

**PERAN NOTARIS DAN PPAT DALAM MENCEGAH TERJADINYA  
PENYALAHGUNAAN KUASA JUAL UNTUK PENGHINDARAN PAJAK**

Yuliana Zamrotul Khusna\*, Lathifah Hanim\*\*

\* Mahasiswa Program Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA email: yulianazamrotul@gmail.com

\*\* Dosen Fakultas Hukum UNISSULA

**ABSTRACT**

Research on "The Role of Notary and PPAT in Preventing the Occurrence of Function of Selling Authority for Tax Evasion" aims to know what can be done Notary and PPAT in facing the problem of tax evasion often done by society by using power of sale.

The results of this study can be concluded, that the first power sales serve as the basis for land transactions and / or building that has the potential to be abused to avoid the obligation to pay taxes. Secondly, every transaction on acquisition of land and / or buildings subject to income tax (VAT) and Customs Acquisition Rights to Land and Buildings (BPHTB), efforts to tax evasion in land transactions, particularly the Income Tax (VAT) and Customs Acquisition Rights to Land and building (BPHTB) by making a Power of Sale before a Notary.

The author suggests the need for awareness of the importance of tax is expected with a high public awareness, it will minimize tax evasion, the efforts made by the Government party c.q. National Land Agency should be emphasized related to the certainty the existence of the deed of power sold in the manufacture of Sale and Purchase Agreements relied upon registration of transfer of rights over land because factually legal acts often occur in the community, but normatively has not been set definitively linked the lawfulness of the manufacture of the power to sell in order to avoid circumvention of the Income Tax and BPHTB.

Keywords: Tre Role of Notary and PPAT, Sell Counsel, Tax

**PENDAHULUAN**

Dalam kehidupan interaksi antara masyarakat di zaman modern ini semua perbuatan hukum antara masyarakat satu dengan yang lainnya perlu dibuatkan suatu hubungan hukum agar memiliki legalitas, yang mana salah satu fungsi hukum adalah untuk memberikan kepastian hukum dalam kehidupan bermasyarakat. Demi tercapainya kepastian hukum tersebut dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum. Notaris dan PPAT adalah pejabat-pejabat yang mempunyai kewenangan membuat akta otentik berdasarkan Undang-Undang. Salah satu transaksi yang membutuhkan akta otentik adalah jual beli

Jual beli yang dahulu dikenal dengan asas riil

terjadi jika sudah terjadi levering atau penyerahan barang. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dihadapan notaris merupakan kesepakatan para pihak berdasarkan Pasal 1320 jo Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sehingga memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pihak yang membuatnya. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan ikatan awal antara penjual dan pembeli dalam bertransaksi, dan harus ditindaklanjuti dengan pembuatan AJB, karena PPJB belum mengalihkan hak secara hukum.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Satrya Adhitama, "Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) versus Akta Jual Beli (AJB)", <http://satryaadhitama.blogspot.com/2013/06/perjanjian-pengikatan-jual-beli-ppjb.html>, diakses pada tanggal 24 Februari 2017.

Notaris dan PPAT dalam melaksanakan tugasnya sebagai pejabat pembuat akta otentik, termasuk akta otentik yang berkaitan dengan jual beli. Dalam praktek pembuatan akta jual beli sering terjadi pihak penjual diwakili pihak lain dengan menggunakan kuasa jual. Menurut peraturannya, sebenarnya kuasa jual diberikan saat pihak penjual tidak dapat menghadiri transaksi jual beli tersebut karena penjual tidak dapat hadir dengan alasan tertentu. Seiring dengan perkembangan zaman, kuasa jual juga berkembang sesuai dengan kebutuhan masyarakat.

