

Akibat Hukum Akta Kuasa Menjual Lepas Yang Dibuat Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dan Bangunan Oleh Notaris**Paulus Meldif Dika Pratama***

* Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung e-mail :
meldifdika@gmail.com

ABSTRAK

Akibat hukum akta kuasa menjual lepas yang dibuat oleh Notaris dalam hal demi berlangsungnya pembuatan akta jual beli tanah dan bangunan berakibat hukum bahwa terhitung pada saat penandatanganan akta kuasa menjual lepas tersebut timbul pajak penghasilan yang dibebankan kepada penjual yang harus dibayarkan sesuai dengan peraturan pajak. Pajak Penghasilan (PPH) diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 34 tahun 2016. Dalam Peraturan ini diatur bahwa setiap wajib pajak orang pribadi yang melakukan jual beli tanah dan bangunan baik dengan cara memberikan kuasa menjual lepas kepada pihak penerima kuasa tersebut untuk melakukan tindakan hukum. Sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya. Apabila pihak penerima kuasa tidak melakukan kewajiban pembayaran pajak atas penjualan tanah dan/atau bangunan tersebut maka dapat diindikasikan suatu tindakan hukum dengan penggelapan pajak. Hal tersebut akan berdampak pada kerugian pendapatan negara. Dimana Notaris dan para pihak (pemberi kuasa dan penerima kuasa) bertanggungjawab terkait akta kuasa menjual lepas yang tidak dibayarkan kewajiban atas pajak tanah dan atau bangunan tersebut.

Tujuan penelitian ini adalah menganalisis tentang akibat hukum akta kuasa menjual lepas yang dibuat dalam pembuatan akta jual beli oleh Notaris. Teori hukum yang digunakan dalam penelitian ini, antara lain : teori keadilan, teori kewenangan, dan teori tanggungjawab. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini terutama adalah pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis adalah mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang nyata.

Hasil penelitian ini pada akhirnya memberikan jawaban bahwa akta kuasa menjual lepas yang dibuat pihak pemberi kuasa kepada penerima kuasa sebaiknya tetap dikenakan dan diwajibkan untuk pembayaran pajak hasil penjualan tanah dan/atau bangunan yang telah dijual tersebut, hal demikian wajib Notaris sosialisasikan pada saat para pihak menghadap karena itu berkaitan tanggungjawab dengan akta kuasa menjual yang dibuatnya tersebut dalam pembuatan akta jual beli sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya.

Kata Kunci : akta kuasa menjual, akta jual beli, dan Notaris.

ABSTRACT

As a result of the law, the notarial deed of sale of goods made by Notary in the case of the ongoing act of making the deed of sale and purchase of land and building resulted in the law that at the time of the signing of the power of attorney selling, the income tax arising from the seller shall be paid in accordance with the tax regulation. Income Tax (PPH) is regulated in Government Regulation No. 34 of 2016. In this Regulation, it is stipulated that every individual taxpayer who undertakes the sale and purchase of land and building either by giving the power of freelance to the authorized party to take legal action. As stipulated in Article 1 paragraph (2) of the Government Regulation of the Republic of Indonesia Number 34 of 2016 concerning Income Tax on Income from Transfer of Right to Land and/or Building, And Agreement of Sale and Purchase Bond on Land and/or Building and Its Amendment. If the power of attorney fails to perform the tax payment on the sale of the land and / or the building, it may indicate a legal action with tax evasion. This will have an impact on the loss of state revenues. Where the Notary and the parties (the authorizer and the proxy) are liable in relation to a power of attorney selling non-payment of liabilities on the land and or building tax.

The purpose of this study is to analyze the legal consequences of the deed of sale of freight made in the making of the deed of sale by the Notary. The legal theory used in this research, among others: the theory of justice, the theory of authority, and the theory of responsibility. The approach method used in this research is

primarily a sociological juridical approach. The sociological juridical approach is to identify and conceptualize the law as a real and functional social institution in a real life system.

