa dan peran notaris dalam perjanjian sewa menyewa yang dijelaskan dengan pemikiran- pemikiran secara teoritis yang diharapkan sekurang- kurangnya dapat menjadi referensi ilmiah/sumbangan pemikiran yang bermamfaat dalam perkembangan ilmu hukum serta sebagai sumbangan pemikiran dalam dunia pendidikan.
- b. Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi pihak-pihak yang terkait termasuk bagi kepentingan negara, bangsa, masyarakat dan para praktisi hukum, menambah literatur yang membahas tentang pemungutan pajak sewa menyewa serta peran notaris didalamnya.

3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan penulisan

dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui peran notaris dalam menerapkan sistem self assessment pemungutan pajak dalam perjanjian sewa menyewa.
- b. Untuk mengetahui akibat hukum apabila notaris salah dalam menentukan sistem pemungutan pajak pada perjanjian sewa menyewa.
- c. Untuk mengetahui hambatan / kesulitan yang ditemui notaris dalam penerapan sistem self assesment dalam perjanjian sewa menyewa dan upaya mengatasinya

B. Definisi Operasional

Definisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi / konsep-konsep khusus yang di teliti.

Sesuai dengan judul penelitian yang diajukan oleh penulis yaitu “**Peran Notaris Terhadap Pelaksanaan Sistem Self Assessment Pada Pemungutan Pajak Dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa**”

Selanjutnya dapat penulis terangkan definisi operasional penelitian sebagai berikut:

1. Kata *Notaris* berasal dari kata *Notarius* ialah nama yang pada zaman Romawi, diberikan kepada orang-orang yang menjalankan pekerjaan menulis. Nama *Notarius* ini lambat laun memiliki arti mereka yang mengadakan pencatatan dengan tulisan cepat, seperti *stenograaf* sekarang⁶ Menurut pasal 1 ayat 1 Undang-Undang No. 2

⁶ R.Soegono Notodisoerjo. 2013. *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*. Jakarta. Raja Grafindo Persada. Hal 13

Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, menyebutkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya.

2. Self assessment system adalah sistem pemungutan pajak yang memberikan wewenang kepada wajib pajak dalam menentukan sendiri jumlah pajak yang terutang setiap tahunnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku⁷.
3. Pajak adalah kontribusi Wajib Pajak kepada Negara yang terutang oleh Orang Pribadi atau Badan yang bersifat yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang sifatnya dapat di paksakan dan di pungut oleh Undang-Undang, serta tidak mendapat imbalan secara langsung dan di gunakan untuk keperluan Negara bagi sebesarbesarnya kemakmuran rakyat⁸.
4. sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberi kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak terakhir disanggupi pembayarannya⁹

C. Keaslian Penelitian

Persoalan mengenai pelaksanaan system self assessment bukanlah merupakan hal baru. oleh karenanya, penulis meyakini telah banyak peneliti-peneliti sebelumnya yang mengangkat tentang peran notaris dalam sistem self assessment ini sebagai tajuk dalam berbagai penelitian. Namun berdasarkan bahan

⁷ Siti Resmi, 2016. *Perpajakan: Teori dan Kasus*. Jakarta: Salemba Empat, hal.11

⁸ Pasal 1 UU No. 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan

⁹ Pasal 1548 KUHPerdara pada buku ketiga

kepastakaan yang ditemukan baik melalui *searching* via internet maupun penelusuran kepastakaan dari lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan perguruan tinggi lainnya, penulis tidak menemukan penelitian yang sama dengan tema dan pokok bahasan yang penulis teliti terkait **“Peran Notaris Terhadap Pelaksanaan Sistem Self Assessment Pada Pemungutan Pajak Dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa”**.

Dari beberapa judul penelitian yang pernah diangkat oleh peneliti sebelumnya, ada satu judul yang hampir mendekati sama dengan penelitian dalam penulisan skripsi ini, antara lain;

- a. Skripsi, Ocniuteen Louisito Vernando, NIM 1714101033 , Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Pendidikan Ganesha, Tahun 2021 yang berjudul “Efektivitas Peran Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Sewa Menyewa Ruko Terkait Klausula Force Majeure Dikota Bekasi” Skripsi ini merupakan penelitian Yuridis Empiris dengan penelitian hukum terhadap data primer dan sekunder. Seluruh data yang terkumpul dianalisis dengan metode kualitatif
- b. Skripsi, Jofi Andraki, NIM A1012131124, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Tanjung Pura, Tahun 2016 yang berjudul “Peranan Notaris Dalam Penyelesaian Sengketa Akibat Wanprestasi Pihak Pengembang Ruko Dalam Perjanjian Bangun Pagi”. Skripsi ini merupakan penelitian Yuridis Normatif dengan penelitian hukum terhadap data Pustaka atau data skunder

Secara konstruktif, substansi dan pembahasan terhadap kedua penelitian tersebut di atas berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis saat ini. dalam kajian topik bahasan yang penulis angkat ke dalam bentuk Skripsi

ini mengarah kepada aspek penelitian khusus terkait Peran Notaris Dalam Pelaksanaan System Self Assessment Pada Pemungutan Pajak Dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa .

D. Metode penelitian

Metode atau metodeologi diartikan sebagai dari penelitian ilmiah, studi terhadap prosedur dan teknik penelitian. Penelitian pada hakikatnya adalah rangkaian kegiatan ilmiah dan karena ini menggunakan metode-metode ilmiah untuk menggali dan memecahkan permasalahan, atau untuk menemukan sesuatu kebenaran dari fakta-fakta yang ada. Metode penelitian bertujuan untuk menjelaskan bagaimana penelitian itu dilakukan agar di dapat hasil yang maksimal, maka metode yang dipergunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian ini adalah normatif dengan menggunakan Pendekatan Penelitian Hukum Yuridis Normatif. Penelitian hukum normatif disebut juga penelitian hukum doctrinal, dimana hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertuliskan peraturan perundang-undangan (Law in books), dan penelitian terhadap sistematika hukum dapat dilakukan pada peraturan perundang-undangan tertentu atau hukum tertulis.¹⁰

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis, melalui penelitian deskriptif, peneliti berusaha mendiskripsikan peristiwa dan kejadian yang menjadipusat perhatian tanpa memberikan perlakuan khusus

¹⁰ Ida Hanifah, dkk, *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, halaman 19

terhadap peristiwa tersebut.

3. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini diperoleh dari data primer dan datasekunder yang terdiri dari:

- a. Sumber Data dari Hukum Islam, yaitu Al-Qur'an Surah At-Taubat ayat 29..
- b. Data Sekunder adalah data yang diperoleh melalui bahan kepustakaan, seperti peraturan perundang-undangan, dokumen, laporan, buku ilmiah dan hasil penelitian terdahulu, yang terdiri dari:
 1. Bahan hukum primer, dalam penelitian ini adalah Undang-Undang dasar 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), UU No. 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, UU No.34 Tahun 2017 Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Persewaan Tanah Dan / Atau Bangunan.
 2. Bahan hukum sekunder meliputi wawancara dengan notaris Irma Yolanda serta buku-buku hukum yang ditulis oleh para ahli hukum, kamus hukum, ensiklopedia hukum, jurnal-jurnal hukum, disertasi hukum, tesis hukum, skripsi hukum, komentar undang-undang dan lain sebagainya.
 3. Bahan hukum tersier yaitu berupa bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum, internet, dan sebagainya yang ada hubungannya dengan

permasalahan yang sesuai dengan judul ini.

4. Alat Pengumpul Data

Dalam penelitian ini, alat pengumpul data yang dipergunakan dapat dilakukan dengan dua cara yaitu:

- 1) *Offline*; yaitu menghimpun data studi kepustakaan (*library research*) secara langsung dengan mengunjungi toko-toko buku, perpustakaan, dan melakukan wawancara kepada notaris Irma Yolanda guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian dimaksud.
- 2) *Online*; yaitu studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan cara *searching* melalui media internet guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian dimaksud.¹¹

5. Analisis Data

Metode penulisan data yang sesuai dengan penelitian hukum dengan cara deskriptif adalah menggunakan pendekatan kualitatif, yaitu dengan menggabungkan antara informasi dengan yang ada di dapat dari perundang-undangan, Peraturan-peraturan dan serta tulisan ilmiah yang ada kaitannya dengan judul ini. Untuk di analisis secara kualitatif sehingga mendapat kesimpulan untuk dipahami dengan baik.

¹¹ *Ibid*, halaman 21

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

1. Tinjauan Umum Tentang Peran Notaris

Notaris adalah pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah untuk membantu masyarakat umum dalam hal membuat perjanjian– perjanjian yang ada atau timbul dalam masyarakat. Perlunya perjanjian– perjanjian tertulis ini dibuat di hadapan Notaris adalah untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan perjanjian. Notaris didalam profesinya bertindak sebagai pelayan masyarakat sebagai pejabat yang diangkat oleh pemerintah. Dalam pelayanannya Notaris terikat pada Peraturan Jabatan dan kode etik profesi sebagai notaris.¹²

Notaris merupakan profesi hukum dan dengan demikian profesi notaris adalah suatu profesi mulia (*nobile officium*). Disebut sebagai *nobile officium* dikarenakan profesi notaris sangat erat hubungannya dengan kemanusiaan. Akta yang dibuat oleh notaris dapat menjadi alas hukum atas status harta benda, hal dan kewajiban seseorang.

Dasar Hukum Profesi Notaris diatur dalam Undangundang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut dengan UUJN) sebagaimana perubahannya diatur di dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (PUUJN) untuk Notaris¹³

¹² C.S.T. Kansil, 2014, Pokok – Pokok Etika Profesi Hukum, Cet.XVII, Jakarta: Pradya Pramita, hal 5.

¹³ Rahmat Ramadhani, 2020, *Hukum dan Etika Profesi Hukum*, Deli Serdang, PT.Bunda Media Grup, hal 63

Notaris juga memiliki kewenangan dalam pembuatan akta pertanahan, yang mana disebut sebagai PPAT. Perbedaan Notaris dan PPAT dari segi dasar hukum: Dasar hukum profesi Notaris diatur dalam Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Dasar pengangkatan sebagai Notaris melalui Surat Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia tertanggal 23 Nopember 1998 nomor C537.HT.03.01-Th.1998 tentang Pengangkatan Notaris. Pengangkatan dan pemberhentian jabatan Notaris dilakukan oleh Menteri Hukum dan HAM dan sebelum memegang jabatan dan harus disumpah di hadapan menteri atau pejabat yang ditunjuk selambat-lambatnya 2 bulan setelah pengangkatan. Sedangkan berbeda dengan Notaris, dasar hukum pengangkatan PPAT sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Surat Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional tertanggal 2 Juni 1998 nomor 8-XI-1998 tentang Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dan Penunjukan Daerah Kerjanya. PPAT diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan. Dasar hukum PPAT diantaranya UU No. 5 tahun 1960, PP No. 24 tahun 1997, PP No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT (PJPPAT) dan PerKBPN No. 1 tahun 2006.¹⁴

Di dalam pasal 1 Staatsblad 1860 Nomor 3 tentang Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia (*reglement op het notaris-ambt in indonesie*) telah dirumuskan pengertian notaris. Para notaris adalah pejabat-pejabat umum, khususnya berwenang untuk membuat akta-akta autentik mengenai semua perbuatan, persetujuan dan ketetapan-ketetapan, yang untuk diperintahkan oleh

¹⁴ Ibid, hal 64

suatu undang-undang umum atau dikehendaki oleh orang-orang yang berkepentingan, yang akan terbukti dengan tulisan autentik, menjamin hari dan tanggalnya, menyimpan akta-akta dan mengeluarkan grosse-grosse, salinan-salinan dan kutipan-kutipannya, semuanya itu sejauh pembuatan aktaakta tersebut oleh suatu undang-undang umum tidak juga ditugaskan atau diserahkan kepada pejabat-pejabat atau orang-orang lain.¹⁵

Tugas Notaris yaitu untuk mengatur secara tertulis dan autentik hubungan hukum antara para pihak yang telah melakukan perjanjian secara mufakat menggunakan jasa notaris, yang pada intinya memberikan kepastian hukum terhadap perjanjian yang telah disepakatinya. Di sini jelas bahwa notaris merupakan jabatan bebas dari pengaruh tekanan apa pun, tetapi mempunyai kepastian hukum yang kuat, karena itu dalam setiap membuat grosse akta tertentu selalu mencantumkan kalimat “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Hal ini membawa konsekuensi bahwa akta notaris mempunyai kekuatan eksekutorial.¹⁶

Sebagaimana Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2004 yang telah diubah dengan Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik. Maka, dalam hal ini, akta otentik yang dibuat oleh Notaris adalah akta sah yang dapat dipercaya. Berdasarkan pengertian notaris yang terdapat dalam UUJN, notaris dalam memangku jabatan dan melaksanakan tugas/pekerjaanya berdasarkan

¹⁵ Salim Hs, *Teknik Pembuatan Suatu akta (konsep Teoritis, Kewenangan Notarism Bentuk dan Minuta Akta*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2015), h. 33

¹⁶ C.S.T. Kansil, 2014, *Pokok – Pokok Etika Profesi Hukum*, Cet.XVII, Jakarta: Pradya Pramita, Op.Cit, hal. 5

pengangkatan oleh Negara dalam hal ini pemerintah.

Artinya profesi notaris merupakan jabatan dan merupakan bagian dari eksekutif sehingga seorang yang secara akademik memiliki kapasitas untuk menjadi notaris, namun tidak dilakukan pengangkatan oleh pemerintah maka seorang tersebut tidak dapat menjadi notaris. Hal ini membedakan profesi notaris dengan profesi – profesi lainnya. Oleh karena itu untuk notaris digunakan istilah profesi jabatan notaris karena pada hakikatnya notaris adalah pejabat yang diangkat oleh pemerintah meskipun tidak mendapatkan gaji sebagai layaknya pegawai negeri sipil.

Secara singkat dapat dikatakan bahwa eksistensi Notaris bukanlah untuk dirinya sendiri melainkan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Kalimat inilah yang menjadi dasar mengapa seorang Notaris harus menambah pengetahuan dan ketrampilannya dalam melayani masyarakat sebagai misi utama dalam hidupnya. Pada dasarnya, peran seorang Notaris adalah memberikan pelayanan berupa jasa bagi masyarakat yang berniat untuk membuat alat pembuktian yang bersifat otentik. Pelayanan disini jangan di artikan sempit, sebagai “membuat akta” saja. Pelayanan harus diartikan dalam menyangkut aspek holistik dan menyeluruh dari mulai kemudahan masyarakat mendapatkan informasi, menghubungi Notaris, datang ketempat Notaris, fasilitas kantor Notaris, keramahan Notaris beserta pegawainya, dan lain sebagainya. Pembuatan akta hanyalah sebagian dari aktivitas yang disebut pelayanan.