Pemberian kuasa untuk menjual merupakan salah satu bentuk akta kuasa yang sering dijumpai di masyarakat. Pembuatan akta kuasa jual dalam bentuk akta notaris merupakan suatu hal yang tidak asing dalam praktek notaris sehari-hari. Fungsi dari kuasa jual ini adalah untuk perlindungan (kepastian hukum) kepada pembeli yang sudah membayar lunas tapi belum bisa membalik nama sertifikat tersebut karena ada syarat yang belum bias terpenuhi. Namun, pada praktiknya, karena berbagai alasan, konsep terang dan tunai itu seringkali belum dapat dipenuhi. Belum terpenuhi, bukan berarti transaksi tidak bisa dilakukan, ada instrumen lain, yaitu dengan Akta Pengikatan Jual Beli ("PJB") sebagai pengikat, sebagai tanda jadi transaksi jual beli tersebut, sambil menunggu yang belum beres. Belum terpenuhinya persyaratan untuk Akta Jual Beli, bisa jadi karena pembayaran belum lunas/dicicil, sertifikat masih dalam proses pemecahan atau proses lainnya, belum mampu membayar pajak, atau kondisi lainnya yang legal.<sup>2</sup>

Perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, selalu harus diikuti dengan pembuatan akta-akta yang diperlukan, sebagaimana telah diatur secara khusus mengenai hal tersebut. Akta-akta mana yang harus dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk itu, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), di mana dalam hal-hal tertentu dibuat akta oleh Notaris. Dengan demikian maka pemerintah dalam peraturannya yang dikeluarkannya itu telah menugaskan kepada

pejabat yang membuat aktanya untuk turut mengawasi pelaksanaan pembayaran pajak-pajak yang terhutang atas transaksi tanah dan/atau bangunan yang dimaksud.<sup>3</sup> Akan tetapi dalam pelaksanaannya masih saja banyak kendala yang timbul, terutama masih terdapat adanya penghindaran pajak dalam transaksi tanah, khususnya Pajak Penghasilan (PPH) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan jalan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Kuasa Jual di hadapan Notaris, para Wajib Pajak dapat saling bekerjasama melakukan penghindaran untuk membayar PPH dan BPHTB pada saat pembuatan akta-akta yang berkenaan dengan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang, yang mengakibatkan fungsi pajak yang utama untuk mengisi penerimaan kas negara, yang sering disebut sebagai fungsi budgeter, tidak terlaksana dengan baik. Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul mengenai "Peran Notaris Dan PPAT Dalam Mencegah Terjadinya Penyalahgunaan Fungsi Kuasa Jual Untuk Penghindaran Pajak"

## **METODE PENELITIAN**

Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu metode yuridis sosiologis. Penelitian yuridis sosiologis adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara in action pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat. Penelitian yuridis sosiologis merupakan penelitian lapangan (penelitian terhadap data primer) yaitu suatu penelitian meneliti peraturan-peraturan hukum yang kemudian di gabungkan dengan data dan perilaku yang hidup ditengah-tengah masyarakat.<sup>4</sup>

Spesifikasi Penelitian Penelitian ini adalah deskriptif analitis yang bertujuan untuk memberikan gambaran tentang suatu masyarakat atau

<sup>2</sup> *Pengikatan Jual Beli dan Kuasa untuk Menjual*, <http://www.hukumonline.com/>. Diakses pada tanggal 24 Agustus 2017.

<sup>3</sup> R. Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Edisi pertama, CV Rajawali, September, 1982, Jakarta, hal 44.

<sup>4</sup> Soerjono Soekanto dan Purnadi Purbacaraka. *Perihal Penelitian Hukum*. Alumni. Bandung, 1979, hlm. 65.

suatu kelompok orang tertentu dan menganalisis permasalahan yang dikemukakan antara dua gejala atau lebih. (Penelitian ini pada umumnya bertujuan untuk mendeskripsikan secara sistematis, factual dan akurat terhadap suatu populasi atau daerah tertentu, mengenai sifat-sifat, karakteristik-karakteristik atau faktor-faktor tertentu). Biasanya peneliti deskriptif seperti ini menggunakan metode survei lebih lanjut. penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan postulat-postulat yang diteliti secara lengkap sesuai temuan dilapangan.<sup>5</sup>

Spesifikasi penelitian yang digunakan dan penelitian ini bersifat deskriptif analitis. Penelitian deskriptif analitis merupakan tipe penelitian untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang suatu gejala sosial atau fenomena yang terjadi dalam kehidupan masyarakat dengan cara hanya memaparkan fakta-fakta secara sistematis sesuai dengan kebutuhan dari penelitian.<sup>6</sup>

Berdasarkan jenis serta data, penelitian ini yaitu Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat.<sup>7</sup> Data yang diperoleh melalui wawancara dengan nara sumber yaitu Notaris dan PPAT di Kota Semarang. Data sekunder, dilakukan dengan cara studi pustaka (kajian pustaka).