The results of this study ultimately provide an answer that the power of attorney to sell off which made the power of attorney to the power of attorney should still be imposed and required to pay taxes on the sale of land and / or buildings that have been sold, such thing shall be notarized socialization at the time of the parties facing because it is related to the responsibility of the deed of the sale that he made in the making of the deed of sale and purchase in accordance with the provisions stipulated in Government Regulation No. 36 of 2016 on Income Tax on the Income from Transfer of Land and / or Buildings and Binding Sale Agreement On Land And / Or Building With Its Changes.

Keywords: Deed of Might Sale, Deed of Sale and Buy, and Notary.

PENDAHULUAN

Indonesia adalah salah satu negara berkembang yang melaksanakan kegiatan pembangunan. Salah satu kegiatan pembangunan yang dilakukan adalah pembangunan nasional. Pembangunan nasional adalah kegiatan yang berlangsung secara terus menerus dan berkesinambungan. Pembangunan tersebut bertujuan untuk mencerdaskan kehidupan bangsa dan untuk mensejahterakan rakyat Indonesia secara adil, makmur dan merata. Agar tujuan tersebut dapat terwujud maka dibutuhkan dana. Dana ini salah satunya berasal dari penerimaan pajak. Pajak merupakan pendapatan negara yang cukup potensial untuk dapat mencapai keberhasilan pembangunan. Penerimaan dari sektor pajak ternyata salah satu sumber penerimaan terbesar negara. Dalam memahami mengapa seseorang harus membayar pajak untuk membiayai pembangunan yang terus dilaksanakan, maka perlu dipahami terlebih dahulu tentang pengertian pajak itu sendiri. 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. Pemungutan pajak merupakan peralihan kekayaan dari rakyat kepada negara yang hasilnya juga akan dikembalikan kepada masyarakat.¹ Oleh sebab itu, pemungutan pajak harus dapat persetujuan dari rakyat itu sendiri mengenai jenis dan besarnya pajak yang akan dipungut.² Proses persetujuan rakyat yang dimaksud tentunya hanya dapat dilakukan dengan suatu undang-undang.

Sumber penerima pajak yang dapat diperoleh oleh negara salah satunya adalah berasal dari tanah dan atau bangunan. Tanah dan bangunan memberikan keuntungan dan/atau kedudukan sosial ekonomi yang lebih baik bagi orang atau badan yang

mempunyai suatu hak atasnya atau memperoleh manfaat dari padanya, dan oleh karena itu wajar apabila mereka diwajibkan memberikan sebagian dari manfaat atau kenikmatan yang di perolehnya kepada negara melalui pajak. Disatu sisi tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat sedangkan di sisi lain harus dijaga kelestariannya. Tanah disatu pihak telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting serta telah tumbuh sebagai bahan perniagaan dan obyek spekulasi, di lain pihak harus dipergunakan dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat.³

Dalam kehidupan di masyarakat yang penuh dinamika sering kita mendapati berbagai bentuk perbuatan hukum, yang terkadang untuk melakukan perbuatan hukum tersebut subyek hukum tidak dapat melakukan secara langsung. Setiap peralihan maupun pembebanan hak-hak atas tanah, baik hak milik maupun hak-hak atas tanah lainnya yang dapat dialihkan atau dibebani haknya, maka menurut peraturan perundangan-undangan wajib didaftarkan. Peralihan hak yang dimaksudkan terjadi baik karena jual beli, pelepasan hak maupun karena suatu perjanjian pemberian pembebanan sebagai ikutan perjanjian hutang. Kewajiban tersebut dibebankan kepada semua pihak, baik oleh orang perseorangan maupun badan hukum yang menurut hukum pertanahan/agraria berkedudukan sebagai subyek hak atas tanah.

Pendaftaran tanah di Indonesia diatur di dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696) selanjutnya dituis PP No. 24 Tahun 1997. Pasal 1 angka 1 peraturan tersebut merumuskan mengenai pengertian pendaftaran yakni:

..... sebagai suatu kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan,

¹ Wirawan B.Ilyas dan Richard Burton, 2013, *Hukum Pajak: Teori, Analisis, dan Perkembangan*, Edisi Keenam, Selemba Empat, Jakarta, hal.7.

