

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG MASALAH

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

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

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.

Beberapa fungsi pajak, antara lain adalah : untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran negara, pembiayaan kepentingan umum, seperti pembangunan gedung-gedung sekolah, jembatan, jalan umum, dan berbagai fasilitas lainnya yang sering kali digunakan oleh masyarakat. Di sisi lain pajak bukan hanya berfungsi untuk memasukkan uang ke kas negara, tetapi juga merupakan wujud partisipasi masyarakat dalam pembangunan dengan memenuhi kewajiban kenegaraan dalam upaya peningkatan kemandirian bangsa dalam pelaksanaan pembangunan nasional.³ Pajak merupakan bagian penting dan tidak dapat dipisahkan dengan hukum. Dengan demikian dalam pembangunan nasional khususnya pembangunan hukum di bidang hukum administrasi negara, hukum pajak sebagai sarana yang penting dalam kerangka menunjang pemasukan pajak ke kas negara dan menunjang peningkatan pertumbuhan pembangunan ekonomi dan sosial.⁴

Pajak didefinisikan berbeda-beda oleh setiap pakar, namun pada intinya yang disebut dengan pajak adalah suatu pemungutan yang dilakukan secara paksa oleh negara yang bertujuan utamanya untuk memenuhi keuangan

² *Ibid*

³ Syofrin Syofyan & Asyhar Hidayat, *Hukum Pajak dan Permasalahannya*, Refika Aditama, Bandung, 2004, hlm. 21.

⁴ Marihot Palaha Siahaan, *Hukum Pajak Elementer*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2010 hlm. 8.

negara dan membaginya berdasarkan tingkat kemampuan dari warga negara.

Adapun karakteristik pajak adalah :

1. Dipungut berdasarkan Undang-Undang
2. Tidak ada kontra prestasi secara langsung kepada para pembayar pajak
3. Dipungut oleh pemerintah pusat/pemerintah daerah
4. Digunakan untuk membiayai pengeluaran pemerintah
5. Dapat dipaksakan

Tujuan pajak mempunyai hubungan erat dan tidak dapat lepas dari tujuan negara yang sekaligus menjadi landasan tujuan pemerintah. Tepatnya kebijakan perpajakan adalah bagian yang tidak dapat dilepaskan dari kebijakan ekonomi atau kebijakan pendapatan negara (*fiscal policy*).⁵ Pemerintah dapat meningkatkan penerimaan pajak dan sekaligus harus dapat menunjang peningkatan pertumbuhan ekonomi.⁶

Terdapat 3 (tiga) fungsi pajak, yaitu :

- a. Fungsi Keuangan, dimaksudkan untuk mengisi anggaran negara.
Pajak dipungut oleh negara untuk menutupi beban-beban negara dan disalurkan untuk kepentingan umum.
- b. Fungsi Ekonomi, terdapat 2 (dua) fungsi pajak secara ekonomi, yaitu :
 - a) Yang bersifat konjungtural, dimana pajak dapat mengatasi inflasi suatu negara

⁵ *Ibid*, hlm. 3.

⁶ *Ibid*, hlm. 2.

- b) Yang bersifat struktural, dapat mengatur struktur perekonomian, misalnya dengan memberikan fasilitas-fasilitas pajak.
- c. Fungsi Sosial :
 - a) Secara makro : pemeratakan distribusi penghasilan (distribution of income). Contohnya semakin besar penghasilan seseorang, semakin tinggi dikenakan pajak/pajak yang harus dibayarkan.
 - b) Secara mikro : sangat spesifik, contohnya untuk mengurangi konsumsi minuman keras dan rokok, produk-produk tersebut dikenakan pajak yang tinggi.

Jelas terlihat dari ketiga fungsi pajak tersebut bahwa pajak mempunyai peranan yang sangat penting dalam suatu negara. Dengan pajak fasilitas-fasilitas umum dapat dibangun dan dinikmati oleh masyarakat, bahkan fungsi penting lainnya pajak dapat mengatasi inflasi hingga dapat mengatur struktur perekonomian negara.