Analisis dalam penelitian merupakan bagian yang sangat penting karena dengan analisa inilah data yang ada akan nampak manfaatnya dalam memecahkan masalah.<sup>8</sup> Analisa data yang dilakukan dalam penelitian ini dengan menggunakan analisa normatif kualitatif yaitu analisa dengan menggunakan teori-teori hukum, asas-asas hukum, peraturan perundang-undangan dan doktrin hukum yang berlaku.

## HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

<sup>5</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Cet. III, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001, hal. 36.

<sup>6</sup> Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, MH, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, hlm. 53.

<sup>7</sup> Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI, Jakarta, 2010, hlm. 52.

<sup>8</sup> P. Joko Subagyo, *Metode Penelitian Dalam Teori dan Praktek*, Cet. III, Rineka Cipta, Jakarta, 1999, hlm. 104.

Jual beli hak milik atas tanah adalah perbuatan hukum untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain. Pemindahan hak dilakukan apabila status hukum pihak yang akan menguasai tanah tersebut memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah tersebut bersedia untuk memindahkan haknya. Dalam hal ini, penjual dan pembeli datang ke kantor PPAT untuk membuat akta mengenai tanah yang dijual. Dengan dibuatnya akta jual beli tanah oleh PPAT maka pada saat itu juga hak beralih dari penjual kepada pembeli dan tanpa akta PPAT jual beli tersebut tidak dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan dengan memenuhi syarat-syarat yang dibutuhkan, seperti pembayaran lunas atas tanah yang dibeli dan apakah harga tanah sesuai dengan akta yang telah diserahkan oleh pembeli kepada penjual, dan apakah penjual telah menerima harga tanah tersebut dari pembeli. Pertanyaan tersebut perlu ditanyakan karena dalam akta ditulis bahwa uang pembelian sudah dibayar lunas dan diterima oleh penjual, sehingga akta itu juga berlaku sebagai tanda terima yang sah.

Syarat dan ketentuan agar dapat dibuatkan Akta Jual Beli dihadapan PPAT antara lain :

1. Dipenuhi kelengkapan dokumen para pihak
2. Telah diadakan pengecekan asli sertipikat di Kantor Pertanahan setempat
3. Telah dibayar pajak-pajak yang berkaitan dengan jual beli tersebut baik Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Pemberian kuasa dari pihak pertama kepada pihak kedua. Kuasa yang diberikan antara lain:

1. Kuasa dengan hak untuk melimpahkan/ mengalihkan kepada pihak lain dengan harga dan syarat-syarat yang dipandang baik oleh penerima kuasa
2. Kuasa untuk menguasai sepenuhnya dan mengurus persil dan untuk hal tersebut pihak kedua berhak dan berkuasa melakukan segala tindakan hukum mengenai persil, baik tindakan pengurusan maupun tindakan pemilikan, tanpa ada yang dikecualikan
3. Kuasa untuk mengurus dan menyelesaikan balik nama persil tersebut menjadi atas nama pihak kedua dengan membuat akta jual beli dihadapan PPAT sebagaimana dimaksud dalam