Notaris memiliki kode etik serta adanya pengawasan untuk menjalankan kewenangan notaris yang sesuai dengan peraturan. Organisasi Profesi Notaris

seperti INI membuat Kode Etik, yang berlaku kepada para anggotanya. Pasal 1 angka 2 Kode Etik Notaris disebutkan bahwa: Kode Etik Notaris dan untuk selanjutnya akan disebut Kode Etik adalah kaidah moral yang ditentukan oleh Perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia yang selanjutnya akan disebut “Perkumpulan” berdasar keputusan Kongres Perkumpulan dan/atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku bagi serta wajib ditaati oleh setiap dan semua anggota Perkumpulan dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai Notaris, termasuk di dalamnya para Pejabat Sementara Notaris, Notaris pengganti pada saat menjalankan jabatan. Kewenangan pengawasan pelaksanaan dan penindakan kode etik Notaris ada pada Dewan Kehormatan yang berjenjang mulai dari tingkat daerah (Kabupaten/Kota), wilayah (Provinsi), dan pusat (Nasional).¹⁷

2. Tinjauan Umum Tentang Pelaksanaan Sistem Self Assesment

Self Assesment System adalah sistem pemungutan pajak yang memberikan kewenangan penuh kepada wajib pajak untuk menghitung, menghitung, menyetor, dan melaporkan jumlah kewajiban perpajakannya. Dengan sistem ini, wajib pajak akan aktif selama otoritas pajak tidak campur tangan dalam menentukan pajak mana yang harus dibayar oleh orang pribadi, kecuali jika wajib pajak melanggar peraturan yang berlaku.¹⁸

Pemungutan pajak merupakan pendapatan suatu masyarakat, bukan mengurangi pendapatan atau kekayaan seseorang, yang dikembalikan kepada

¹⁷ Rahmat Ramadhani, 2020, *Hukum dan Etika Profesi Hukum*, Deli Serdang, PT.Bunda Media Grup, Op.cit, hal 64

¹⁸ Siti Resmi, 2016. *Perpajakan: Teori dan Kasus*, Op.cit, Jakarta: Salemba Empat, hal.11

masyarakat melalui pengeluaran-pengeluaran normal dan pembangunan dan pada akhirnya kepada seluruh masyarakat untuk memberi manfaat bagi masyarakat, baik dibayar maupun tidak. Pajak memegang peranan yang sangat penting dalam kehidupan suatu negara, terutama dalam perkembangannya.

Hal ini karena pajak merupakan sumber penerimaan pemerintah untuk membiayai seluruh pengeluaran, termasuk pengeluaran pembangunan. Saat memungut pajak, harus jelas siapa dan apa pajaknya. Oleh karena itu, mereka harus dikelola dengan baik dan benar untuk memastikan konsistensi data wajib pajak. Selain itu, tarif pajak harus ditentukan sesuai dengan peraturan yang berlaku saat itu.

Hal ini memungkinkan wajib pajak untuk membayar pajak mereka secara teratur dan hati-hati. Subjek perpajakan adalah orang pribadi, badan hukum, atau badan hukum lain yang memenuhi syarat subjektif, yaitu bertempat tinggal di Indonesia atau bertempat tinggal tetap. Suatu objek kena pajak baru menjadi wajib pajak jika memenuhi syarat objektif.¹⁹

Yang kena pajak itulah yang kena pajak. Mengingat pentingnya dan strategisnya suatu objek kena pajak, maka undang-undang perpajakan kita selalu secara tegas menyatakan apa saja jenis objek kena pajak tersebut, yang berkaitan dengan apakah objek tersebut kena pajak atau tidak.

Konsekuensi dari pemakaian sistem perpajakan self assessment ini apabila wajib pajak tidak memenuhi kewajiban dengan baik dan benar, maka kepada wajib pajak tersebut akan dikenakan sanksi yang cukup berat. Dalam

¹⁹ Wirawan B. Ilyas dan Richard Burton, 2013. *Hukum Pajak Teori, Analisis, dan Perkembangannya*, Jakarta, Salemba Empat, hal. 1

perjalanannya pelaksanaan sistem self assessment tersebut tidak jarang pula mengalami berbagai kendala. Kendal ini muncul karena tidak terpenuhinya unsur – unsur pokok self assessment yaitu : Tax consciousness (kesadaran wajib pajak); kejujuran wajib pajak; tax minddeness (Hasrat wajib pajak); tax discipline (disiplin wajib pajak). Kendala – kendala yang muncul tersebut sedikit banyak telah mempengaruhi pula terhadap kepastian hukum dalam pemberlakuan undang – undang perpajakan. Selain itu tingkat pendidikan masyarakat Indonesia juga ikut mempengaruhi pelaksanaan sistem self assessment.

Pajak dalam bahasa arab disebut dengan dharibah yang berarti mewajibkan, menetapkan, menentukan, memukul, menerangkan atau membebankan, dan lain - lain. Dalam islam pajak disebut dengan dharibah karena merupakan kewajiban tambahan atas harta setelah zakat, sehingga pelaksanaannya akan dirasakan sebagai beban.

Pemungutan pajak diperlukan untuk membiayai segala keperluan dalam menjalankan roda pemerintahan. Sehingga dalam perkembangan sejarah ekonomi Islam, pajak menjadi salah satu sumber pendapatan negara dan ulama yang memberikan kontribusi besar terhadap persoalan perpajakan ini adalah imam Abu Yusuf. Menurut Abu Yusuf penerimaan Negara dalam Daulah Islamiyyah diklasifikasikan dalam tiga kategori utama yaitu:²⁰

1. Ghanimah adalah segala sesuatu yang dikuasi oleh kaum muslim dari harta

²⁰ Nur Chamid, 2015, *Jejak Langkah Sejarah Pemikiran Ekonomi Islam*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, hal. .155

orang kafir melalui peperangan.

2. Zakat adalah pemilikan harta yang dikhususkan kepada mustahiq (penerimanya) dengan syarat-syarat tertentu.
3. Fay' adalah segala sesuatu yang dikuasai kaum Muslimin dari harta orang kafir tanpa peperangan, termasuk harta yang mengikutinya yaitu:
 - a. Jizyah: pajak yang ditarik dari penduduk non-muslim di Negara muslim sebagai biaya perlindungan mereka.
 - b. 'Usyr: hak kaum muslim yang diambil dari harta perdagangan ahl dzimmah dan penduduk darul harbi yang melewati perbatasan Negara Islam.
 - c. Kharaj: pajak tanah yang berkaitan dengan tanah perolehan kaum muslimin saat perang dan pengolahannya diserahkan kepada pemiliknya. Sebagai imbalan, para pengolah tanah harus menyerahkan pajak bumi kepada pemerintahan Islam. Pengenaan pajak atas tanah adalah jenis pajak yang paling tua dan paling banyak dilakukan. Di masa lalu, sumber pendapatan utama Negara Islam sejak pemerintahan Khalifah Umar sampai pada keruntuhan peradaban umat islam adalah kharaj atau pajak tanah.

Sedangkan mengenai sistem pungutan pajak saat ini di Indonesia menggunakan sistem self assessment dimana dalam sistem tersebut pemerintah (fiskus) memberikan kepercayaan pada wajib pajak untuk menghitung, memperhitungkan melapor dan menyetorkan pajak penghasilan mereka ke kantor pelayanan pajak tempat ia terdaftar. Dalam hal ini berarti pemerintah menerapkan asas al-amanah kepada wajib pajak untuk membayar pajak

penghasilan mereka.²¹

3. Tinjauan Umum Tentang Akta Perjanjian Sewa Menyewa

Istilah sewa menyewa berasal dari bahasa Belanda yaitu *Huur onver huur*, menurut bahasa sehari-hari sewa artinya pemakaian sesuatu dengan membayar uang. Perjanjian sewa-menyewa telah diatur di dalam Bab VII Buku ke III KUHPerdara yang berjudul “Tentang Sewa-Menyewa” yang meliputi pasal 1548 sampai dengan pasal 1600. Pengertian dari perjanjian sewa menyewa dalam pasal 1548 KUHPerdara, yaitu suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang selama waktu tertentu dan dengan pembayaran. 2 Definisi lainnya menyebutkan bahwa perjanjian sewamenyewa adalah persetujuan untuk pemakaian sementara suatu benda, baik bergerak maupun tidak bergerak, dengan pembayaran dan suatu harga tertentu.²²

Perjanjian sewa menyewa harus disesuaikan dengan syarat sahnya perjanjian dalam pasal 1320 KUHPerdara yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat sutau perjanjian
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal Serta tiga unsur pokok yang harus ada dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu : unsur *essensialia*, unsur *naturalia*, dan unsur *aksidentalialia*. Setelah syarat-syarat telah dipenuhi oleh kedua belah pihak maka perjanjian sewa menyewa dapat

²¹ John Hutagaol, 2017, *Perpajakan Isu-isu Kontemporer*, Yogyakarta, Graha Ilmu, hal..2

²² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), *Op. Cit.* Pasal 1548

dilaksanakan. Perjanjian sewa menyewa seperti halnya dengan perjanjianperjanjian pada umumnya yaitu perjanjian yang bersifat konsensual.

Dari uraian diatas, dapat dikemukakan unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian sewa-menyewa adalah:

A. Memberikan kenikmatan Suatu barang

Dalam sewa menyewa, yang diserahkan oleh pihak yang menyewakan kepada penyewa adalah barang, dengan demikian barang yang diserahkan. Kepada penyewa bukan untuk dimiliki seperti halnya jual beli, melainkan hanya untuk dipakai / dinikmati kegunaannya. Oleh karena itu, dalam sewa menyewa penyerahan barang yang menjadi obyek perjanjian hanya bersifat penyerahan kekuasaan belaka. Perjanjian sewa menyewa mempunyai subjek dan objek dari perjanjian yang hendak dilaksanakan.

Subyek dari sewa menyewa yakni penyewa dan yang menyewakan. Pihak yang menyewakan adalah orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda kepada pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan. Pihak yang akan menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewakan kepada pihak lain.

Dalam hal ini yang menyewakan menyerahkan barang dibagi menjadi dua 2 kategori, yaitu yang pertama, Pemilik barang disebut sebagai pemilik barang karena barang yang hendak menjadi objek dalam perjanjian sewa menyewa tersebut memang merupakan miliknya yang sah dengan adanya tanda kepemilikan

atas namanya.

Yang kedua, Bukan sebagai pemilik barang, contohnya mobil yang disewakan di sebuah rental A merupakan mobil milik B yang dengan sepengetahuan dan izin si B mobil tersebut menjadi objek sewa rental A. Kemudian untuk pihak penyewa memiliki kewajiban untuk memberika imbalan harga sewa dari barang yang telah ia nikmati atau terima dalam perjanjian sewa menyewa.

B. Adanya suatu barang

Ketentuan tentang sewa menyewa yang termuat dalam Buku III Bab VII KUHPerdara berlaku untuk semua jenis perjanjian sewa menyewa, yaitu mengenai sewa menyewa dengan obyek barang tidak bergerak. Tentang barang yang dapat menjadi obyek sewa menyewa ini, Prof. Dr. R. Wijono Prodjodikoro, SH mengatakan sebagai berikut "Oleh karena maksud dari sewa menyewa adalah untuk kemudian hari mengembalikan barang kepada pihak yang menyewakan, maka tidak mungkin ada persewaan barang yang pemakainya berakibat musnahnya barang itu misalnya barang-barang makanan".

Yang dimaksud dengan objek hukum (*rechtsobject*) adalah segala sesuatu bermanfaat dan dapat dikuasai oleh subjek hukum serta dapat dijadikan objek dalam suatu hubungan hukum. Pada umumnya yang dapat dipandang sebagai objek hukum itu adalah urusan urusan (*zaken*) dan benda-benda (*goederen*). Pengertian benda dibedakan ke dalam benda berwujud dan benda tidak berwujud. Benda berwujud mencakup segala sesuatu yang dapat dilihat, dipegang, dan seringkali juga dapat diukur dan ditimbang, misalnya rumah,

pohon, buku, mobil, dan sebagainya.

Benda tidak berwujud mencakup semua jenis hak, seperti hak atas tagihan, hak cipta, hak merek, dan sebagainya. Selain itu, benda juga dibedakan ke dalam benda bergerak dan benda tidak bergerak. Benda bergerak adalah benda yang karena sifatnya dapat dipindah tempatkan contohnya mobil, motor, bus, dll. Benda tidak bergerak atau benda tetap adalah benda-benda yang karena sifatnya sendiri atau karena tujuan pemanfaatannya tidak dapat atau tidak untuk dipindah tempatkan (misalnya lahan tanah, rumah, mesin tertentu dalam sebuah pabrik), atau karena penentuan hukum (penetapan undangundang) dinyatakan sebagai Benda tidak bergerak.

C. Selama/dalam jangka waktu tertentu

Perkataan "waktu tertentu" dalam Pasal 1548 KUHPerdara tidaklah berarti bahwa untuk berlangsungnya sewa menyewa haruslah selalu ada waktu tertentu akan tetapi dalam hal demikian, masing-masing pihak harus selalu dapat menghentikan sewa menyewa tersebut, dengan perhatian tenggang waktu tertentu menurut adat kebiasaan setempat. Dalam praktik sewa-menyewa, yang dimaksud dengan "waktu tertentu" adalah jangka waktu yang dihitung menurut kelaziman, misalnya, jumlah jam, hari, minggu, bulan, dan tahun. Menurut ketentuan Pasal 1579 KUHPerdara, pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewamenyewa dengan menyatakan hendak memakai sendiri benda yang disewakan, kecuali telah diperjanjikan sebelumnya. Pasal ini ditujukan dan hanya dapat diberlakukan pada sewa-menyewa dengan waktu tertentu. Contohnya seseorang yang sudah menyewakan bendanya untuk jangka waktu tiga tahun tidak

dapat memutuskan sewa-menyewa jika jangka waktu tersebut belum berakhir walaupun dengan alasan hendak memakai sendiri benda yang disewakan tersebut. Akan tetapi, apabila pihak yang menyewakan benda tersebut tidak menentukan jangka waktu sewa, dia berhak menghentikan sewa-menyewa setiap saat dengan mengindahkan waktu yang diperlukan untuk pemberitahuan penghentian sewa-menyewa menurut kebiasaan setempat. Namun, ketentuan sewa -menyewa diatur dalam Buku III Bab VII KUHPdt berlaku untuk semua sewa-menyewa benda bergerak maupun tidak bergerak, baik dengan waktu tertentu maupun tidak tertentu karena waktu tertentu “bukan syarat mutlak” untuk perjanjian sewa -menyewa

D. Pembayaran suatu harga

Dalam sewa menyewa, harga sewa yang harus dibayarkan oleh penyewa harus berwujud dalam bentuk jumlah uang (pembayaran harga sewa yang paling umum). Lagi pula pembayaran cara tersebut adalah yang paling praktis dan mudah dilaksanakan. Dalam sewa menyewa, harga sewa selain dapat diwujudkan ke dalam pembayaran harga sewa menyewa perlu diperhatikan pengertian sewa menyewa seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian-perjanjian lainnya merupakan suatu perjanjian konsensual, berarti perjanjian sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya kata sepakat mengenai unsur pokok yaitu barang dan harga.