Notaris dan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dapat disebut sebagai Agen Pajak, dimana diharapkan melalui Notaris dan PPAT serta pejabat lainnya yang ditunjuk oleh Undang-Undang, dapat membantu negara dalam hal pemungutan pajak. Beberapa aturan pajak secara tegas menyebutkan Notaris dan PPAT didalamnya. Salah satunya dalam Peraturan Direktorat Jenderal Pajak Nomor PER-26/PJ/2010 tentang Tata Cara Penelitian Surat

Setoran Pajak atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Dirjen Pajak Nomor PER-26/PJ/2010 menyebutkan:

“Pejabat yang berwenang hanya menandatangani akta, keputusan, perjanjian kesepakatan dan Risalah Lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan apabila kepadanya dibuktikan bahwa Pajak Penghasilan yang wajib dibayar atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan telah dibayarkan ke Kas Negara dan Wajib Pajak yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.”

Ayat (2) dalam pasal yang sama menerangkan bahwa pembuktian pembayaran Pajak Penghasilan ke Kas Negara kepada pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Wajib Pajak dengan menyerahkan fotokopi Surat Setoran Pajak atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang telah diteliti oleh Kantor Pelayanan Pajak dengan menunjukkan asli Surat Setor Pajak yang bersangkutan.

Ditegaskan dalam ayat (3), yang dimaksud dengan Pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Camat, Pejabat Lelang, atau pejabat lain yang diberi kewenangan sesuai dengan peraturan perUndang-Undangan yang berlaku.

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.⁷

Seperti yang kita ketahui bersama bahwa dalam setiap transaksi, misalkan jual-beli tanah dan bangunan yang dilakukan dihadapan PPAT, para pihak terlebih dahulu diwajibkan untuk membayar pajak, baik Pajak Penghasilan (PPh) bagi pihak penjual/pemberi hak ataupun Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) bagi pihak pembeli/yang menerima hak. Dilandasi oleh "*Self Assesment System*" yang dianut di Indonesia, maka Wajib Pajak ini diberi kewenangan untuk menghitung dan membayar serta melaporkan jumlah pajak yang terutang. Pembeli sebagai pihak yang mendapat hak atas tanah wajib membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah

⁷ Andrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm.1.

dan/atau Bangunan atau dikenal dengan BPHTB. Penjual sebagai pihak yang menerima pembayaran atas peralihan hak akan mendapat penghasilan tambahan dari hasil menjual tanah dan/atau bangunan, oleh karena itu ia berkewajiban untuk membayar Pajak Penghasilan (PPh). Karena adanya “*Self Assessment System*”, maka kemungkinan yang dapat terjadi adalah penjual dan pembeli melakukan kesepakatan untuk tidak mencantumkan nilai transaksi yang sebenarnya dalam Akta Jual-Beli untuk meminimalisir pembayaran pajak, baik BPHTB maupun PPh. Hal ini tentu dapat merugikan keuangan negara.

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 ditulis 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, 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*.⁸

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

⁸ Herlien Budiono, *Perwakilan, Kuasa dan Pemberian Kuasa*, Majalah Renvoi, Nomor 6.42.IV, 3 November 2006, hlm. 68.

dari pemberian kuasa adalah “mewakikan” atau “perwakilan”. “Mewakikan” disini maksudnya pemberi kuasa mewakikan 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.⁹

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

⁹.Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 306.

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 pengamatan penulis menemukan dalam suatu pembuatan akta kuasa menjual yang dibuat oleh Notaris masih ditemukan beberapa kelemahan-kelemahan didalamnya. Hal demikian dalam kehidupan sehari-hari nyatanya sering menimbulkan suatu permasalahan mengenai pengenaan beban pajak penghasilan (PPh) kepada si penerima kuasa dari hasil penjualan tanah dan/atau bangunan yang timbul dari akta kuasa menjual yang dibuat oleh Notaris.