² *Ibid*

³ Andrian Sutedi, 2009, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.1.

pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Mengenai tujuan dari pendaftaran tanah, hal itu dapat dijumpai pada ketentuan Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 yang menentukan dengan tujuan sebagai berikut :

Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan; untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar; dan untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Sehubungan dengan tujuan pendaftaran tanah berupa terselenggaranya tertib administrasi pertanahan, hal itu dimaksudkan agar tanah-tanah yang telah didaftarkan memiliki informasi-informasi yang berkaitan dengan tanah tersebut. Tiap-tiap tanah yang telah didaftarkan akan diberikan nomor hak serta mempunyai fungsi sebagai bukti autentik dengan bentuk tertulis yang dituangkan kedalam sertipikat hak. Oleh karena itu, secara yuridis, negara mengakui kepemilikan atas suatu tanah terhadap subjek hak atas tanah yang namanya terdaftar dalam sertifikat tanah tersebut dan dengan demikian, maka pihak lain tidak dapat mengganggu gugat kepemilikan tanah tersebut.

Mengenai jenis-jenis hak atas tanah yang harus didaftarkan ditentukan pada Pasal 9 ayat (1) Dalam PP No. 24 Tahun 1997. Ketentuan tersebut menentukan bahwa objek pendaftaran tanah meliputi :

- 1 bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai;
- 2 tanah hak pengelolaan;
- 3 tanah wakaf;
- 4 hak milik atas satuan rumah susun;
- 5 hak tanggungan;
- 6 tanah negara.

Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa salah satu perbuatan hukum yang menyebabkan terjadinya peralihan hak atas tanah dan harus didaftarkan balik

namanya adalah perbuatan hukum jual-beli yang aktanya dibuat dalam bentuk Akta Jual-Beli (AJB) yang dibuat oleh dan/ atau dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang lazimnya disebut dengan AJB balik nama dan selanjutnya digunakan sebagai alat pendaftaran peralihan hak atas tanah.

Akta Jual-Beli (AJB) balik nama dibuat dalam proses atau pelaksanaannya sebagaimana di atas, juga dapat dibuat dengan berdasar pada akta Kuasa Menjual dalam bentuk akta otentik yang dibuat oleh Notaris. Akta tersebut dibuat antara para pihak, di satu pihak sebagai pemilik tanah selaku penjual dan di pihak lain sebagai perantara (si penerima kuasa), di hadapan Notaris sehingga lazim disebut dengan akta notariil. Isi akta pada hakikatnya berupa pernyataan para pihak untuk mengikatkan diri dalam suatu perbuatan hukum untuk melakukan jual-beli dengan kuasa atas tanah berikut segala sesuatu yang melekat pada tanah-tanah tersebut. Akta Kuasa Menjual pada dasarnya merupakan alat bukti yang menunjukkan terikatnya para pihak dalam suatu perjanjian barang/benda (tanah dan/atau bangunan) sebagai obyek perantara perjanjian jual-beli dengan kuasa.

Perjanjian Pemberian Kuasa (*lastgeving*) telah dikenal sejak abad pertengahan yang dalam hukum Romawi disebut *mandatum*. *Manus* berarti tangan dan *datum* memiliki pengertian memberikan tangan. Pada mulanya *mandatum* dilakukan karena pertemanan, dan dilakukan secara cuma-cuma, baru kemudian dapat diberikan suatu honorarium yang bersifat bukan pembayaran tapi lebih bersifat penghargaan atas pekerjaan yang telah dilaksanakan oleh si penerima *mandatum*.⁴