Dalam Pasal 1579 KUHP, Pasal tersebut berbunyi : ”pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewanya dengan menyatakan hendak memakai sendiri barangnya yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan

sebaliknya”. Pasal ini hanya dapat dipakai terhadap perjanjian sewa menyewa dengan waktu tertentu. Misalnya untuk tiga tahun, penyewa tidak boleh menghentikan sewanya kalau waktu tersebut belum habis, dengan alasan bahwa ia ingin memakai sendiri barang yang disewakan itu.²³

Tetapi kalau ia menyewakan barangnya tanpa ditetapkan suatu waktu tertentu, sudah barang tentu ia berhak menghentikan sewa itu setiap waktu asal ia mengindahkan cara-cara dan jangka waktu yang diperlukan untuk pemberitahuan pengakhiran sewa menurut kebiasaan setempat. Meskipun demikian, perat Sewa menyewa sama seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian lain pada umumnya, adalah suatu perjanjian konsensual, artinya ia sudah mengikat pada detik tercapainya kesepakatan mengenai unsur-unsur pokok, yaitu barang dan harga²⁴.

Kewajiban pihak yang satu, menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak yang lain membayar harga sewa. Jadi, barang itu diserahkan tidak untuk dimiliki, tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya.

Sewa-menyewa didalam bahasa arab disebut ijarah. Secara etimologi arti kata ijarah yaitu upah atau sewa. Secara terminology agama yaitu memberikan suatu benda kepada orang lain untuk mengambil manfaatnya dengan ketentuan dengan orang yang menerima benda itu memberikan imbalan sebagai bayaran penggunaan manfaat barang yang akan dipergunakan.

Menurut Rahmat Syafe’I dalam bukunya yang berjudul Fikih Muamalah,

²³ Mochtar Kusumaatmadja, 2013, *Pengertian Ilmu Hukum, Bandung*. PT.Alumni, hal 84

²⁴ Abdul Sani, 2015, *Tanggung Jawab Para Pihak Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Mobil Pada C.V. Mutiara Transportation Di Kota Tegal*, Hal 37–38.

Ijarah secara bahasa adalah menjual manfaat. Sewa menyewa kepada hak seorang petani yang mengolah sebidang tanah yang bukan miliknya, berdasarkan perjanjian yang ditandatangani antara petani dan pemilik tanah tersebut. Perjanjian tersebut memberikan hak kepadanya untuk melanjutkan pengolahan tanah sepanjang dia membayar sewa kepada pemilik tanah dan bertindak selanyaknya sesuai dengan syarat-syarat sewa-menyewa yang telah ditetapkan oleh kedua belah pihak.²⁵

Mayoritas ulama fikih berpendapat bahwa ijarah adalah menjual manfaat dari suatu benda yang diperjanjikan, bukan menjual bendanya. Oleh karena itu mereka melarang menyewakan pohon untuk diambil buahnya, domba untuk diambil susunya, sumur untuk diambil airnya, sebab semua itu bukan manfaatnya tapi bendanya.²⁶

Pemilik atas sesuatu benda atau barang yang dapat dimanfaatkan disebut dengan mu'ajjir. Sedangkan orang yang memanfaatkan barang dari pemilik tersebut disebut dengan mustakjir. Barang atau sesuatu yang diambil manfaatnya disebut makjur. Dan imbalan yang dikeluarkan sebagai ganti atas manfaat yang diambil dinamakan dengan ajran (upah). Dan setelah terjadi akad Ijarah telah berlangsung orang yang menyewakan berhak mengambil upah, dan orang yang menyewa berhak untuk mengambil manfaat barang tersebut, akad ini disebut pula Mu'addhah (penggantian). Jika sewa telah dilakukan, maka pemanfaatan atas sesuatu yang disewakan ada pada mustakjir (penyewa) dan bagi yang menyewakan, dia berhak memiliki sesuatu yang diberikan dari penyewa yang

²⁵ Rahmat Sayfe'i, 2020, *Fikih Muamalah*, Pustaka Setia, Bandung, Hal.122

²⁶ Ibid

dalam hal ini merupakan imbalan atau pembayaran atas manfaat barang tersebut, karena akad ini termasuk akad tukar-menukar.²⁷

Ijarah Ijarah adalah jenis akad lazim, yang salah satu pihak yang berakad tidak memiliki hak fasakh, karena ia merupakan akad pertukaran. Dalam pelaksanaannya ijarah dapat berakhir atau dilakukannya pembatalan, dapat dibatalkan apabila terdapat unsur seperti dibawah ini :

- a. Terjadi aib terhadap barang sewaan yang kejadiannya di tangan penyewa atau terlihat aib lama padanya.
- b. Rusaknya, barang yang disewakan.
- c. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan, atau selesainya pekerjaan, atau berakhirnya masa, kecuali jika terdapat uzur yang mencegah fasakh.²⁸

²⁷ Umi Hani, 2021, *Fiqih Muamalah*, Universitas Islam Kalimantan Muhammad Arsyad Al-Banjary Banjarmasin, Banjarmasin, hal 65

²⁸ Ibid, hal 60a

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Peran Notaris Dalam Merapkan Sistem Self Assesment Pemungutan Pajak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa

Pendapatan suatu pajak sangat berperan penting bagi kepentingan pembangunan Indonesia. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan telah menyebutkan defenisi pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar - besarnya kemakmuran rakyat.²⁹ Pajak dari perspektif hukum menurut Soemitro yang terdapat dalam buku Hukum Pajak karya Adrian Sutedi, Pajak adalah suatu perikatan yang timbul karena adanya undang-undang yang menyebabkan timbulnya kewajiban warga negara untuk menyetorkan sejumlah penghasilan tertentu kepada negara, negara mempunyai kekuatan untuk memaksa, dan uang pajak tersebut harus digunakan untuk penyelenggaraan pemerintahan.³⁰ Dari pendekatan hukum ini menurut Adrian Sutedi memperlihatkan bahwa pajak yang dipungut harus berdasarkan undang-undang sehingga menjamin adanya kepastian hukum, baik bagi fiskus

²⁹ Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2007

³⁰ Adrian Sutedi, *Hukum Pajak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hal 1

sebagai pengumpul pajak maupun wajib pajak sebagai pembayar pajak.³¹

1. Perpajakan Indonesia

Sejak zaman kolonial telah dilakukan pemungutan pajak oleh setiap rakyat kepada pemerintahan yang berkuasa, pungutan seperti itu dipersembahkan kepada raja sebagai wujud rasa hormat kepada raja, pungutan itu merupakan suatu upeti (pemberian secara Cuma-Cuma) dan harus dibayarkan tidak boleh tidak. Pada masa itu pemberian upeti atau pajak yang diberikan bisa berupa uang, ternak ataupun hasil pertanian, pemberian-pemberian itu diperuntukkan untuk kepentingan pribadi Raja atau penguasa. Dalam perkembangannya, upeti yang diberikan oleh rakyat tidak lagi untuk kepentingan raja semata, tetapi juga sudah mengarah pada kepentingan rakyat. Artinya, pemberian yang dilakukan oleh rakyat kepada raja digunakan untuk kepentingan umum seperti menjaga keamanan, membuat jalan, memperbaiki pengairan persawahan, serta untuk kepentingan sosial lainnya.

Seiring perkembangan dalam masyarakat, maka dibuatlah suatu aturan yang lebih baik dan bersifat memaksa berkaitan dengan sifat upeti (pemberian) tersebut dengan memperhatikan unsur keadilan. Guna memenuhi unsur keadilan inilah maka rakyat diikut sertakan dalam membuat berbagai aturan dalam pemungutan pajak, yang nantinya akan

³¹ Ibid, hal 1

dikembalikan juga hasilnya untuk kepentingan rakyat itu sendiri.³²

Pada awal kemerdekaan, undang-undang darurat diberlakukan No. 12 tahun 1950, yang menjadi dasar pengenaan pajak kendaraan bermotor (komoditas) 1951 digantikan oleh pajak penjualan. pemungutan pajak 1951 Sistematis dan permanen, dimulai dengan pemungutan pajak properti Itu sudah ada di zaman kolonial. Pajak ini disebut "Landrent" (sewa tanah). Dari Gubernur Inggris. Pada zaman penjajahan Belanda disebut "Landrente". Peraturan sewa diberlakukan pada tahun 1907 dan kemudian pada tahun diubah dan ditambah dengan Ordonansi Landrente. Pada tahun 1932, dikeluarkan Ordonansi Pajak Kekayaan (PKk) yang beberapa kali diubah dengan UndangUndang Nomor 24 Tahun1964.

Pada tahun 1983 pemerintah bersama-sama dengan Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) sepakat melakukan reformasi undang-undang perpajakan yang ada dengan mencabut semua undang-undang yang ada dan mengundang lima (5) paket undang-undang perpajakan yang sifatnya lebih muda dipelajari dan dipraktikkan serta tidak menimbulkan duplikasi dalam hal pemungutan pajaknya dan unsur keadilan menjadi lebih diutamakan, bahkan sistem perpajakan yang semula official assesment diubah menjadi self assesment. Kelima undang - undang tersebut adalah :

- 1) UU No. 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (KUP)

³² Wirawan B. Ilyas dan Richard Burton, Op.cit, Hal. 1

- 2) UU No. 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan (PPh)
- 3) UU No. 8 Tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai atas Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPN dan PPnBM)
- 4) UU No. 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)
- 5) UU No. 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai (BM).

Dengan diberlakukannya kelima undang-undang tersebut, semua lapisan masyarakat tentunya diharapkan turut berpartisipasi dan dapat mengerti akan kewajibannya untuk membayar pajak sesuai dengan Sistem self assesment yang berlaku sejak 1983 berdasarkan reformasi undang-undang perpajakan tersebut.

Pemungutan pajak adalah perwujudan pengabdian dan peran serta wajib pajak untuk secara langsung bersama sama melaksanakan wajib pajak. Seorang warga negara tentunya memiliki beban pajak yang harus dibayarkan kepada negara untuk kelangsungan kehidupan bernegara. Dari pembayaran pajak tersebut oleh negara digunakan untuk membiayai seluruh pengeluaran – pengeluaran. Tentunya pajak juga bermanfaat untuk melakukan pembangunan samapi membayar gaji pegawai negeri.

Teori yang mendukung untuk pemungutan pajak diungkapkan oleh Brotodihardjo, yang memberikan pembenaran kepada negara untuk berhak memungut pajak dari rakyat.³³

1. Teori Asuransi

Negara berkewajiban melindungi orang dan/atau warganya guna

³³ *Ibid*

menjamin keselamatan segala kepentingan, jiwa dan harta benda. Oleh karena itu, pembayaran pajak dianggap atau setara dengan pembayaran premi, karena dijamin perlindungan negara.

2. Teori Kepentingan

Teori ini menyatakan bahwa pengenaan pajak atas seluruh penduduk harus didasarkan pada kepentingan masing-masing orang dalam suatu misi negara/pemerintah (bermanfaat baginya), termasuk perlindungan terhadap nyawa orang-orang tersebut dan harta bendanya. menekankan bahwa itu tidak akan terjadi. Pembayaran pajak terkait dengan kepentingan orang-orang ini di negara. Semakin banyak bunga yang Anda miliki di negara bagian, semakin tinggi pajak yang dibayarkan.

3. Sustainability Theory Sustainability

Theory menyimpulkan bahwa dasar keadilan dalam pemungutan pajak adalah pelayanan negara bagi rakyat, yaitu perlindungan jiwa dan harta benda. Untuk memenuhi manfaat tersebut, ada biaya yang harus ditanggung warga berupa pajak. Inti dari teori ini adalah prinsip perpajakan. Artinya, tekanan pajak harus sama untuk semua orang. Pajak harus dibayar sesuai dengan kelangsungan hidup seseorang, dan untuk mengukur keberlanjutan, seseorang dapat fokus pada pendapatan, aset, dan pengeluaran seseorang dan memperhatikan ukuran keluarga, saya bisa melakukannya.

4. Teori Bhakti

Teori ini didasarkan pada konsep organisasi nasional dan

mengajarkan bahwa negara sebagai organisasi memiliki kewajiban untuk mengurus kepentingan umum. Negara memiliki kenaikan pajak yang tidak terbatas dan warga negara harus membayar pajak sebagai bukti pengabdian kepada negara. Oleh karena itu, dasar hukum perpajakan adalah hubungan antara pemerintah daerah dan negara bagian.

5. Teori Asas Daya Beli

Menurut teori ini, fungsi pemungutan pajak, yaitu mengambil daya beli dari rumah tangga masyarakat untuk rumah tangga negara, kemudian menyalurkan kembali ke masyarakat dengan tujuan untuk memelihara kehidupan masyarakat dan untuk membawa kesejahteraan. Jadi, penyelenggaraan kepentingan masyarakat inilah yang dianggap sebagai dasar keadilan pemungutan pajak, bukan kepentingan individu, bukan pula kepentingan negara, melainkan kepentingan - kepentingan masyarakat yang meliputi keduanya.

Pemungutan pajak di Indonesia juga berlandaskan asas – asas agar dapat terlaksana dengan baik , asas pada pemungutan pajak ialah :

- a. Asas keadilan, Dalam mencari keadilan, salah satu jalan yang harus ditempuh ialah mengusahakan agar supaya pemungutan pajak diselenggarakan secara umum dan merata tanpa melihat status seseorang.³⁴
- b. Asas menurut falsafah hukum, Di atas telah diuraikan bahwa hukum pajak harus mengabdikan kepada keadilan.