Tentunya perlu sekali dianalisis mengenai akibat dari akta kuasa menjual serta tanggung jawab Notaris terhadap akta kuasa menjual yang dibuatnya tersebut. Disamping itu perlu juga dikaji bagaimana akibat hukum terhadap akta kuasa menjual lepas dalam pembuatan akta jual beli tanah dan bangunan oleh Notaris di Kabupaten Cilacap.

Berdasarkan uraian diatas maka penulis tertarik melakukan penelitian dengan judul:

“AKIBAT HUKUM AKTA KUASA MENJUAL LEPAS YANG DIBUAT DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN OLEH NOTARIS DI KABUPATEN CILACAP.”

B. RUMUSAN MASALAH

Untuk mempermudah pemahaman materi dan agar tidak menyimpang dari pokok permasalahan yang akan dibahas dalam tesis ini serta menghindari terjadinya kekaburan dalam pembahasan dari pokok-pokok permasalahan, penulis memandang perlu untuk menyusun permasalahan secara terperinci sebagai berikut :

1. Mengapa dalam pembuatan akta kuasa menjual lepas atas tanah dan bangunan oleh Notaris, sudah dikenakan beban pajak?
2. Bagaimana hambatan-hambatan Notaris terkait akta kuasa menjual lepas yang tidak dibayarkan kewajiban atas pajak jual beli tanah dan bangunan tersebut?

C. TUJUAN PENELITIAN

Penelitian merupakan kegiatan mutlak yang harus dilakukan sebelum penyusunan tesis. Penelitian yang dilakukan ini mempunyai tujuan sebagai berikut :

1. Untuk menganalisis akta kuasa menjual lepas atas tanah dan bangunan oleh Notaris yang sudah dikenakan beban pajak.
2. Untuk menganalisis hambatan-hambatan dan tanggungjawab Notaris terkait akta kuasa menjual yang tidak dibayarkan kewajiban atas pajak jual beli tanah dan bangunan.

D. MANFAAT PENELITIAN

Melalui penelitian yang dilakukan ini, maka diharapkan dapat memberikan manfaat, yaitu :

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi yang bermanfaat dan cukup jelas bagi pengembangan disiplin ilmu hukum pada umumnya dan dunia kenotariatan khususnya dalam pengenaan beban pajak akta bagi penerima kuasa dari akta kuasa menjual yang dibuat oleh Notaris.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis penelitian ini diharapkan :

- a. Sebagai bahan masukan bagi Notaris dalam memahami untuk lebih teliti terhadap akibat hukum terhadap akta kuasa menjual yang dibuat oleh Notaris.

- b. Dapat memberikan data yang berguna bagi masyarakat khususnya para Notaris dan para pembaca mengenai kuasa jual.
- c. Bagi penulis sendiri diharapkan disamping memenuhi salah satu syarat penyelesaian studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) , juga untuk menambah pengetahuan serta wawasan dibidang hukum kenotariatan, yaitu dalam ruang lingkup Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang- Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Kode Etik Notaris dan peraturan perundang-perundang lain yang terkait dengan penelitian ini.

E. KERANGKA TEORITIS DAN KERANGKA KONSEPTUAL

1. KERANGKA TEORITIS

Dalam membahas permasalahan penelitian didasarkan pada kerangka teoritik yang merupakan landasan teoritis, dan landasan ini adalah upaya untuk mengidentifikasi teori hukum umum/khusus, konsep- konsep hukum, azas-azas hukum dan lain-lain yang akan dipakai sebagai landasan untuk membahas permasalahan penelitian.¹⁰

Sebagai suatu kegiatan ilmiah, maka dalam suatu penelitian diperlukan teori yang berupa asumsi, konsep, definisi dan proposisi