Kuasa atau *Lastgeving* merupakan suatu persetujuan (*overenkomst*) dimana ada suatu pihak memberi kuasa atau kekuasaan (*macht*) kepada orang lain (*lasthebber*) untuk bertindak atau melakukan perbuatan hukum atas nama pemberi kuasa (*lastgever*). Berkaitan dengan konsep kuasa, pengaturannya dapat dijumpai pada Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya ditulis KUHPerdata) terkait pemberian kuasa, yang menentukan sebagai "suatu persetujuan seseorang sebagai pemberi kuasa dengan orang lain sebagai penerima kuasa guna melakukan suatu perbuatan/tindakan untuk dapat "atas nama" si pemberi kuasa". Dengan demikian, berdasarkan pada ketentuan Pasal 1792 KUHPerdata maka sifat dari pemberian kuasa adalah "mewakikan" atau "perwakilan". "Mewakikan" disini maksudnya

⁴ Herlien Budiono, *Perwakilan, Kuasa dan Pemberian Kuasa*, Majalah Renvoi, Nomor 6.42.IV, 3 November 2006, Hal. 68.

pemberi kuasa mewakilkan kepada si penerima kuasa untuk mengurus dan melaksanakan kepentingan si pemberi kuasa. Adapun arti kata "atas nama" yang dimaksud pasal ini adalah si penerima kuasa berbuat atau bertindak mewakili si pemberi kuasa.⁵

Alasan seseorang memberikan kuasa kepada orang lain untuk melakukan tindakan hukum bahwa karena jarak, sakit, tidak berada ditempat, kesibukan dan kecakapan. Hal demikian menjadi alasan tidak dapat dilakukannya sendiri suatu perbuatan hukum oleh yang berkepentingan.

Pemberian kuasa untuk menjual merupakan salah satu bentuk akta kuasa yang sering dijumpai dimasyarakat. Pembuatan akta kuasa jual dalam bentuk akta Notaris merupakan suatu hal yang tidak asing dalam praktek Notaris sehari-hari. Pemberian kuasa yang diberikan dan ditanda tangani oleh Penjual (Pemberi Kuasa) dengan Penerima Kuasa.

Sesuai dengan tugas dan wewenang, Notaris tentu berkewajiban untuk mewujudkan adanya keinginan-keinginan para pihak yang ingin melakukan perbuatan hukum di hadapannya seperti dibuatkannya akta otentik yaitu "Akta Kuasa Menjual".

Menurut Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa "Akta Notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini."

Dalam hal pembuatan suatu akta, tentu seorang Notaris harus mengacu pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yang berbunyi :

Untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat yaitu :

1. sepakat mereka mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang halal;

Disamping Pasal 1320 KUHPerdara, maka dalam pembuatan perjanjian ini dijamin berlakunya asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi "Setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya".

Dalam akta kuasa menjual yang dibuat Notaris selain sudah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian namun dalam praktiknya dalam penga-

matan penulis menemukan dalam suatu pembuatan akta kuasa menjual yang dibuat oleh Notaris masih ditemukan beberapa kelemahan-kelemahan di dalamnya. Hal demikian dalam kehidupan sehari-hari nyatanya sering menimbulkan suatu permasalahan antara si pemberi kuasa dengan penerima kuasa.

Tentunya perlu sekali dianalisis mengenai kelemahan-kelemahan dalam akta kuasa menjual yang dibuat oleh Notaris tersebut. Disamping itu perlu juga dikaji bagaimana akibat hukum terhadap akta kuasa menjual lepas dalam pembuatan akta jual beli oleh Notaris.

Metode Penelitian

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.⁶

Menurut Sutrisno Hadi, penelitian adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.⁷

Pada penelitian ini menggunakan jenis penelitian Yuridis Empiris, Yuridis Empiris adalah metode penelitian hukum yang bertujuan mengetahui efektifitas undang-undang dan peraturan yang berlaku. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini ada dua yaitu data primer dan data sekunder. Dalam menganalisa data yang didapat dari data-data tersebut, peneliti menggunakan metode pendekatan kualitatif yang merupakan tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pengenaan Beban Pajak Dalam Pembuatan Akta Kuasa Menjual Lepas Atas Tanah Dan Bangunan Oleh Notaris.