³⁴ R Santoso Brotodiharjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Pt.Refika Aditama, Bandung, 2013 hal 27-28

Keadilan inilah yang kita namakan “asas pemungutan pajak”. Terlepas dari kenyataan bahwa pada pelaksanaannya pembuat undang-undang pajak harus selalu memegang teguh kepada asas keadilan, seringkali juga menjadi persoalan, apakah pemungutan pajak oleh suatu negara berdasarkan pula atas keadilan.³⁵

- c. Asas yuridis. Hukum pajak harus dapat memberi jaminan hukum yang perlu untuk menyatakan keadilan yang tegas, baik untuk negara maupun untuk warganya. Maka mengenai pajak di negara hukum segala sesuatu harus ditetapkan pengenaan dan pemungutan pajak (termasuk bea dan cukai) untuk keperluan negara dan hanya boleh terjadi berdasarkan undang-undang yang berlaku di negara tersebut.³⁶
- d. Asas ekonomi. Selain fungsi budgeter, pajak juga dipergunakan sebagai alat untuk menentukan politik perekonomian. Tidak mungkin suatu negara menginginkan merosotnya kehidupan ekonomi negaranya.³⁷
- e. Asas finansial. Sesuai dengan sistem budgeternya, bahwa sudah barang tentu bahwa biaya-biaya untuk mengenakan dan untuk memungutnya harus sekecil - kecilnya apalagi

³⁵ Ibid, hal 29 - 37

³⁶ Ibid, hal 37

³⁷ Ibid, hal 41-42

dalam bandingan dengan pendapatannya.³⁸

Dalam suatu negara tentunya memiliki sistem pemungutan pajak yang berbeda – beda. Sistem pemungutan pajak sendiri adalah suatu cara yang digunakan atau dipakai untuk menghitung besarnya pajak yang perlu dibayarkan kepada negara.

Di Indonesia sendiri sampai sekarang menggunakan Self Assesment System. Dalam penerapannya atau pelaksanaannya dapat dilihat dalam pasal 12 UU KUP yang pada ayat (1) menyatakan bahwa setiap Wajib Pajak wajib membayar pajak yang terutang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan, dengan tidak menggantungkan pada adanya surat ketetapan pajak. Kemudian pada ayat (2) disebutkan bahwa jumlah pajak yang terutang menurut surat pemberitahuan (SPT) yang disampaikan oleh Wajib Pajak adalah jumlah pajak yang terutang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan. Dan pada ayat (3) apabila Direktur Jendral Pajak mendapatkan bukti jumlah pajak yang terutang menurut SPT sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak benar, Direktur Jendral Pajak menetapkan jumlah pajak yang terutang.³⁹

Self Assesment System adalah sistem pemungutan pajak yang memberikan kewenangan penuh kepada wajib pajak untuk menghitung, menghitung, menyetor, dan melaporkan jumlah kewajiban perpajakannya. Dengan sistem ini, wajib pajak akan aktif selama otoritas pajak tidak

³⁸ Ibid, hal 42

³⁹ Undang Undang Nomor 28 Tahun 2007

campur tangan dalam menentukan pajak mana yang harus dibayar oleh orang pribadi, kecuali jika wajib pajak melanggar peraturan yang berlaku.⁴⁰

2. Mekanisme Pemungutan Pajak Sewa Menyewa dan Peran Notaris

Dalam Perjanjian Sewa Menyewa

Perjanjian sewa menyewa merupakan suatu perjanjian yang diatur dalam Burgelijk Wetboek (BW). Perjanjian sewa-menyewa ini tunduk kepada ketentuan-ketentuan umum dari perjanjian yang diatur dalam Buku III KUHPerdota sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1548 KUHPerdota yang menyatakan bahwa sewa-menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut.

Peran dan campur tangan hukum sangat dibutuhkan hampir di setiap sisi kegiatan kehidupan manusia dalam hidup bermasyarakat. Demikian juga halnya dengan kegiatan yang berkaitan dengan tanah yaitu dalam hal ini ialah perjanjian persewaan atas tanah dan / atau bangunan, maka peran hukum pertanahan menjadi sangat penting untuk melindungi dan menjamin kepastian hukum terhadap hak atas tanah.⁴¹

Perkembangannya didasarkan pada “ kebebasan hukum berkontrak “ sebagai asas dari perjanjian yang diatur dalam Pasal 1338 jo Pasal 1320 KUHPerdota. Dalam form pranata sewa- menyewa merupakan pranata

⁴⁰ Siti Resmi, Op.cit, hal.11

⁴¹ Rahmat Ramadhani, *Beda Nama Dan Jaminan Kepastian Hukum SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH*, 2018, CV Pustaka Prima

hukum perjanjian yang of contract (tertulis) biasanya penyewa disodori perjanjian dengan syarat-syarat yang ditetapkan sendiri oleh yang menyewakan, sedangkan penyewa hanya dapat mengajukan perubahan pada hal-hal tertentu saja umpamanya tentang harga, tempat penyerahan barang dan cara pembayaran, dimana hal ini pun apabila dimungkinkan oleh yang menyewakan.⁴²

Unsur esensial dari sewa menyewa adalah barang, harga dan waktu tertentu. Sebagaimana halnya perjanjian jual beli, perjanjian sewa-menyewa merupakan perjanjian konsesualisme, dimana perjanjian terbentuk berasaskan kesepakatan antara para pihak, satu sama lain saling mengikatkan diri. Hanya saja perbedaannya dengan jual beli adalah objek sewa- menyewa tidak untuk dimiliki penyewa, tetapi hanya untuk dipakai atau dinikmati kegunaannya sehingga penyerahan barang dalam sewa-menyewa hanya bersifat menyerahkan kekuasaan atas barang yang disewa tersebut, bukan penyerahan hak milik atas barang tersebut.

Sewa-menyewa seperti halnya jual beli dan perjanjian lainnya pada umumnya adalah suatu perjanjian konsensualisme, artinya ia sudah dan mengikat saat tercapainya kesepakatan mengenai unsur-unsur pokoknya yaitu barang dan jasa. Ini berarti jika apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lainnya dan mereka mengkehendaki sesuatu yang sama secara timbal balik, maka dapat dikatakan bahwa perjanjian sewa menyewa telah terjadi.

⁴² Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Op.cit, Sumur Bandung, Bandung , 2016, hlm.12.

Dari uraian di atas, dapat di simpulkan unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian sewa-menyewa adalah:

- 1) Adanya pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa;
- 2) Adanya kesepakatan antara kedua belah pihak;
- 3) Adanya objek sewa menyewa;
- 4) Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda;
- 5) Adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang sewa kepada pihak yang menyewakan.⁴³

Dari ketentuan Pasal 1548 KUHPerdara, terdapat beberapa unsur penting dalam perjanjian sewa-menyewa, yaitu :

- Perjanjian

Dalam Pasal 1313 KUHPerdara, secara tegas diatur bahwa Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Rumusan dalam Pasal 1313 KUHPerdara tersebut mengatur bahwa Perjanjian itu harus memenuhi unsur-unsur:

- i. Suatu Perbuatan : Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, dimana perbuatan tersebut menimbulkan akibat hukum
- ii. Antara sekurang-kurangnya 2 (dua) orang
- iii. Perbuatan tersebut melahirkan perikatan di antara pihak-pihak yang berjanji tersebut.

⁴³ Salim H.S, 2010, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, Hlm.58.

Perjanjian dapat dikatakan sah dan mengikat harus memenuhi 4 (empat) syarat mutlak, hal ini sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerduta, yaitu:

- i. kesepakatan para pihak,
- ii. kecakapan untuk membuat suatu Perjanjian,
- iii. suatu hal tertentu,
- iv. suatu sebab yang halal. Dan sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1338 KUHPerduta, setiap Perjanjian yang dibuat secara sah akan berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

- Kewajiban Para Pihak

Dimana pihak yang menyewakan (pemilik) memiliki kewajiban untuk menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa memiliki kewajiban untuk melakukan pembayaran harga sewa. Jadi barang yang disewakan tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam jual beli, melainkan hanya untuk dipakai dan dinikmati kegunaannya.

- Jangka Waktu

Berdasarkan rumusan dari Pasal 1548 KUHPerduta dikatakan bahwa sewa menyewa itu berlangsung selama waktu tertentu, yang berarti bahwa dalam perjanjian sewa-menyewa harus selalu ditentukan jangka waktu tertentu, tetapi dalam perjanjian sewa-menyewa itu dapat juga tidak ditetapkan suatu jangka waktu tertentu asalkan sudah disetujui harga sewa satu bulan dan lain-lain. Penentuan jangka waktu ini dimaksudkan untuk

membatasi pemberian kenikmatan kepada Penyewa.⁴⁴

Istilah subjek hukum berasal dari terjemahan rechtssubject (Belanda) atau law of subject (Inggris). Pada umumnya rechtssubject diartikan sebagai pendukung hak dan kewajiban.⁴⁵

Menurut C.S.T Kansil, yang dimaksud dengan subjek hukum ialah siapa yang dapat mempunyai hak dan cakap untuk bertindak di dalam hukum, atau dengan kata lain siapa yang cakap menurut hukum untuk mempunyai hak. Pada definisi yang diberi oleh Kansil, terdapat kata cakap, dimana menurut beliau subjek hukum adalah mereka yang cakap menurut hukum untuk mempunyai hak .⁴⁶

Subjek hukum mempunyai peranan yang penting di dalam bidang hukum, khususnya hukum keperdataan karena subjek hukum itulah nantinya yang dapat mempunyai kewenangan hukum.

Didalam berbagai literatur dikenal 2 (dua) macam subjek hukum, yaitu manusia pribadi (natuurlijke persoon) dan badan hukum (rechts persoon). Pada dasarnya manusia mempunyai hak sejak dilahirkan namun tidak semua manusia mempunyai kewenangan dan kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum. Badan hukum sebagai subjek hukum dapat bertindak seperti manusia. Badan hukum merupakan kumpulan manusia pribadi dan juga merupakan kumpulan bagian dari hukum yang mengaturnya sesuai dengan hukum yang berlaku; umpamanya, badan

⁴⁴ Anonim, www.npslawoffice.com/pengertian-perjanjian-sewa-menyewa-secara-umum-dan-pengaturannya-dalam-kuhperdata/Diakses Pada Tanggal 24 september 2022

⁴⁵ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm.23

⁴⁶ C.S.T.Kansil dan Christine S.T.Kansil, *Modul Hukum Perdata*, PT.Pradnya Paramita,2008, h 84.

hukum Perseroan Terbatas menurut Bab III KUHD dan koperasi menurut Undang-Undang No.17 Tahun 2012.⁴⁷

Menurut Soemitro, *rechtspersoon* adalah suatu badan yang dapat mempunyai harta kekayaan, hak serta kewajiban seperti orang-orang pribadi. Sementara Sri Soedewi berpandangan bahwa badan hukum adalah kumpulan orang-orang yang bersama-sama bertujuan untuk mendirikan suatu badan, yaitu berwujud himpunan dan harta kekayaan yang disendirikan untuk tujuan tertentu dan ini dikenal dengan yayasan.⁴⁸

Dalam perjanjian sewa-menyewa ada subjek dan objek, adapun subjek dari perjanjian sewa-menyewa yaitu adanya pihak penyewa dan adanya pihak yang menyewakan. Sedangkan yang menjadi objek dari perjanjian sewa-menyewa adalah barang dan harga, yang mana barang yang menjadi objek tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa-menyewa adalah:

a. Pihak yang menyewakan Pihak yang menyewakan adalah orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda kepada pihak lainnya untuk dinikmati kegunaan benda tersebut kepada penyewa. Pihak yang menyewakan barang atau benda tidak harus pemilik benda sendiri tetapi semua orang yang atas dasar hak penguasaan untuk memindahkan pemakaian barang ke tangan orang lain. Hal tersebut dikarenakan didalam sewa-menyewa yang diserahkan kepada pihak penyewa bukanlah hak

⁴⁷ Ibid, hal 89.

⁴⁸ Salim HS, Op.cit, hal 25.

milik atas suatu barang melainkan hanya pemakaian atau pemungutan atas hasil dari barang yang disewakan.

Kewajiban pihak yang menyewakan dapat ditemukan di dalam Pasal 1550 KUHPerduta. Kewajiban-kewajiban tersebut, yaitu:

- 1) Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa
- 2) Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa sehingga barang tersebut dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan
- 3) Memberikan si penyewa kenikmatan yang tenteram dari pada barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa-menyewa.

Kewajiban pihak yang menyewakan adalah menyerahkan barang yang disewa untuk dinikmati kegunaan barang tersebut bukan hak milik. Tentang pemeliharaan barang yang disewakan pihak yang menyewakan barang diwajibkan untuk melakukan perbaikan-perbaikan yang diperlukan atas barang yang disewakan. Ketentuan tersebut diatur di dalam Pasal 1551 ayat (2) KUHPerduta yang berbunyi: “Ia harus selama waktu sewa menyuruh melakukan pembetulan- pembetulan pada barang yang disewakan, yang perlu dilakukan kecuali pembetulan-pembetulan yang menjadi wajibnya si penyewa.”

Pasal 1552 KUHPerduta mengatur tentang cacat dari barang yang disewakan. Pihak yang menyewakan diwajibkan untuk menanggung semua cacat dari barang yang dapat merugikan pemakaian barang yang disewakan walaupun sewaktu perjanjian dibuat pihak-pihak tidak mengetahui cacat tersebut. Jika cacat tersebut mengakibatkan kerugian

bagi pihak penyewa maka pihak yang menyewakan diwajibkan untuk mengganti kerugian.

Pihak yang menyewakan diwajibkan untuk menjamin tentang gangguan atau rintangan yang mengganggu penyewa menikmati obyek sewa yang disebabkan suatu tuntutan hukum yang bersangkutan dengan hak milik atas barangnya. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan pasal 1556 dan 1557 KUHPerdara. Jika terjadi yang demikian, maka penyewa berhak menuntut suatu pengurangan harga sewa menurut imbalan, asalkan gangguan dan rintangan tersebut telah di beritahukan kepada pemilik. Akan tetapi pihak yang menyewakan tidak diwajibkan untuk menjamin si penyewa terhadap rintangan-rintangan dalam menggunakan barang sewa yang dilakukan oleh pihak ketiga dengan peristiwa yang tidak berkaitan dengan tuntutan atas hak milik atas barang sewa.