¹⁰ Supasti Dharmawan Ni Ketut, *Metodologi Penelitian Hukum Empiris*, Makalah Kedua dipresentasikan pada Lokakarya pascasarjana Universitas Udayana. (Selanjutnya disebut Supasti Dharmawan Ni Ketut II), 2006.

untuk menerangkan suatu fenomena sosial secara sistematis dengan cara merumuskan hubungan antar konsep.¹¹

Suatu teori merupakan hubungan antar dua variable atau lebih yang telah diuji kebenarannya.¹² Fungsi teori dalam suatu penelitian adalah untuk memberikan pengarahannya kepada penelitian yang akan dilakukan.¹³

Terkait dengan tatanan hukum positif kongkrit dalam penulisan karya ilmiah diperlukan teori. Hal ini dikemukakan oleh **Jan Gijssels** dan **Mark Van Hoecke** dengan pendapatnya sebagai berikut :

*Een degelijk inzicht in dezerechsteoekefische kucesties wordt blijkens het voouvoord beschouwd al seen noodzakelijke basis voor alke wettenschappelijke studie van eeu konkrect positief rechtsstelsel.*¹⁴ (Dalam teori hukum diperlukan suatu pandangan yang merupakan pendahuluan dan dianggap mutlak perlu ada sebagai dasar dari studi ilmu pengetahuan terhadap aturan hukum positif).

Beranjak dari permasalahan penelitian sebagaimana dipaparkan di atas, maka dipergunakan beberapa teori yang dijadikan sebagai pisau analisa dalam membedah permasalahan penelitian tesis ini. Untuk membedah permasalahan penelitian ini dipergunakan teori keadilan.

¹¹ Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2004, hll. 19.

¹² Soerjono Soekanto, *Sosiologi Suatu Pengantar*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001, hlm. 30. (Selanjutnya disebut Soerjono Soekanto III).

¹³ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank*, Sebagaimana dikutip dari Duane R. Monette, Thomas J. Sullivan, Corucl R. Dejong, 1986, *Applied Social Research*, New York, Chocago, San Francisco Holt, Rinehart and Winston Inc, 1993, hal. 27.

¹⁴ Jan Gijssels and Mark Van Hoecke, *Whats Is Rechtsteorie ?*, Nederland, 1982 hlm. 57.

1.1 Teori Kewenangan

Istilah kekuasaan, kewenangan, dan wewenang sering ditemukan dalam literatur ilmu politik, ilmu pemerintahan dan ilmu hukum. kekuasaan sering disamakan begitu saja dengan kewenangan, dan kekuasaan sering dipertukarkan dengan istilah kewenangan, demikian pula sebaliknya. Bahkan kewenangan sering disamakan juga dengan wewenang. Kekuasaan biasanya berbentuk hubungan dalam arti bahwa ada satu pihak yang memerintah dan pihak lain yang diperintah (*the rule and the ruled*). Kewenangan sering disejajarkan dengan istilah wewenang.

Pengertian wewenang secara yuridis adalah kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan untuk menimbulkan akibat-akibat hukum. Kewenangan Notaris sebagai pejabat umum yang bertugas membuat akta otentik, termasuk kewenangan atribusi karena kewenangan Notaris diberikan oleh undang-undang langsung yaitu Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014, yang menyatakan Notaris berwenang untuk membuat akta otentik.

Dalam kaitannya kewenangan dengan permasalahan yang diangkat Notaris diberikan wewenang oleh Undang-Undang untuk membantu dalam hal pemungutan pajak. Oleh sebab itu Notaris diwajibkan memberikan pengarahan mengenai pajak penghasilan bagi para penghadapnya yang berkepentingan sebelum dibuatkannya

akta otentik (akta notariil) yang berkaitan jual beli atau pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Hal tersebut sesuai dalam Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-26/PJ/2010 tentang Tata Cara Penelitian Surat Setoran Pajak atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

Seharusnya Notaris dapat bertindak sesuai kewenangannya dalam menjalankan tugas dan wewenangnya. Teori kewenangan ini untuk menjawab rumusan masalah yang pertama.