- peraturan perundang-undangan yang berlaku
4. Kuasa jual yang terpisah tersebut selanjutnya pihak pembeli dapat mengadakan transaksi jual beli tanah dan / atau bangunan dengan pihak lain tanpa memberitahukan pihak lain yang akan membeli bahwa kuasa jual tersebut merupakan bagian dari perjanjian pengikatan jual beli yang telah dibuat sebelumnya sehingga seolah-olah pihak pertama hanya memberikan kuasa kepada pihak kedua untuk menjual kepada pihak lain. Transaksi pertama jual beli tanah dan / atau bangunan tersebut tidak menimbulkan pungutan atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan / atau Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPH).
  5. Jual beli hak atas tanah dengan pembuatan akta kuasa menjual yang berdiri sendiri salah satunya berpotensi untuk merugikan negara dalam penerimaan pajak. Kuasa menjual tanpa disertai dengan pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli karena tanpa disadari akta kuasa menjual mempunyai potensi untuk menghindari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) meskipun pada saat menghadap Notaris, pihak penerima kuasa tidak mengungkapkan maksud dan tujuan dibuatnya akta kuasa menjual tersebut untuk menghindar pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Kuasa jual yang terpisah tersebut selanjutnya pihak pembeli dapat mengadakan transaksi jual beli tanah dan / atau bangunan dengan pihak lain tanpa memberitahukan pihak lain yang akan membeli bahwa kuasa jual tersebut merupakan bagian dari perjanjian pengikatan jual beli yang telah dibuat sebelumnya sehingga seolah-olah pihak pertama hanya memberikan kuasa kepada pihak kedua untuk menjual kepada pihak lain. Transaksi pertama jual beli tanah dan / atau bangunan tersebut tidak menimbulkan pungutan atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan / atau Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPH).

Jual beli hak atas tanah dengan pembuatan akta kuasa menjual yang berdiri sendiri salah satunya berpotensi untuk merugikan negara dalam penerimaan pajak. Kuasa menjual tanpa disertai dengan pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli

karena tanpa disadari akta kuasa menjual mempunyai potensi untuk menghindari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) meskipun pada saat menghadap Notaris, pihak penerima kuasa tidak mengungkapkan maksud dan tujuan dibuatnya akta kuasa menjual tersebut untuk menghindar pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Transaksi pengalihan tanah dan / atau bangunan merupakan objek yang dikenakan pajak baik pihak yang mengalihkan maupun pihak yang menerima pengalihan tersebut. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terutang pada pihak yang menerima pengalihan sedangkan pihak yang mengalihkan pada prinsipnya terutang Pajak Penghasilan (PPH). Pengenaan Pajak Penghasilan (PPH) dengan dasar bahwa pihak yang mengalihkan memperoleh manfaat (penghasilan) dari pengalihan tersebut sehingga perlu dikenakan Pajak Penghasilan (PPH).

Notaris dalam menjalankan jabatannya harus memberikan penjelasan mengenai akta peralihan hak serta kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak, diantaranya yaitu menunjukkan asli surat pembayaran pajak yang terutang yakni Pajak Penghasilan (PPH) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan / atau Bangunan (BPHTB). Penyetoran pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan / atau Bangunan (BPHTB) merupakan kewenangan dari wajib pajak bukan notaris akan tetapi notaris dapat menyetorkan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan / atau Bangunan (BPHTB) dan notaris sebagai pejabat secara tidak langsung mengurangi beban tugas fiskus untuk membantu menghitung besarnya pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan / atau Bangunan (BPHTB) yang terutang serta dapat pula membantu wajib pajak untuk menghitung dan menyetorkan pajak yang terutang.<sup>9</sup>

Pajak merupakan kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapat timbal balik secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya

---

<sup>9</sup> Hasil wawancara dengan Notaris Dewi di Semarang, tanggal 15 Juni 2017

kemakmuran rakyat (Pasal 1 angka 1 UU No 6 Tahun 1983 sebagaimana telah disempurnakan terakhir dengan UU No.28 Tahun 2007). Di Indonesia, pajak merupakan salah satu penerimaan pendapatan negara yang memiliki kontribusi yang sangat besar terhadap pendapatan nasional. Pajak dalam pengelolaannya, ada beberapa pajak yang masuk ke pemerintah pusat dan ada yang masuk ke daerah-daerah.

Berdasarkan penelitian sampai saat ini belum ada upaya yang dilakukan oleh Direktorat Jenderal Pajak untuk mengantisipasi ataupun mengatasi penghindaran pajak melalui pembuatan akta pengikatan jual beli tanah dan kuasa menjual yang dibuat dengan akta notariil. Oleh karena Kantor Pelayanan Pajak setempat hanya menerima laporan berdasarkan adanya transaksi saja, yaitu pada saat pembayaran PPh.<sup>10</sup>