Pihak yang menyewakan disamping dibebani dengan kewajiban juga menerima hak. Hak-hak yang diperoleh pihak yang menyewakan dapat disimpulkan dari ketentuan pasal 1548 KUHPerdara, yaitu:

- 1) Menerima uang sewa sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian
- 2) Menegur penyewa apabila penyewa tidak menjalankan kewajibannya dengan baik.

b. Pihak Penyewa Pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan. Objek barang yang dapat disewakan menurut Hofmann dan De Burger, yang dapat di

sewa adalah barang bertubuh saja, namun ada pendapat lain yaitu dari Asser dan Van Brekel serta Vollmar berpendapat bahwa tidak hanya barang-barang yang bertubuh saja yang dapat menjadi objek sewa melainkan hak-hak juga dapat disewa, pendapat ini diperkuat dengan adanya putusan Hoge Raad tanggal 8 Desember 1922 yang menganggap kemungkinan ada persewaan suatu hak untuk memburu hewan (jachtrecht).⁴⁹

Pasal 1560, 1564, dan 1583 KUHPerdara menentukan bahwa pihak penyewa memiliki kewajiban-kewajiban, yaitu:

- 1) Memakai barang yang disewa sebagai bapak rumah yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya, atau jika tidak ada perjanjian mengenai itu, menurut tujuan yang dipersangkakan berhubungan dengan keadaan
- 2) Membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan
- 3) Menanggung segala kerusakan yang terjadi selama sewa-menyewa, kecuali jika penyewa dapat membuktikan bahwa kerusakan tersebut terjadi bukan karena kesalahan si penyewa
- 4) Mengadakan perbaikan-perbaikan kecil dan sehari-hari sesuai dengan isi perjanjian sewa- menyewa dan adat kebiasaan setempat.

Pihak penyewa juga memiliki hak, yaitu:

- 1) Menerima barang yang disewa
- 2) Memperoleh kenikmatan yang tenteram atas barang yang disewanya

⁴⁹ Wirjono Projudikoro, Op.cit, Hlm.50

selama waktu sewa

- 3) Menuntut pembetulan-pembetulan atas barang yang disewa, apabila pembetulan- pembetulan tersebut merupakan kewajiban pihak yang menyewakan.⁵⁰

Dalam suatu perjanjian sewa menyewa yang dalam hal ini adalah sewa menyewa tanah atau bangunan dapat dikenakan pajak atas persewaan tersebut. Yang mana persewaan tanah atau bangunan dikenakan pajak penghasilan (PPH) sebagaimana yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Persewaan Tanah Dan / Atau Bangunan Pasal 2 Ayat (1) yang berbunyi : “ Atas penghasilan dari persewaan tanah dan / atau bangunan baik sebagian maupun seluruh bangunan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dikenai Pajak Penghasilan yang bersifat final.”⁵¹

Dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pajak Penghasilan Dari Persewaan Tanah Dan / Atau Bangunan dijelaskan juga tentang besaran pajak dari sewa menyewa dan mekanisme pemungutan pajaknya.

Pasal 4 Ayat 1 PP No.34 Tahun 2017 yang berbunyi : “ Besarnya Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (1) sebesar 10% (sepuluh persen) dari jumlah bruto nilai persewaan tanah dan / atau

⁵⁰ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), pasal 1560,1564,1583

⁵¹ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2017, pasal 2 ayat (1)

bangunan”⁵²

Jumlah bruto yang dimaksud dalam pasal 4 Ayat (1) adalah jumlah jumlah yang dibayarkan atau yang diakui sebagai utang oleh penyewa dan dalam bentuk apapun yang berkaitan dengan tanah dan / atau bangunan yang disewa, sebagaimana yang terdapat dalam pasal 4 Ayat (2) yang berbunyi : “ 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, biaya fasilitas lainnya, baik yang perjanjiannya dibuat secara terpisah maupun disatukan .”⁵³

Pajak penghasilan yang didapat dari sewa menyewa haruslah disetorkan disetorkan oleh Penyewa atau yang ditunjuk sebagai Pemotong Pajak Penghasilan, sebagaimana yang diatur dalam PP No.34 Tahun 2017 pasal 3 ayat (1) yang berbunyi : “ 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.”⁵⁴

Dalam penyeteroran pajak penghasilan sewa menyewa terbagi atas 2 kategori,yaitu :

1) Apabila penyewa adalah badan pemerintah, Subjek Pajak badan

⁵² Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2017, pasal 4 ayat (1)

⁵³ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2017, pasal 4 ayat (2)

⁵⁴ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2017, pasal 3 ayat (1)

dalam negeri, penyelenggara kegiatan, bentuk usaha tetap, kerjasama operasi, perwakilan perusahaan luar negeri, dan orang pribadi yang ditetapkan oleh Direktur Jenderal Pajak, Pajak Penghasilan yang terutang dipotong oleh penyewa.

- 2) Apabila penyewa adalah orang pribadi atau bukan Subjek Pajak, Pajak Penghasilan yang terutang wajib dibayar sendiri oleh pihak yang menyewakan.

Pajak atas penghasilan atas persewaan tanah dan / atau bangunan terutang pada saat pembayaran atau terutangnya sewa tergantung peristiwa mana lebih dahulu terjadi. Dalam hal PPh terutang harus dilunasi melalui pemotongan oleh penyewa, maka penyetoran dapat dilakukan ke bank persepsi dan Kantor Pos selambat – lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya setelah bulan pembayaran atau terutangnya sewa dengan menggunakan Surat Setoran Pajak (SSP).

Untuk pelaporan pemotongan dan penyetorannya dilakukan ke Kantor Pelayanan Pajak (KPP) atau Kantor Pelayanan Penyuluhan dan Konsultasi Perpajakan (KP2KP) selambat – lambatnya tanggal 20 bulan berikutnya setelah bulan pembayaran atau terutangnya sewa dengan menggunakan SPT Masa PPh Pasal 4 ayat (2).

Dalam hal PPh terutang harus disetor sendiri oleh yang menyewakan, maka yang menyewakan wajib menyetor PPh yang terutang ke bank persepsi atau Kantor Pos selambat – lambatnya tanggal 15 bulan berikutnya setelah bulan pembayaran atau terutangnya sewa dengan

menggunakan Surat Setoran Pajak (SSP).⁵⁵

Dalam pelaksanaan dari pemungutan pajak sewa menyewa, Notaris disini berperan penting dalam pemungutan pajak sewa menyewa. Notaris berkewajiban untuk memberitahu client nya tentang adanya pajak yang dibebankan kepada pihak yang melakukan sewa menyewa. Dengan menggunakan system pemungutan pajak self assessment, wajib pajak diberikan kewenangan untuk menghitung besaran pajak sewa menyewa. Disini Notaris berperan untuk membantu client nya, karena pada umumnya masyarakat awam tidak mengetahui adanya pajak yang harus dibayarkan apabila melakukan suatu perbuatan sewa menyewa.

Secara keseluruhan, peranan Notaris dalam pelaksanaan pemungutan pajak sewa menyewa bersifat pasif atau tidak dominan. Karena dalam hal ini Notaris tidak memiliki kewajiban untuk membayarkan atau menyetorkan pajak tersebut dikarenakan notaris bukan wajib pungut pajak.

Mengingat peranan notaris, secara jabatannya, yang harus selalu memberi informasi ataupun penyuluhan hukum mengenai kewajiban perpajakan kepada setiap kliennya yang telah diatur dalam pasal 15 ayat (2) huruf E UUJN, notaris hanya sebatas turut membantu pelaksanaan PPh atas penghasilan dari persewaan tanah dan/atau bangunan dengan memberitahukan kepada pihak yang menyewakan tentang adanya beban pajak penghasilan sebesar 10% (sepuluh persen) yang harus dibayar

⁵⁵ Keputusan Menteri Keuangan Nomor 394/KMK.04/1996

olehnya dengan cara pemotongan oleh pihak penyewa apabila penyewa dalam hal ini adalah Wajib Potong.⁵⁶

Ketidaktahuan masyarakat mengenai adanya pajak sewa menyewa serta mekanisme dari pemungutan pajak tersebut dapat terjadi diakibatkan kurangnya sosialisasi dari pemerintah dan sarana informasi mengenai mekanisme pemungutan pajak sewa menyewa.

Sehingga dapat dikatakan bahwa keberhasilan pelaksanaan pemungutan PPh atas penghasilan dari persewaan tanah dan/atau bangunan terletak pada kesadaran, tingkat kejujuran, hasrat untuk membayar pajak, kedisiplinan, serta tingkat pengetahuan para Wajib Pajak sendiri dalam melaksanakan kewajibannya membayar pajak.

B. Akibat Hukum Apabila Notaris Salah Dalam Menentukan Sistem Pemungutan Pajak Pada Perjanjian Sewa Menyewa

Pemungutan pajak yang dilakukan oleh negara tidak hanya bertujuan untuk membiayai pengeluaran pengeluaran negara saja. Terdapat dua fungsi dari dilakukannya pemungutan pajak oleh Negara. Pertama, fungsi Budgetair yang artinya pajak merupakan salah satu sumber penerimaan pemerintah untuk membiayai pengeluaran baik rutin maupun pembangunan, sebagai sumber keuangan negara. Upaya tersebut ditempuh dengan cara ekstensifikasi maupun intensifikasi pemungutan pajak melalui penyempurnaan peraturan berbagai jenis pajak seperti Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai, dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah, Pajak

⁵⁶ Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, pasal 15

Bumi dan Bangunan, dan lain - lain. Kedua, fungsi Regulerend atau mengatur yang artinya pajak sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi, dan mencapai tujuantujuan tertentu diluar bidang keuangan.

Dasar hukum penerapan pemungutan pajak di Indonesia adalah ketentuan yang terdapat dalam Pasal 23 A Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 yaitu dinyatakan bahwa semua pajak untuk keperluan negara berdasarkan undang - undang. Besarnya peran yang diberikan oleh pajak sebagai sumber dana dalam pembangunan nasional, maka tentunya perlu lebih digali lagi potensi pajak yang ada dalam masyarakat sesuai dengan situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan bangsa ini.⁵⁷

Sistem perpajakan suatu negara terdiri dari 3 (tiga) unsur, yaitu tax law, tax policy, dan tax administration. Ketiga unsur tersebut saling menunjang satu sama lain, tak bisa dipisahkan. Ketiga unsur tersebut harus sama kuat dan sama stabil sehingga dapat menopang sistem perpajakan. Apabila salah satu unsur lemah, maka sistem perpajakan tidak stabil dan akan dapat mengarah pada keruntuhan. Ketiga unsur tersebut juga bergantung satu sama lain untuk bergantung satu sama lain untuk mencapai suatu sistem perpajakan yang stabil.⁵⁸

Sistem perpajakan dapat diartikan sebagai suatu kumpulan atau

⁵⁷ Marihot Pahalamana Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori Dan Praktek*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2003, hal.6.

⁵⁸ Abdul Kadir, *Kapita Selekta Perpajakan Di Indonesia*, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2016, hal 137

satu kesatuan yang terdiri dari unsur tax law, tax policy, dan tax administration, yang saling berhubungan satu sama lain, bekerja sama secara harmonis untuk mencapai tujuan atau target perolehan penerimaan pajak bagi negara secara optimal. Kualitas administrasi merupakan faktor yang sama pentingnya dengan kualitas hukum pajak dan kualitas kebijakan perpajakan.

1. Tax Law, Dapat dikemukakan bahwa yang dimaksud dengan pengertian hukum pajak adalah keseluruhan peraturan yang mengatur hubungan hukum antara pemerintah sebagai pemungut pajak dengan rakyat sebagai wajib pajak.

Hukum pajak merupakan landasan kerja bagi pemerintah mempunyai peranan yang sangat dominan dan penting, sebab inti hakikat hukum administrasi negara menurut Sjachran Basah adalah dimungkinkan administrasi negara (pemerintah) untuk menjalankan fungsinya dan melindungi warga (termasuk wajib pajak) terhadap sikap tindak administrasi negara (dalam arti mengatur kehidupan warganya dalam mengeluarkan ketetapan ketetapan yang menimbulkan akibat hukum bagi objek yang diaturnya) serta melindungi pemerintah itu sendiri.⁵⁹

Kiranya dapat dikemukakan bahwa yang dimaksud dengan pengertian hukum pajak adalah keseluruhan peraturan yang mengatur hubungan hukum antara pemerintah sebagai pemungut pajak dengan rakyat sebagai wajib pajak. Hukum pajak selalu mengalami perkembangan

⁵⁹ Ibid, hal 138

dan tidak terlepas dari kepentingan negara dan kepentingan warga negara. Hukum pajak digunakan selain sebagai dasar meningkatkan pemasukan pajak ke kas negara juga dapat menunjang pembangunan nasional terutama dalam hal meningkatkan pertumbuhan ekonomi.

Eko Lasmana menyatakan bahwa hukum pajak sering disebut dengan hukum fiskal dan pengertian pajak sering disamakan dengan pengertian fiskal. Fiskal berasal dari kata *fiscus* yang berarti keranjang tempat uang. Pengertian fiskal ini lalu berkembang artinya segala sesuatu yang mengenai keuangan negara. Sehingga pengertian pajak tidak sama dengan pengertian fiskal dan pajak hanya merupakan bagian dari fiskal, karena fiskal terdiri dari pajak, denda, atau perampasan untuk kepentingan negara, uang konsesi, dan royalti. Hukum pajak dengan demikian menerangkan:

- a. Siapa-siapa wajib pajak dan apa kewajiban mereka terhadap pemerintah.
- b. Objek-objek apa yang dikenakan pajak.
- c. Timbul dan hapusnya utang pajak.
- d. Cara penagihan.
- e. Cara mengajukan keberatan dan sebagainya.⁶⁰

2. Tax Policy

- a. Pajak sebagai Kebijakan Negara, Pengertian kebijakan negara yang dikemukakan oleh Harol D. Lasswell dan Abraham Kaplan,

⁶⁰ Ibid, hal 139

memberi pengertian kebijakan negara sebagai a projected program of goals, values and practices, suatu program pencapaian tujuan, nilai-nilai dan praktik-praktik yang terarah.

Sesuai dengan pengertian kebijakan, maka secara ilmiah kebijakan memiliki unsur-unsur esensial, yaitu:

1. Tujuan (goal),
2. Proposal (plans),
3. Program,
4. Keputusan,
5. Efek.⁶¹

Selanjutnya, pajak jika ditinjau dari aspek yuridis dan aspek ekonomis dalam kajian kebijakan publik sesungguhnya memenuhi unsur-unsur tujuan, proposal, program, keputusan, dan efek, hal tersebut dikemukakan karena pajak mengemban fungsi:

- a. Fungsi budgetair,
- b. Fungsi regulierend.

Maka, dapat disimpulkan bahwa pajak merupakan salah satu bentuk penerimaan negara adalah aplikasi dari kebijakan negara, dan antara pajak dengan kebijakan negara tidak dapat dipisahkan. Aplikasi kebijakan negara ini sebagai bentuk pilihan pemerintah, memungkinkan untuk memenuhi tujuannya manakala dirumuskan secara jelas, pasti, terarah, dan terukur.