1.2 Teori Pertanggungjawaban

Ada dua istilah yang menunjuk pada pertanggungjawaban dalam kamus hukum yaitu *liability* dan *responsibility*. *Liability* merupakan istilah hukum yang luas yang menunjuk hampir semua karakter risiko atau tanggung jawab. *Liability* meliputi semua karakter hak dan kewajiban secara aktual atau potensial seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya atau kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan undang-undang. *Responsibility* berarti hal yang dapat dipertanggungjawabkan atas suatu kewajiban, termasuk putusan, ketrampilan, kemampuan dan kecakapan meliputi juga kewajiban bertanggung jawab atas undang-undang yang dilaksanakan. Dalam pengertian dan penggunaan praktis, istilah *liability* menunjuk pada pertanggungjawaban hukum, yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subyek hukum, sedangkan istilah *responsibility* menunjuk pada pertanggungjawaban

politik.¹⁵

Mengenai persoalan pertanggungjawaban pejabat menurut **Kranenburg** dan **Vegtig** ada dua teori yang melandasinya yaitu:

- a. Teori *fautes personalles*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang karena tindakannya itu telah menimbulkan kerugian. Dalam teori ini beban tanggung jawab ditujukan pada manusia selaku pribadi.
- b. Teori *fautes de services*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Menurut teori ini tanggung jawab dibebankan kepada jabatan. Dalam penerapannya, kerugian yang timbul itu disesuaikan pula apakah kesalahan yang dilakukan itu merupakan kesalahan berat atau kesalahan ringan, dimana berat dan ringannya suatu kesalahan berimplikasi pada tanggung jawab yang harus ditanggung.¹⁶

Suatu konsep yang terkait dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab hukum (*liability*). Seseorang yang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatannya bertentangan atau berlawanan hukum. Sanksi dikenakan *deliquet* karena perbuatan

¹⁵Ridwan H.R., *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm.335-337.

¹⁶*Ibid*, hlm.365.

sendiri yang membuat orang tersebut bertanggungjawab. Subyek *responsibility* dan subyek kewajiban hukum adalah sama.

Dalam teori tradisional, ada dua jenis tanggung jawab: pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan (*based on fault*) dan pertanggungjawaban mutlak (*absolute responsibility*).¹⁷ Tanggung jawab mutlak yaitu suatu perbuatan menimbulkan akibat yang dianggap merugikan oleh pembuat undang-undang dan ada suatu hubungan antara perbuatan dengan akibatnya. Tiada hubungan antara keadaan jiwa si pelaku dengan akibat dari perbuatannya.

Menurut **Hans Kelsen** dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa, “seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan”.¹⁸

Lebih lanjut **Hans Kelsen** menyatakan bahwa :¹⁹

Kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan (*negligence*); dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari kesalahan (*culpa*), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan.

¹⁷ Jimly Asshiddiqie dan Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen tentang Hukum, Konstitusi* Press, Jakarta, 2006, hlm.61.

¹⁸ Hans Kelsen, *General Theory Of Law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, terjemahan Somardi, BEE Media Indonesia, Jakarta (selanjutnya ditulis Hans Kelsen II), 2007, hlm.81.

¹⁹ *Ibid*, hlm.83.