Cara menghindarkan diri dari pajak kadang-kadang dinamakan juga "penghematan pajak dalam arti sempit. Alasannya adalah: karena seluruh usaha yang termasuk ke dalam perlawanan aktif, pada hakikatnya tergolong ke dalam penghematan pajak dalam arti luas. Terlihatlah kini bahwa penghindaran diri secara yuridis berbentuk perbuatan dengan cara sedemikian rupa, sehingga perbuatan-perbuatan yang dilakukan tidak terkena penerapan Undang-Undang Pajak. Biasanya perbuatan tersebut merupakan penggunaan dari kekosongan dan atau ketidakjelasan dari undang-undang yang dimaksud. Dengan demikian pada penghindaran diri (termasuk yang dikatakan dengan secara yuridis), wajib pajak tidak melanggar peraturan undang-undang secara tegas, sekalipun kadang-kadang dengan jelas berbuat bertentangan dengan maksud membuat undang-undang. Karenanya maka penghindaran diri dari pajak secara yuridis itu juga dinamakan pengelakan pajak secara legal.

## KESIMPULAN

Notaris dalam menjalankan jabatannya harus memberikan penjelasan mengenai akta peralihan hak serta kewajiban-kewajiban yang harus

dipenuhi oleh para pihak, diantaranya yaitu menunjukkan asli surat pembayaran pajak yang terutang yakni Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan / atau Bangunan (BPHTB). Penyetoran pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan / atau Bangunan (BPHTB) merupakan kewenangan dari wajib pajak bukan notaris akan tetapi notaris dapat menyetorkan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan / atau Bangunan (BPHTB) dan notaris sebagai pejabat secara tidak langsung mengurangi beban tugas fiskus untuk membantu menghitung besarnya pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan / atau Bangunan (BPHTB) yang terutang serta dapat pula membantu wajib pajak untuk menghitung dan menyetorkan pajak yang terutang. Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik seharusnya tidak membuat akta/surat kuasa yang dibuat secara terpisah dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli guna menghindari terjadinya pengelakan terhadap pemungutan PPh dan BPHTB.

## SARAN

Sehubungan dengan hasil pembahasan atas kedua permasalahan di atas, saran yang dapat disampaikan adalah sebagai berikut :

Kepada Pihak Pemerintah Badan Pertanahan Nasional perlu ditegaskan terkait kepastian keberadaan akta kuasa menjual dalam pembuatan Akta Jual Beli yang dijadikan dasar pendaftaran peralihan hak atas tanah karena secara faktual perbuatan hukum tersebut sering terjadi di masyarakat namun secara normatif belum diatur secara pasti terkait sah tidaknya pembuatan kuasa menjual tersebut

Untuk pihak Notaris/PPAT sebaiknya dalam pembuatan akta kuasa menjual sebaiknya dihindari pembuatannya karena dapat menimbulkan persoalan hukum atau konflik dikemudian hari atau paling tidak dengan melakukan proses balik nama ke penerima kuasa terlebih dahulu. Kepada masyarakat yang melakukan jual beli tanah sebaiknya mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk menghindari terjadinya konflik di kemudian hari atas pengingkaran atau perbuatan melampaui hak yang

<sup>10</sup> Hasil wawancara dengan Notaris Zulaicha di Semarang, tanggal 21 Juni 2017

timbul oleh para pihak baik terkait dengan keberadaan kuasa menjual atas obyek jual beli.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU

- R. Notodisoerjo, 1982. *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Edisi pertama, Jakarta: CV Rajawali
- Soerjono Soekanto dan Purnadi Purbacaraka. 1979. *Perihal Penelitian Hukum*. Bandung: Alumni
- Bambang Sunggono, 2001. *Metodologi Penelitian Hukum*, Cet. III, Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, MH, 2010. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif &*

*Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar

Soejono Soekanto, 2010. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI

P. Joko Subagyo, 1999. *Metode Penelitian Dalam Teori dan Praktek, Cet. III*, Jakarta: Rineka Cipta

### B. Website

*Pengikatan Jual Beli dan Kuasa untuk Menjual*, <http://www.hukumonline.com/>. Diakses pada tanggal 24 Agustus 2017.

Satrya Adhitama, "Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) versus Akta Jual Beli (AJB)", <http://satryaadhitama.blogspot.com/2013/06/perjanjian-pengikatan-jual-beli-ppjb.html>, diakses pada tanggal 24 Februari 2017.