⁶¹ Ibid

b. Kebijakan Perpajakan, Kebijakan perpajakan dirumuskan oleh Lauddin Marsuni, sebagai berikut:

1. Suatu pilihan atau keputusan yang diambil oleh pemerintah dalam rangka menunjang penerimaan negara dan menciptakan kondisi ekonomi yang kondusif.
2. Suatu tindakan pemerintahan dalam rangka memungut pajak, guna memenuhi kebutuhan dana untuk keperluan negara.
3. Suatu keputusan yang diambil pemerintah dalam rangka meningkatkan penerimaan negara dari sektor pajak untuk digunakan menyelesaikan kebutuhan dana bagi negara. Kebijakan perpajakan dalam rangka menunjang penerimaan negara ditempuh dalam bentuk:
 - a. Perluasan dan peningkatan wajib pajak,
 - b. Perluasan objek pajak,
 - c. Penyempurnaan tarif pajak,
 - d. Penyempurnaan administrasi perpajakan⁶²

Kebijakan perpajakan adalah bagian yang tidak dapat dilepaskan dari kebijakan ekonomi atau kebijakan pendapatan negara (fiscal policy). Kebijakan perpajakan merupakan suatu cara atau alat pemerintah di bidang perpajakan yang memiliki suatu sasaran tertentu atau untuk mencapai suatu tujuan tertentu di bidang sosial dan ekonomi. Kebijakan perpajakan bisa menunjang perkembangan ekonomi dan sosial suatu negara.

⁶² Ibid, hal 140

c. Perumusan Kebijakan Perpajakan di Indonesia, Kebijakan dalam perpajakan dibuat pemerintah haruslah berlandaskan pada peraturan perundang-undangan. Dan, tentunya kebijakan di sini tidak termasuk dalam penentuan masalah tax base dan tax rate. Karena harus ada batasan pendelegasian wewenang dari tangan lembaga perwakilan rakyat kepada pemerintah, dengan tujuan untuk menghindari tindakan sewenang-wenang pemerintah selaku penguasa. Selain dari itu juga tujuan untuk mencapai suatu iklim perpajakan yang adil dan kondusif. Konstitusi suatu negara selalu mensyaratkan bahwa pengenaan pajak harus berdasarkan undang-undang. Hal ini berarti bahwa pengenaan pajak tidak dapat ditetapkan melalui *administration regulation*. Tak dapat dipungkiri pula bahwa UU Pajak pasti tidak bisa mengatur seluruh aspek perpajakan, maka perlu adanya pendelegasian wewenang kepada pemerintah untuk mengatur atau membuat kebijakan perpajakan yang meliputi:

1. Kebijakan menerbitkan ketentuan yang bersifat administratif dan prosedural (seperti format SPT).
2. Metode penyusutan dan penilaian persediaan.
3. Ketentuan mengenai pembuktian biaya yang diperbolehkan dikurangkan dari penghasilan kena pajak.
4. Metode akuntansi untuk tujuan perpajakan.
5. Prosedur registrasi.

6. Penyesuaian perpajakan yang berkaitan dengan inflasi.⁶³

Beberapa model kebijakan negara sebagai model yang diikuti dalam perumusan kebijakan perpajakan di Indonesia dikemukakan oleh Lauddin Marsuni, yaitu:

1. Perumusan kebijakan perpajakan di Indonesia menggunakan model kelembagaan. Model kelembagaan adalah model kebijakan negara yang memandang kebijakan negara sebagai hasil dari lembaga atau institusi kenegaraan atau institusi pemerintahan. Di Indonesia penggunaan model ini dalam perumusan kebijakan perpajakan dapat dilihat dari:

- a. Pajak ditetapkan dengan undang-undang.
- b. Lembaga pembentuk undang-undang adalah DPR bersama Presiden.
- c. Pajak diperuntukkan untuk membiayai pengeluaran negara.
- d. Pengeluaran negara dirumuskan dalam bentuk APBN.
- e. Pelaksanaan APBN dilakukan Presiden.

2. Selain itu, penentuan kebijakan perpajakan di Indonesia juga mengikuti model proses, yaitu model kebijakan negara yang memandang bahwa kebijakan negara sebagai proses dari suatu aktivitas politik, yakni sebagai suatu rangkaian kegiatan politik berupa identifikasi masalah, perumusan kebijakan, dan evaluasi pelaksanaan kebijakan. Pandangan ini didasarkan pada alasan bahwa:

- a. Kebijakan perpajakan di Indonesia didahului dengan identifikasi

⁶³ Ibid, hal 141

permasalahan akan kebutuhan dana untuk keperluan negara.

- b. Kebijakan perpajakan di Indonesia dirumuskan oleh lembaga politik (lembaga perwakilan) dan lembaga kepresidenan.
- c. Kebijakan perpajakan di Indonesia ditetapkan dan disahkan dalam bentuk undang-undang oleh Presiden.
- d. Pelaksanaan kebijakan perpajakan di Indonesia dievaluasi dan diawasi oleh lembaga representatif dan badan pemeriksa keuangan negara.⁶⁴

3. Model inkrementalis yang mengajarkan bahwa suatu kebijakan sebagai kelanjutan masa lalu, merupakan model yang dilakukan di Indonesia, di mana kebijakan perpajakan saat ini adalah kelanjutan dari kebijakan perpajakan pada masa lalu (kolonial), walaupun dengan berbagai modifikasi. Aplikasi dari model inkrementalis, dalam kebijakan perpajakan di Indonesia dapat ditunjukkan melalui kebijakan umum perpajakan di Indonesia, yaitu:

- a. Pemungutan pajak merupakan perwujudan pengabdian dan peran serta wajib pajak untuk secara langsung bersama-sama melaksanakan kewajiban perpajakan.
- b. Tanggung jawab kewajiban perpajakan berada pada anggota masyarakat, pemerintah berkewajiban melakukan pembinaan, penelitian, dan pengawasan terhadap pelaksanaan kewajiban perpajakan.

⁶⁴ Ibid, hal 142

- c. Masyarakat diberi kepercayaan melakukan kewajiban perpajakan dengan self assesment system, sehingga pelaksanaan administrasi perpajakan lebih rapi, sederhana, dan mudah untuk dipahami.

Kebijakan perpajakan tersebut merupakan kelanjutan dari kebijakan perpajakan sebelumnya dengan modifikasi tertentu, yaitu:

- a. Penyederhanaan UU Perpajakan.
- b. Penyederhanaan sistem administrasi perpajakan.
- c. Pemberian kepercayaan wajib pajak untuk menghitung, memperhitungkan, dan membayar sendiri pajak terutang.⁶⁵

3. Tax Administration

- a. Administrasi, Menurut A. Dunsire, administrasi diartikan sebagai arahan, pemerintahan, kegiatan, implementasi, mengarahkan, penciptaan prinsip-prinsip implementasi kebijakan, kegiatan melakukan analisis, menyeimbangkan dan mempresentasikan keputusan, pertimbangan-pertimbangan kebijakan, sebagai pekerjaan individual dan kelompok dalam menghasilkan barang dan jasa publik, dan sebagai arena bidang kerja akademik dan teoritis.
- b. Administrasi Perpajakan, Menurut Sophar Lumbantoruan, administrasi perpajakan (tax administration) adalah cara-cara atau prosedur pengenaan dan pemungutan pajak. Administrasi pajak dalam arti sebagai prosedur meliputi tahapan-tahapan antara lain

⁶⁵ Ibid, hal 143

pendaftaran wajib pajak, penetapan pajak, dan penagihan pajak. Tahapan-tahapan yang tidak solid dapat merupakan sumber kecurangan (tax evasion).

- c. Peran Administrasi Perpajakan Mengenai peran administrasi perpajakan, Liberty Pandiangan mengemukakan bahwa administrasi perpajakan diupayakan untuk merealisasikan peraturan perpajakan dan penerimaan negara sebagaimana amanat APBN. De Jantscher menekankan peran penting administrasi perpajakan dengan menuju pada kondisi terkini, dan pengalaman di berbagai negara berkembang, kebijakan perpajakan (tax policy) yang dianggap baik (adil dan efisien) dapat saja kurang sukses menghasilkan penerimaan atau mencapai sasaran lainnya karena administrasi perpajakan tidak mampu melaksanakannya.⁶⁶

Administrasi perpajakan berperan penting dalam sistem perpajakan di suatu negara. Suatu negara dapat dengan sukses mencapai sasaran yang diharapkan dalam menghasilkan penerimaan pajak yang optimal, karena administrasi perpajakannya mampu dengan efektif melaksanakan sistem perpajakan di suatu negara yang dipilih.

Menurut Wirawan B. Ilyas & Richard Burton system pemungutan pajak dapat dibagi menjadi empat macam, yaitu:

1. Official assement system adalah suatu system pungutan pajak yang memberi wewenang kepada pemungut pajak (fiskus) untuk

⁶⁶ Ibid, hal 144 - 145

menentukan besarnya pajak yang harus dibayar (pajak yang terutang) oleh seseorang. Dengan system ini masyarakat (Wajib Pajak) bersifat pasif dan menunggu dikeluarkannya suatu ketetapan pajak oleh fiskus. Besarnya utang pajak seseorang baru diketahui setelah adanya surat ketetapan pajak.

2. Semiself assesment system adalah suatu system pemungutan pajak yang memberi wewenang pada fiskus dan Wajib Pajak untuk menentukan besarnya pajak seseorang yang terutang. Dalam system ini setiap awal tahun ditentukan sendiri besarnya pajak yang terutang untuk tahun berjalan yang merupakan angsuran bagi Wajib Pajak yang harus disetor sendiri. Baru kemudian pada akhir tahun pajak fiskus menentukan besarnya utang pajak yang sesungguhnya berdasarkan data yang dilaporkan oleh Wajib Pajak.
3. Self assesment system adalah suatu system pemungutan pajak yang memberi wewenang penuh kepada Wajib Pajak untuk menghitung, memperhitungkan, menyetorkan, dan melaporkan sendiri besarnya utang pajak. Dalam system ini Wajib Pajak yang aktif sedangkan fiskus tidak turut campur dalam penentuan besarnya pajak yang terutang seseorang, kecuali Wajib Pajak melanggar ketentuan yang berlaku.
4. Withholding system adalah suatu system pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga untuk memotong / memungut besarnya pajak yang terutang. Pihak ketiga yang telah

ditentukan tersebut selanjutnya menyetor dan melaporkannya kepada fiskus. Pada system ini, fiskus dan Wajib Pajak tidak aktif. Fiskus hanya bertugas mengawasi saja pelaksanaan pemotongan / pemungutan yang dilakukan oleh pihak ketiga.⁶⁷

Dalam pemungutan pajak, agar tidak menimbulkan hambatan dalam pelaksanaannya, maka terdapat syarat mengenai pemungutan pajak yaitu :

- a. Syarat keadilan, Pemungutan pajak harus adil sesuai dengan tujuan hukum yakni mencapai keadilan berdasarkan undang-undang dan peraturan lain dalam mengenakan pajak secara umum dan merta, serta disesuaikan dengan kemampuan masing-masing. Sedangkan adil dalam pelaksanaannya yakni dengan memberikan hak bagi Wajib Pajak untuk mengajukan keberatan ke Kepala Kantor Pelayanan Pajak setempat, dan mengajukan banding ke Pengadilan Pajak.
- b. Syarat yuridis, Pemungutan pajak harus berdasarkan undang-undang.
- c. Syarat ekonomis, Pemungutan pajak tidak boleh mengganggu kelancaran kegiatan perekonomian, baik produk maupun perdagangan, sehingga tidak menimbulkan kelesuan perekonomian masyarakat.
- d. Syarat finansial, Pemungutan pajak harus efisien sesuai fungsi

⁶⁷ Wirawan B. Ilyas & Richard Burton, Op.cit, hal. 6 7

budgetair. Biaya pemungutan pajak harus dapat ditekan sehingga lebih rendah dari hasil pemungutannya.

- e. Sistem pemungutan pajak harus sederhana. Sistem pemungutan pajak yang sederhana akan memudahkan dan mendorong masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakan.⁶⁸

Berdasarkan wewenang bagi yang memungut pajak dibedakan menjadi dua jenis yaitu pajak pusat dan pajak daerah. Pajak pusat adalah pajak yang wewenang pemungutannya ada pada pemerintah pusat yang pelaksanaannya dilakukan oleh departemen keuangan melalui direktorat jenderal pajak yang digunakan untuk membiayai rumah tangga negara.⁶⁹

Contohnya adalah PPn dan PPh, Bea Matrai dan sebagainya. Sedangkan untuk pajak daerah yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga pemerintahan daerah.⁷⁰

Sedangkan Pajak Daerah adalah pajak yang wewenang pemungutannya ada pada pemerintah daerah yang pelaksanaan pemungutannya dilakukan oleh Dinas Pendapatan Daerah⁷¹

Pengaturan tentang Pajak Daerah diatur dalam Undang – Undang Nomor 28 tahun 2009 yaitu tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Yang dimaksud dengan Pajak Daerah menurut Undang – Undang Nomor 28 tahun 2009 yaitu tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah., yang

⁶⁸ Mardiasmo, *Perpajakan Edisi Revisi*, Yogyakarta: CV Andy Offset, 2018, hal. 2.

⁶⁹ Waluyo, *Perpajakan Indonesia*, Salemba Empat, Jakarta, 2017, hlm.12

⁷⁰ Ibid

⁷¹ Ibid

selanjutnya disebut Pajak, adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.⁷²

Pada pasal 2 Undang – Undang Nomor 28 tahun 2009 yaitu tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pajak daerah dibagi menjadi dua yaitu jenis – jenis pajak daerah yang termasuk pajak provinsi dan yang termasuk pajak kabupaten atau kota. Yang termasuk jenis pajak provinsi adalah sebagai berikut :

- a. Pajak Kendaraan Bermotor;
- b. Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor;
- c. Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor;
- d. Pajak Air Permukaan; dan
- e. Pajak Rokok.