Hans Kelsen selanjutnya membagi tanggung jawab menjadi 4 (empat) bagian yang terdiri dari :²⁰

1. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri ;
2. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain;
3. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian ;
4. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

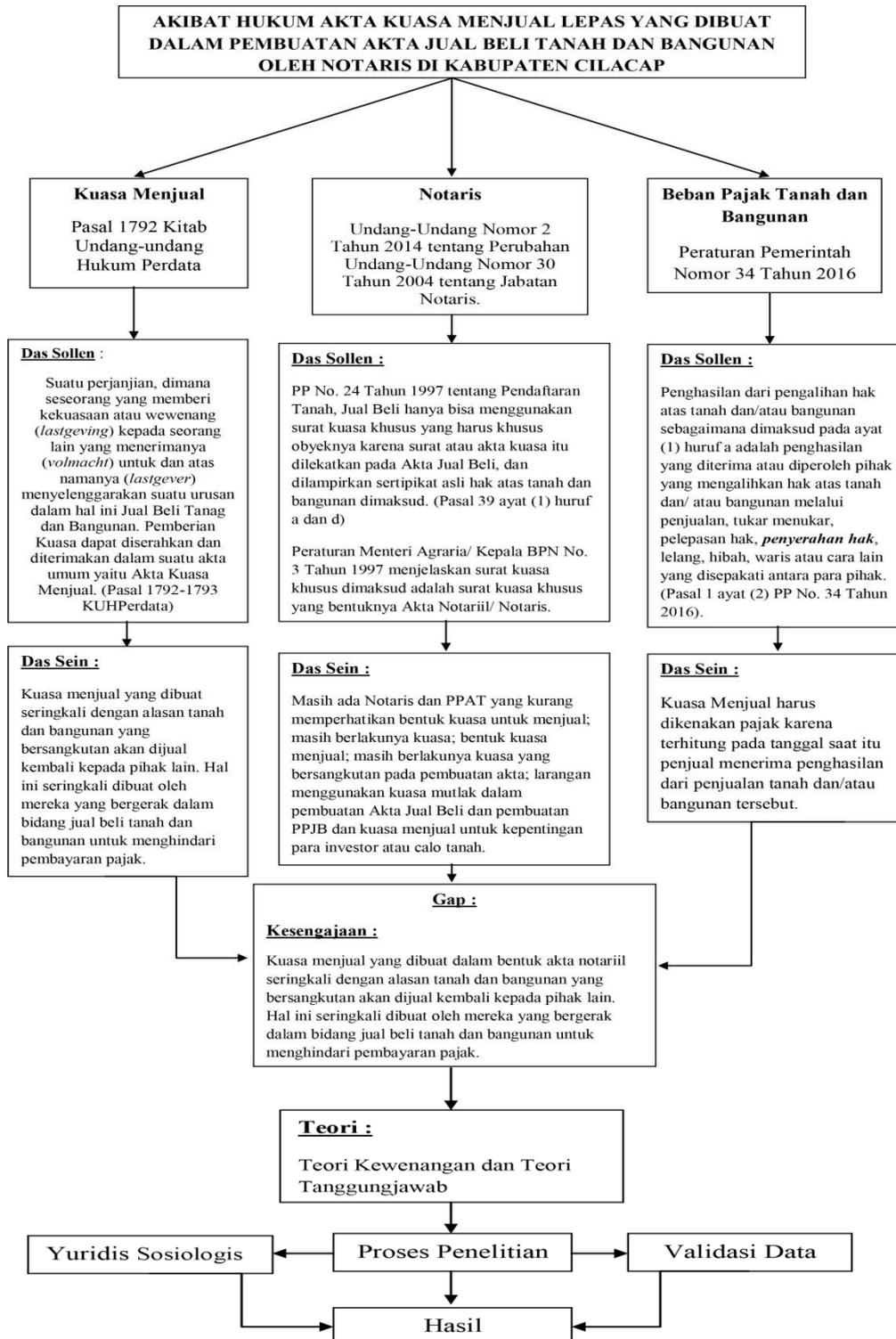
Hubungan antara teori pertanggungjawaban ini dengan permasalahan yang penulis angkat adalah walaupun Notaris didalam menjalankan kewenangannya sebagai pejabat umum telah membuat akta otentik yang baik dan benar serta sesuai dengan ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, tetapi tidak dipungkiri didalam menjalankan tugasnya tersebut seorang Notaris bisa saja melakukan kesalahan-kesalahan didalam pembuatan akta