Pajak penghasilan sesuai dengan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1994 tentang Pajak Penghasilan adalah pajak yang dikenakan terhadap subyek pajak atas penghasilan yang diterima dalam tahun pajak. Oleh karena itu Pajak Penghasilan melekat pada subyeknya. Pajak Penghasilan termasuk salah satu jenis pajak subjektif. Subjek pajak akan dikenakan beban pajak

⁵ .Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, Hal. 306.

⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, Hal. 6.

⁷ Sutrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid I*, ANDI, Yogyakarta, 2000, Hal. 4.

apabila dia telah menerima dan/atau memperoleh penghasilan. Dalam Undang-Undang Pajak Penghasilan, subjek pajak yang menerima atau memperoleh penghasilan disebut sebagai Wajib Pajak. Demikian juga atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, terutang Pajak Penghasilan dan dalam hal ini yang bersifat final.

Pengenaan beban pajak oleh subjek pajak dalam hal ini yaitu si penerima kuasa dari akta kuasa menjual lepas atas tanah dan bangunan yang dibuat oleh Notaris. Pengenaan beban pajak penerima kuasa menjual lepas ini tidak diatur secara jelas dalam suatu undang-undang ataupun dalam peraturan yang berlaku. Namun dalam Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya yang berbunyi "Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a adalah penghasilan yang diterima atau diperoleh pihak yang mengalihkan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui penjualan, tukar menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah, waris, atau cara lain yang disepakati antara para pihak". Bunyi dari Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tersebut secara tidak langsung mengatur tentang "Kuasa Menjual" yang mana dikutip dari kalimat "penyerahan hak" yang disebutkan dalam Pasal 1 ayat (2) tersebut.

Dengan demikian dalam pengenaan beban pajak oleh subjek pajak tersebut yang dalam hal ini adalah si penerima kuasa dari akta kuasa menjual lepas dapat dikenakan beban pajak sesuai dengan ketentuan pajak penjual yang mana besaran pajak penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016.

Tanggungjawab Notaris Terkait Akta Kuasa Menjual Lepas Yang Tidak Dibayarkan Kewajiban Beban Pajak Atas Tanah dan Bangunan Tersebut.

Pajak bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang sehingga apabila tidak dipatuhi atau dilanggar maka akan menimbulkan hukuman atau sanksi bagi pelakunya.

Sistem pemungutan pajak di Indonesia adalah *self assessment* dimana Wajib Pajak diberikan kepercayaan untuk mendaftar, menghitung, memperhitungkan, membayar dan melaporkan

sendiri pajak yang tertuang. Konsekuensi dari penerapan *self assessment* ini memberikan tanggungjawab besar pada Wajib Pajak untuk melakukan kepatuhan secara sukarela (*Voluntary Compliance*).

Jika terkait tidak dibayarkannya kewajiban beban pajak penjualan atas tanah dan bangunan oleh si penerima kuasa berdasarkan akta kuasa menjual lepas yang dibuat oleh Notaris, dapat menimbulkan suatu kecurigaan potensi pelanggaran dari kepatuhan sukarela (*Voluntary Compliance*), yaitu berkaitan dengan penggelapan pajak (*Tax Evasion*).

Penggelapan Pajak (*Tax Evasion*) adalah upaya penyelundupan pajak, suatu skema memperkecil pajak yang terutang dengan cara melanggar ketentuan perpajakan (*illegal*), misalnya dengan tidak melaporkan sebagian penjualan, memperbesar biaya dengan cara fiktif, dan memungut pajak tetapi tidak menyeter.⁸

Dengan demikian mengingat peran tanggungjawab Notaris, secara jabatannya sebagai pembuat akta kuasa menjual lepas dalam hal pelaksanaan akta jual beli tanah dan bangunan sebaiknya Notaris selalu memberikan informasi mengenai kewajiban perpajakan kepada setiap kliennya, Notaris membantu pelaksanaan PPh atas penghasilan dari penjualan tanah dan bangunan dengan memberitahukan kepada pihak penjual tentang adanya beban pajak penjualan yang harus dibayarkan oleh penjual atau si penerima kuasa dari akta kuasa menjual. Hal demikian merupakan tanggung jawab Notaris terhadap akta kuasa menjual lepas yang dibuatnya.