Yang termasuk jenis pajak kabupaten/kota adalah sebagai berikut :

- a. Pajak Hotel;
- b. Pajak Restoran;
- c. Pajak Hiburan;
- d. Pajak Reklame;
- e. Pajak Penerangan Jalan;
- f. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan

⁷² UU Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

- g. Pajak Parkir;
- h. Pajak Air Tanah;
- i. Pajak Sarang Burung Walet;
- j. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
- k. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Pajak bersifat final dikenakan terhadap penghasilan-penghasilan berikut :

- a. Penghasilan berupa bunga deposito dan tabungan lainnya, bunga obligasi dan surat utang negara, dan bunga simpanan yang dibayarkan oleh koperasi kepada anggota koperasi orang pribadi;
- b. Penghasilan berupa hadiah undian;
- c. Penghasilan dari transaksi saham dan sekuritas lainnya, transaksi derivatif yang diperdagangkan di bursa, dan transaksi penjualan saham atau pengalihan penyertaan modal pada perusahaan pasangannya yang diterima oleh perusahaan modal ventura;
- d. Penghasilan dari transaksi pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan, usaha jasa konstruksi, usaha real estate, dan persewaan tanah dan/atau bangunan; dan
- e. Penghasilan tertentu lainnya, yang diatur dengan atau berdasarkan Peraturan Pemerintah.⁷³

Dalam pemungutan pajak sewa menyewa tanah dan / atau bangunan system pemungutan pajak yang digunakan adalah self

⁷³ Ibid

assessment system. Dimana wajib pajak diberikan wewenang penuh untuk untuk menghitung, memperhitungkan, menyetorkan, dan melaporkan sendiri besarnya utang pajak.

Pada dasarnya akibat hukum dari notaris apabila salah menentukan sistem pemungutan pajak pada sewa menyewa tanah dan / atau bangunan ialah tidak ada akibat hukumnya. Ini dikarenakan pemungutan pajak sewa menyewa hanya menggunakan 1 (satu) jenis sistem pemungutan pajak, yaitu self assessment system. Dan salah satu tugas Notaris disini adalah untuk memberitahu pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa tentang adanya pajak yang dikenakan dari perjanjian sewa menyewa tersebut. Dan Notaris juga bisa membantu untuk menghitung besaran pajak sewa menyewa apabila pihak yang melakukan perjanjian tidak mengerti mengenai perhitungan pajak tersebut.

Notaris sebagai Pejabat Umum yang mempunyai kewenangan sebagaimana tersebut dalam Pasal 15 UUJN yaitu kewenangan untuk membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh Peraturan Perundang-Undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, legalisasi akta dibawah tangan, waarmeking, membuat kopi dari surat asli di bawah tangan, pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya, penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan

Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.⁷⁴

Pada setiap pembuatan akta Notaris, yang menjadi dasar utama atau inti dalam pembuatan akta Notaris adalah harus terdapat keinginan atau kehendak (*wilsvorming*) dan permintaan dari para pihak, jika keinginan dan permintaan para pihak tersebut tidak ada, maka notaris tidak akan bisa membuat akta tersebut. Untuk demikian maka isi akta merupakan perbuatan para pihak bukan perbuatan ataupun tindakan Notaris.

Dengan kewenangan yang ada pada Notaris, maka akta Notaris mengikat para pihak atau penghadap yang tersebut di dalamnya atau siapa saja yang berkepentingan dengan akta tersebut. Jika dalam pembuatan akta tersebut Notaris berwenang untuk membuat akta sesuai dengan keinginan para pihak dan secara lahiriah, formal, dan meteril telah sesuai dengan aturan hukum tentang pembuatan akta Notaris maka akta Notaris tersebut harus dianggap sah.⁷⁵

Dalam hal pemungutan pajak sewa menyewa, yang mungkin menjadi kelalaian notaris dalam pemungutan pajaknya adalah kesalahan perhitungan akan besaran pajak sewa menyewa. Apabila hal ini terjadi, Notaris akan melakukan perhitungan ulang besaran pajak sewa menyewa dan harus membayarkan sisa dari pajak yang terutang kepada fiskus (pemungut pajak).

⁷⁴ H.Salim HS, *Peraturan Jabatan Notaris*, Sinar Grafika, 2018, hal 28

⁷⁵ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia : Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2008, hal. 128

C. Hambatan / Kesulitan Yang Ditemui Notaris Dalam Penerapan Sistem Self Assesment Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Dan Upaya Mengatasinya

Undang – undang mengenai perpajakan di Indonesia sudah lama dibentuk dan diberlakukan di Indonesia, namun dalam pelaksanaannya masih terdapat kendala atau hambatan mengenai pemungutan pajak. Hal ini sangat mempengaruhi hasil pendapatan negara akan pajak sebagai salah satu sumber pendapatan negara.

Kurangnya sosialisasi dari pemerintah mengenai pentingnya membayar pajak, manfaat pajak, serta sanksi apabila tidak melakukan kewajiban membayar pajak. Disamping itu juga kurangnya kesadaran pribadi masyarakat dalam membayar pajak juga ikut mempengaruhi, dimana wajib pajak tidak mengetahui adanya pajak yang dikenakan, cara menghitung besaran pajak dan tata cara penyetoran pajak itu sendiri.

Seperti hal nya dalam pemungutan pajak sewa menyewa, dimana sistem pemungutan pajak yang diterapkan adalah self assesment system. Dimana wajib pajak diberikan wewenang untuk menghitung besaran pajak, menyetorkan, dan melaporkan jumlah kewajiban perpajakannya.⁷⁶

Kendala lain dalam pemungutan pajak sewa menyewa ialah pelaksanaan undang – undang yang masih tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku di tiap – tiap daerah. Seperti adanya pungutan pajak resmi dan tidak resmi baik di pusat maupun di daerah, serta rumitnya birokrasi

⁷⁶ Siti Resmi, 2016. *Perpajakan: Teori dan Kasus*, Op.cit, Jakarta: Salemba Empat, hal.11

yang membuat pelaksanaan pemungutan pajak menjadi terkendala. Kendala lainnya ialah adanya perlawanan masyarakat terhadap kewajibannya dalam membayar pajak, yang disebut sebagai perlawanan pajak. Perlawanan pajak dapat dibagi atas 2 yaitu :

1. Perlawanan Pasif

Perlawanan secara pasif ini berkaitan dengan keadaan sosial ekonomi masyarakat di wilayah atau negara yang bersangkutan. Pada dasarnya masyarakat tidak melakukan suatu upaya sistematis dalam rangka untuk menghambat pendapatan negara, melainkan dikarenakan kebiasaan masyarakat tersebut. Seperti halnya kebiasaan masyarakat desa yang lebih memilih untuk menyimpan uangnya dirumah atau menggunakan uang mereka untuk membeli emas. Hal ini terjadi bukan karena mereka menghindari adanya pajak penghasilan, melainkan mereka yang tidak terbiasa dengan perbankan⁷⁷.

2. Perlawanan Aktif

Perlawanan pajak secara aktif ini ialah serangkaian usaha yang dilakukan Wajib Pajak untuk menghindari membayar pajak atau mengurangi besaran pajak yang harus dibayar khususnya dalam perjanjian sewa menyewa. Hal ini yang menjadi kendala notaris dalam penerapan sistem pemungutan pajak self assessment. Dalam hal nya perlawanan aktif ini terbagi lagi kedalam 2 jenis yaitu :

- a) Penghindaran pajak

⁷⁷ Niru Anita Sinaga, *Pemungutan Pajak Dan Permasalahannya Di Indonesia*, dalam Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara, vol 7 no.1 september 2016, hal 154

Penghindaran pajak adalah suatu usaha Wajib Pajak agar tidak membayar pajak dengan cara memanfaatkan ketentuan – ketentuan di bidang perpajakan secara optimal, seperti pengecualian dan pemotongan yang diperkenankan maupun manfaat hal – hal yang belum diatur serta kelemahan yang terdapat dalam peraturan perpajakan yang berlaku.⁷⁸ Seperti dalam Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2017 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Persewaan Tanah Dan / Atau Bangunan, dalam peraturan ini hanya dijelaskan tentang adanya pajak yang dikenakan dari adanya perjanjian sewa menyewa tanah dan / atau bangunan, dimana pajak yang dibebankan bersifat final.⁷⁹ Serta dalam Keputusan Menteri Keuangan nomor 394 tahun 1996 tentang Pelaksanaan Pembayaran dan Pemotongan Pajak Penghasilan atas Persewaan Tanah dan / atau Bangunan, peraturan ini hanya menjelaskan tentang mekanisme pemungutan pajak dan penyetoran pajak. Kedua peraturan ini tidak menjelaskan tentang sanksi apabila tidak membayarkan kewajiban membayar pajak sewa menyewa atas tanah dan / atau bangunan. Hal ini lah yang menjadi dasar Wajib Pajak untuk tidak membayarkan atau mengurangi jumlah pajak dari persewaan tersebut.

b) Penggelapan Pajak

⁷⁸ Ibid

⁷⁹ UU no.34 Tahun 2017 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Persewaan Tanah Dan / Atau Bangunan, pasal 2 ayat (1)

Penggelapan pajak adalah pengurangan pajak yang dilakukan dengan melanggar peraturan perpajakan seperti memberikan data – data palsu ataupun menyembunyikan data perpajakan. Dalam hal penggelapan pajak dapat dikenakan sanksi pidana.

Berkaitan dengan perlawanan pajak, Notaris juga memiliki kendala atau hambatan terhadap clientnya yang enggan untuk membayarkan pajak atas persewaan tanah atau bangunan. Mengingat tugas notaris selain membuat akta juga memberikan penyuluhan hukum mengenai akta yang dia buat.⁸⁰ Ketidapatuhan Wajib Pajak untuk tidak membayar pajak sewa menyewa dikarenakan ketidaktahuan masyarakat tentang adanya pajak sewa menyewa. Selain itu, masyarakat menganggap jumlah persenan pajak yang harus dibayarkan setiap adanya sewa menyewa terlalu besar, yaitu sebesar 10% (sepuluh persen) dari jumlah bruto persewaan atas tanah⁸¹.

Menurut ketentuan dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor KMK 394/KMK.04/1996, Jumlah bruto nilai persewaan adalah semua jumlah yang dibayarkan atau terutang oleh penyewa dengan nama dalam bentuk apapun yang berkaitan dengan tanah dan/atau bangunan yang disewakan termasuk biaya perawatan, pemeliharaan, keamanan, fasilitas lainnya, dan service charge baik perjanjiannya dibuat secara terpisah maupun disatukan.

Ketentuan tarif tersebut dianggap terlalu memberatkan bagi pihak

⁸⁰ Undang-undang republik indonesia nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris, Op.cit, pasal 15

⁸¹ UU no.34 Tahun 2017 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Persewaan Tanah Dan / Atau Bangunan, Op.cit, pasal 4

Wajib Pajak Pribadi. Sebagai contoh apabila transaksi atas persewaan tanah atau bangunan dikenakan pajak 10% (sepuluh persen).

Misal harga sewa tanah Rp.10.000.000,00. Lama sewa 3 tahun, dikenakan pajak 10%, maka pajak penghasilan yang harus dibayarkan :

$$3 \times \text{Rp.10.000.000,00} \times 10\% = \text{Rp.3.000.000,00}.$$

Tarif 10% yang berjumlah Rp.3.000.000,00 tersebut dirasa memberatkan pihak penyewa dibanding dengan jumlah total harga sewa yang didapat. Keberatan seperti inilah yang membuat kebanyakan pihak yang melakukan transaksi sewa menyewa untuk enggan membayarkan pajak PPh atas persewaan tanah atau bangunan tersebut. Sehingga kebanyakan pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa lebih memilih untuk mengadakan perjanjian sewa menyewa di bawah tangan atau tanpa menggunakan jasa notaris.⁸²

Perjanjian sewa menyewa yang dilakukan di bawah tangan biasanya dilakukan oleh para pihak yang merupakan wajib pajak pribadi, terutama yang tidak melakukan pembukuan. Karena untuk wajib pajak yang berupa badan atau wajib pajak pribadi yang harus membuat pembukuan, mereka berada langsung di bawah pengawasan Kantor Pajak yang berarti segala transaksi yang dilakukan yang menimbulkan utang pajak dapat terlihat oleh Kantor Pajak.

Meskipun pajak penghasilan ini bersifat final sesuai Pasal 4 ayat (2) yang berarti begitu penghasilan itu diperoleh atau diterima, langsung

⁸² Wawancara dengan Notaris Irma Yolanda Handayani di kantornya, pada tanggal 10 oktober 2022

dikenai pajak dengan tarif pajak yang telah ditentukan. Pajak tersebut hanya dipungut sekali dan tidak perlu digabungkan dengan penghasilan lain dalam pajak penghasilan lain (yang non final) dalam penghitungan pajak penghasilan pada SPT Tahunan, tetap saja tarifnya terasa memberatkan bagi wajib pajak.

Selain itu, tidak dikenakannya sanksi untuk Wajib Pajak apabila tidak menyetorkan pajak PPh atas persewaan tanah atau bangunan dinilai juga menjadi salah satu alasan pihak yang melakukan sewa menyewa untuk tidak membayarkan pajaknya. Dengan tidak adanya kewajiban melaporkan transaksi sewa menyewa tersebut Kantor Pelayanan Pajak tidak bisa memonitor setiap transaksi sewa menyewa. Tidak adanya keharusan melaporkan transaksi sewa secara notariil juga merupakan salah satu kendala dalam pelaksanaan pemungutan PPh atas penghasilan dari persewaan tanah dan/atau bangunan.⁸³

3. Upaya Yang Dapat Dilakukan Untuk Mengatasi Permasalahan Pemungutan Pajak Sewa Menyewa

Kendala – kendala yang sudah dijelaskan diatas merupakan suatu masalah tersendiri khususnya pemerintah, Karena dalam hal ini pendapatan negara menjadi berkurang dan apabila ini terus berlanjut maka akan menimbulkan kerugian yang berkelanjutan bagi negara. Untuk itu perlu adanya upaya untuk mengatasi permasalahan pada pemungutan pajak, khususnya pajak sewa menyewa.

⁸³ Ibid

Dalam rangka menjamin kesinambungan penerimaan pajak sebagai sumber utama APBN dan memberikan keadilan dalam berusaha (level of playingfields), pemerintah perlu memperluas basis pajak dengan meningkatkan jumlah wajib pajak yang terdaftar untuk memiliki NPWP dan sekaligus kepatuhannya.

Selain itu menurut Notaris Irma Yolanda, pemerintah perlu membuat suatu aturan yang memuat sanksi apabila seorang Wajib Pajak enggan untuk membayarkan pajak atas persewaan tersebut. Hal tersebut harus dilakukan untuk memberikan kepastian hukum agar Wajib Pajak mau untuk membayar pajak tersebut.⁸⁴

Serta Pemerintah juga harus melakukan sosialisasi atau penyuluhan hukum mengenai pentingnya membayar pajak khususnya pajak atas persewaan tanah dan / atau bangunan. Dengan bertambahnya pengetahuan masyarakat akan pajak, diharapkan timbulnya kesadaran masyarakat tentang kewajibannya dalam membayar pajak. Dan dengan demikian juga diharapkan pendapatan negara melalui sector pajak dapat bertambah.

Diharapkan juga adanya koordinasi antara pemerintah dengan Kantor Pelayanan Pajak (KPP) agar dapat melakukan pengawasan ketat terhadap pemungutan pajak. Dan apabila ditemukan pelanggaran maka harus ditindak tegas. Hal ini dilakukan untuk memberikan efek jera bagi pihak Wajib Pajak ataupun Petugas Pajak.

⁸⁴ Ibid

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Peranan Notaris dalam pelaksanaan pemungutan pajak sewa menyewa bersifat pasif atau tidak dominan. Karena dalam hal ini Notaris tidak memiliki kewajiban untuk membayarkan atau menyetorkan pajak tersebut dikarenakan notaris bukan wajib pungut pajak. Mengingat peranan notaris, secara jabatannya, yang harus selalu memberi informasi mengenai kewajiban perpajakan kepada setiap kliennya, notaris hanya sebatas turut membantu pelaksanaan PPh atas penghasilan dari persewaan tanah dan/atau bangunan dengan memberitahukan kepada pihak yang menyewakan tentang adanya beban pajak penghasilan sebesar 10% (sepuluh persen) yang harus dibayar olehnya dengan cara pemotongan oleh pihak penyewa.
2. Pada dasarnya akibat hukum dari notaris apabila salah menentukan sistem pemungutan pajak pada sewa menyewa tanah dan / atau bangunan ialah tidak ada akibat hukumnya. Ini dikarenakan pemungutan pajak sewa menyewa hanya menggunakan 1 (satu) jenis sistem pemungutan pajak, yaitu self assessment system. Dan salah satu tugas Notaris disini adalah untuk memberitahu pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa tentang adanya pajak yang dikenakan dari

3. perjanjian sewa menyewa tersebut. Dan Notaris juga bisa membantu untuk menghitung besaran pajak sewa menyewa apabila pihak yang melakukan perjanjian tidak mengerti mengenai perhitungan pajak tersebut..
4. Kendala atau hambatan dari pemungutan pajak sewa menyewa merupakan masalah yang harus dihadapi oleh notaris dan pemerintah. Ketidaktahuan masyarakat tentang adanya pajak sewa menyewa serta besaran pajak yang dikeluarkan atas perjanjian sewa menyewa membuat kebanyakan masyarakat enggan untuk menunaikan kewajibannya dalam membayar pajak atas persewaan tanah atau bangunan. Ditambah tidak lengkapnya peraturan mengenai perpajakan dan tidak adanya sanksi bagi pihak Wajib Pajak yang tidak membayarkan pajak atas persewaan tersebut.

B. Saran

1. Hendaknya peran Notaris lebih ditingkatkan dan lebih efektif dalam memberikan informasi mengenai kewajiban yang harus diselesaikan kliennya.
2. Kepada pemerintah seharusnya membuat suatu aturan yang memuat lebih dalam mengenai perpajakan dan saling berkoordinasi dengan Kantor Pelayanan Pajak di tiap daerah untuk dapat mengawasi pelaksanaan pemungutan pajak serta memberikan sanksi tegas kepada pihak yang melakukan pelanggaran dalam pemungutan pajak sewa menyewa.

3. Hendaknya masyarakat senantiasa diberikan sosialisasi yang lebih mendalam tentang adanya pajak penghasilan atas persewaan tanah dan / atau bangunan, serta untuk tiap – tiap notaris agar selalu mengingatkan client nya bahwa notaris hanya wajib untuk menyampaikan tentang adanya pajak dan dapat membantu untuk melakukan perhitungan pajaknya apabila diperlukan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdul Sani, 2015, *Tanggung Jawab Para Pihak Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Mobil Pada C.V. Mutiara Transportation Di Kota Tegal*
- C.S.T. Kansil, 2014, *Pokok – Pokok Etika Profesi Hukum*, Cet.XVII, Jakarta: Pradya Pramita
- Ida Hanifah, dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara (UMSU)*. Medan: CV. Pustaka Prima
- Mochtar Kusumaatmadja, 2013, *Pengertian Ilmu Hukum*, Bandung, PT.Alumni, hal 84
- M Yahya Harahap, 2006, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Penerbit Alumni, Bandung
- Nur Chamid, 2015, *Jejak Langkah Sejarah Pemikiran Ekonomi Islam*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar
- R.Soegono Notodisoerjo. 2013. *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*.Jakarta.Raja Grafindo Persada
- Siti Resmi, 2016. *Perpajakan: Teori dan Kasus*. Jakarta: Salemba Empat
- Sudarsono, 2017, *Kamus Hukum*, Cet VII, Jakarta, Rineka cipta,
- Wirawan B. Ilyas dan Richard Burton, 2013. *Hukum Pajak Teori, Analisis, dan Perkembangannya*, Jakarta, Salemba Empat,
- Wirjono Prodjodikoro, 2016, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*,Cet.XII, Bandung, Sumur Bandung
- Rahmat Ramadhani, 2018, *Beda Nama Dan Jaminan Kepastian Hukum SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH*, CV Pustaka Prima
- H Salim Hs, 2015, *Teknik Pembuatan Suatu akta (konsep Teoritis, Kewenangan Notarism Bentuk dan Minuta Akta*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada
- H.Salim HS, 2018, *Peraturan Jabatan Notaris*, Sinar Grafika

Rahmat Ramadhani, 2020, *Hukum dan Etika Profesi Hukum*, Deli Serdang, PT.Bunda Media Grup

R Santoso Brotodiharjo, 2013, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Bandung, Pt.Refika Aditama

Waluyo, 2017, *Perpajakan Indonesia*, Jakarta, Salemba Empat

Salim H.S, 2019, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika,

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP)

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 Tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2021 Tentang Perlakuan Perpajakan Untuk Kemudahan Berusaha

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Persewaan Tanah Dan / Atau Bangunan

Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 394 / KMK.04 / 1996 Tentang Pelaksanaan Pembayaran dan Pemotongan Pajak Penghasilan Dari Persewaan Tanah Dan / Atau Bangunan

C. Jurnal

Toyyibatuz Zaimah, “EFEKTIVITAS SISTEM SELF ASSESSMENT DALAM PAJAK PENGHASILAN DI KANTOR PELAYANAN PAJAK PRATAMA BATU (PERSPEKTIF HUKUM POSITIF DAN HUKUM ISLAM)”. *Dalam Jurnal Hukum dan Syariah Vol. 7 No.1 Tahun 2016*

Dinar Aryanti dan Andayani, “Pengaruh Self Assesment System dan Pengetahuan Perpajakan Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak” *dalam jurnal Ilmu Riset dan Akuntansi* volume 9, Nomor 7 2020.

Niru Anita Sinaga, *Pemungutan Pajak Dan Permasalahannya Di Indonesia*, dalam *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, vol 7 no.1 september 2016

**LAMPIRAN PERTANYAAN WAWANCARA PENELITIAN
PERAN NOTARIS TERHADAP PELAKSANAAN SISTEM SELF
ASSESSMENT PADA PEMUNGUTAN PAJAK DALAM AKTA
PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA**

**Oleh : Dimas Irawan/ 1806200302/Hukum Perdata/ Mahasiswa Fakultas
Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara**

Narasumber : Irma Yolanda

Jabatan : Notaris PPAT

Waktu Penelitian : Senin 10 Oktober 2022, Pukul 15:00 Wib

Daftar Pertanyaan :

- 1) Apakah Notaris memiliki kendala dalam menangani clientnya ?
 - Ada
- 2) Bagaimana Kendala yang dihadapi Notaris ?
 - Kendala yang dihadapi ialah beberapa client biasanya tidak paham mengenai perihal apa yang ingin dia selesaikan dengan bantuan notaris.
- 3) Apakah kendalanya berhubungan dengan perjanjian sewa menyewa ?
 - Ia, banyak kendala yang berhubungan dengan perjanjian sewa menyewa.
- 4) Bagaimana kendala Notaris terhadap clientnya mengenai perjanjian sewa menyewa?
 - Kendala yang notaris hadapi ialah kebanyakan clientnya tidak mengerti tentang adanya pajak yang dikenakan atas perjanjian sewa menyewa. Lalu kebanyakan dari mereka merasa pajak yang dikenakan terhadap sewa menyewa terlalu besar, sehingga mereka enggan untuk membayar pajaknya.
- 5) Apa yang Notaris lakukan untuk mengatasi hal tersebut?
 - Notaris menjelaskan tentang pentingnya membayar pajak sewa menyewa, sebagai seorang wajib pajak dan sebagai warga negara yang baik untuk negaranya.
- 6) Apa yang Notaris lakukan jika clientnya tidak mau membayar pajak sewa menyewa ?
 - Apabila clientnya tidak mau menunaikan kewajibannya untuk membayar pajak sewa menyewa, maka Notaris tidak akan melanjutkan urusan clientnya, dikarenakan pajak sewa menyewa bersifat wajib dan Notaris tidak berani mengambil resiko apabila clientnya tidak mau membayarkan pajaknya.
- 7) Apakah ketika seseorang tidak membayarkan pajak sewa menyewa dia bisa terkena sanksi ?
 - Sejauh ini belum ada aturan yang mengatur tentang adanya sanksi apabila wajib pajak tidak membayarkan pajak sewa menyewanya.

- 8) Bagaimana upaya yang dapat dilakukan untuk mencegah seseorang tidak membayarkan pajak sewa menyewa ?
- Menurut Notaris, pemerintah sebaiknya membuat suatu peraturan yang memuat tentang sanksi apabila tidak membayar pajak sewa menyewa dan melakukan perubahan terhadap besaran pajak yang harus dibayarkan wajib pajak, dikarenakan besaran pajak yang harus dibayarkan dianggap terlalu besar dan membebankan wajib pajak.
- 9) Bagaimana jika clientnya tidak mengerti cara menghitung besaran pajak sewa menyewanya ?
- Apabila clientnya tidak mengerti menghitung pajaknya maka Notaris dapat membantu untuk menghitung pajak nya serta mengarahkan clientnya untuk membayarkan pajak nya ke Kantor Pajak.
- 10) Apakah ada akibat hukum apabila notaris salah menentukan sistem pemungutan pajak dan besaran pajaknya?
- Pada dasarnya akibat hukum apabila Notaris salah menentukan sistem pemungutan pajaknya ialah tidak ada, dikarenakan sistem pemungutan yang digunakan hanya 1 yaitu self assessment system, dimana wajib pajak diberikan kewenangan untuk menghitung dan menyetorkan pajaknya. Dan apabila Notaris keliru menentukan besaran pajaknya maka dia harus membayarkan sisa pajak yang terutang.
- 11) Kebanyakan perjanjian sewa menyewa dilakukan tanpa adanya campur tangan notaris dan bahkan dilakukan tanpa adanya akta perjanjian yang sah, Apakah hal itu benar dan bagaimana tanggapan Notaris akan itu?
- Ya,kebanyakan hal itu memang benar terjadi, itu dikarenakan untuk menghindari pembayaran pajaknya, dan tanggapan notaris akan itu ialah apabila suatu saat terjadi permasalahan terkait perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut tidak sah dimata hukum, dan bahkan sulit untuk menentukan penyelesaiannya secara hukum.
- 12) Apakah perjanjian sewa menyewa yang tidak melalui notaris dianggap sah?
- Pada dasarnya perjanjian sah apabila memenuhi syarat sah perjanjian yaitu adanya kesepakatan antara pihak yang melakukan perjanjian, kecakapan para pihak dalam membuat suatu perjanjian, adanya suatu hal tertentu yang diperjanjikan serta hal yang diperjanjikan itu merupakan sesuatu yang halal atau jelas asal usulnya. Mengenai perjanjian itu sah atau tidaknya selama sesuai dengan syarat sahnya maka dianggap sah antara pihak yang bersepakat, tetapi apabila tidak dilaksanakan dengan akta perjanjian yang otentik maka itu tidak dapat dipertanggungjawabkan dihadapan hukum.
- 13) Apakah ada kendala lainnya mengeai pajak sewa menyewa selain wajib pajak tidak mau membayarkan pajaknya?

- Ya, kendala lainnya ialah rumitnya birokrasi dalam melaksanakan pemungutan pajak sewa menyewa.
- 14) Apakah menurut Notaris jika besaran pajak sewa menyewa dikurangi dari 10%, masyarakat akan lebih mempertimbangkan untuk membayar pajaknya?
- Ya, menurut Notaris apabila besaran pajaknya dikurangi maka masyarakat tidak keberatan untuk membayar pajaknya.
- 15) Selain pemerintah membuat aturan mengenai perpajakan sewa menyewa, apakah ada hal lain yang dapat dilakukan pemerintah agar masyarakat mau membayar pajak sewa menyewa ?
- Pemerintah dapat melakukan sosialisasi dan penyuluhan hukum ke masyarakat khususnya ke daerah – daerah yang terpencil dimana tingkat Pendidikan dan akses yang berada di daerah tersebut kurang layak



IRMA YOLANDA HANDAYANI, SH

Notaris Kota Medan

SK. Menkeh dan HAM. RI Nomor : C-1271.HT.03.01- Th.2002

Tanggal 21 Oktober 2002

KOMPLEK RUKO PRIMA MINIMALIS BLOK B-20 JL. BRIGJEND KATAMSO NO.327 W MEDAN 20159
TELP. 061-4158970,082165298384 - Email: Kantornot_ityh@yahoo.co.id HP 08126025496

Medan, 14 Oktober 2022

Kepada Yth,

REKTOR UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH

SUMATERA UTARA

Di Medan

Dengan Hormat,

Sehubungan dengan :

1. Rujukan Surat dari Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Nomor : 1538/II.3.AU/UMSU-06/F/2022 pada tanggal 10 Oktober 2022 Mohon Izin Untuk Penelitian.
2. Sehubungan dengan hal tersebut di atas, bersama ini diberitahukan kepada Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara bahwa mahasiswa yang tersebut dibawah ini :
 - a. Nama : DIMAS IRAWAN
 - b. NPM : 1806200302
 - c. Fakultas : Hukum
 - d. Prodi / Bagian : Hukum / Hukum Pidana

Dengan judul Skripsi "Peran Notris Terhadap Pelaksanaan Sistem Self Assesment Pada Pemungutan Pajak Dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa" benar telah melakukan pengambilan data / riset di Kantor Notaris IRMA YOLANDA HANDAYANI, SH.-

3. Demikian untuk menjadi maklum.

Notaris di Medan



IRMA YOLANDA HANDAYANI, SH