Sehingga dapat dikatakan bahwa keberhasilan pelaksanaan pemungutan Pajak Penghasilan atas penghasilan dari penjualan tanah dan bangunan terletak pada kesadaran para Wajib Pajak sendiri dalam melaksanakan kewajibannya membayar pajak.

KESIMPULAN

Berdasarkan dari hasil penelitian dan analisis data yang telah diuraikan diatas, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Pajak penghasilan sesuai dengan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1994 tentang Pajak Penghasilan adalah pajak yang dikenakan terhadap subyek pajak atas penghasilan yang diterima dalam tahun pajak. Oleh karena itu Pajak Penghasilan melekat pada subyeknya. Pajak Penghasilan termasuk salah satu jenis pajak

⁸<http://ektensifikasi423.blogspot.co.id/2014/12/tindak-pidana-perpajakan.html?m=1> diakses pada tanggal 08 Desember 2017

subjektif. Subjek pajak akan dikenakan beban pajak apabila dia telah menerima dan/atau memperoleh penghasilan. Dalam Undang-Undang Pajak Penghasilan, subjek pajak yang menerima atau memperoleh penghasilan disebut sebagai Wajib Pajak. Demikian juga atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, terutang Pajak Penghasilan dan dalam hal ini yang bersifat final. Dari Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tersebut secara tidak langsung mengatur tentang "Kuasa Menjual" yang mana dikutip dari kalimat "penyerahan hak" yang disebutkan dalam Pasal 1 ayat (2) tersebut. Dengan demikian dalam pengenaan beban pajak oleh subjek pajak tersebut yang dalam hal ini adalah si penerima kuasa dari akta kuasa menjual lepas dapat dikenakan beban pajak sesuai dengan ketentuan pajak penjual yang mana besaran pajak penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016.

2. Jika terkait tidak dibayarkannya kewajiban beban pajak penjualan atas tanah dan bangunan oleh si penerima kuasa berdasarkan akta kuasa menjual lepas yang dibuat oleh Notaris, dapat menimbulkan suatu kecurigaan potensi pelanggaran dari kepatuhan sukarela (*Voluntary Compliance*), yaitu berkaitan dengan penggelapan pajak (*Tax Evasion*). Penggelapan Pajak (*Tax Evasion*) adalah upaya penyelundupan pajak, suatu skema memperkecil pajak yang terutang dengan cara melanggar ketentuan perpajakan (*illegal*), misalnya dengan tidak melaporkan sebagian penjualan, memperbesar biaya dengan cara fiktif, dan memungut pajak tetapi tidak menyetor. Dengan demikian mengingat peran tanggung jawab Notaris, secara jabatannya sebagai pembuat akta kuasa menjual lepas dalam hal pelaksanaan akta jual beli tanah dan bangunan sebaiknya Notaris selalu memberikan informasi mengenai kewajiban perpajakan kepada setiap kliennya, Notaris membantu pelaksanaan PPh atas penghasilan dari penjualan tanah dan

bangunan dengan memberitahukan kepada pihak penjual tentang adanya beban pajak penjualan yang harus dibayarkan oleh penjual atau si penerima kuasa dari akta kuasa menjual. Hal demikian merupakan tanggung jawab Notaris terhadap akta kuasa menjual lepas yang dibuatnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Andrian Sutedi, 2009, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.
- Sutrisno Hadi, 2000, *Metodologi Research Jilid I*, ANDI, Yogyakarta.
- Wirawan B.Ilyas dan Richard Burton, 2013, *Hukum Pajak: Teori, Analisis, dan Perkembangan*, Edisi Keenam, Selemba Empat, Jakarta.
- Yahya Harahap, 1986, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1994 tentang Pajak Penghasilan
- Herlien Budiono, 3 November 2006, *Perwakilan, Kuasa dan Pemberian Kuasa*, Majalah Renvoi, Nomor 6.42.IV.
- <http://ektensifikasi423.blogspot.co.id/2014/12/tindak-pidana-perpajakan.html?m=1> diakses pada tanggal 08 Desember 2017