²⁰ Hans Kelsen, *Teori Hukum Murni*, terjemahan Raisul Mutaqien, Nuansa & Nusamedia, Bandung (selanjutnya ditulis Hans Kelsen III), 2006, hlm.140.

yang akan menimbulkan akibat hukum pada para pihaknya. Apabila Notaris melakukan kesalahan-kesalahan yang dapat merugikan para pihak, maka Notaris tersebut dapat dimintakan pertanggungjawaban atas kesalahan tersebut. Sehingga teori pertanggungjawaban ini digunakan untuk menganalisa pertanggungjawaban apa saja yang dapat dibebankan kepada Notaris yang dalam melaksanakan tugas dan jabatannya melakukan perbuatan melawan hukum.

Teori ini untuk menjawab rumusan masalah yang kedua dan ketiga yaitu untuk mengetahui hambatan-hambatan dan tanggung jawab Notaris terkait akta kuasa menjual yang dibuatnya tersebut tidak dibayarkan kewajiban atas pajak penjualan tanah dan bangunan tersebut serta bagaimana penegakkan hukumnya.

2. KERANGKA KONSEPTUAL



Konsep (*concept*) adalah kata yang menyatakan abstraksi yang digeneralisasikan dari gejala-gejala tertentu.²¹ Kerangka Konseptual adalah penggambaran antara konsep-konsep khusus yang merupakan kumpulan dalam arti yang berkaitan, dengan istilah yang akan diteliti dan/atau diuraikan dalam karya ilmiah.²²

Dalam gambar skema kerangka konseptual diatas tersebut penulis ingin memberi gambaran guna menjawab perumusan masalah yang telah disebutkan pada awal usulan penulisan tesis ini. Dalam hal ini, mengenai akibat hukum akta kuasa menjual lepas dalam pembuatan akta jual beli tanah dan bangunan oleh Notaris di Kabupaten Cilacap.

Akibat hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh peristiwa hukum.²³ Karena suatu peristiwa hukum disebabkan oleh perbuatan hukum, sedangkan suatu perbuatan hukum juga dapat melahirkan suatu hubungan hukum, maka akibat hukum juga dapat dimaknai sebagai suatu akibat yang ditimbulkan oleh adanya suatu perbuatan hukum dan/atau hubungan hukum.

Hubungan hukum yang dimaksud adalah hubungan hukum antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa, yang mana kedua pihak tersebut sepakat untuk membuat sebuah perjanjian memberikan kuasa yang sah (otentik) yaitu berupa akta kuasa menjual dihadapan Notaris.

²¹ Amiruddin dan H. Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Cetakan Keenam, PT Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm.48.

²² Soerjono Soekanto, *Pengantar Ilmu Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, hlm. 132.

²³ Ishaq, *Dasar-dasar Ilmu Hukum*, Cet. I. Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 86.

Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali, selain kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Peretujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik (sesuai dengan Pasal 1336 KUHPerdato).²⁴

Hal ini berarti bahwa para pihak harus menaati perjanjian itu sama dengan ia menaati Undang-undang. Hal ini mengakibatkan apabila terdapat salah satu pihak yang melanggar tersebut dikenai sanksi hukum yang telah ditetapkan dalam perjanjian yang bersangkutan ataupun telah ditentukan dalam Undang-undang. Menurut Undang-undang pihak yang melanggar perjanjian tersebut harus membayar ganti rugi (Pasal 1243 KUHPerdato), perjanjian dapat diputuskan (Pasal 1266 KUHPerdato), menanggung risiko (Pasal 1327 KUHPerdato), membayar biaya perkara sampai di muka pengadilan (Pasal 181 ayat (1) HIR).²⁵

Pasal 1729 KUHPerdato memberikan batasan pemberian kuasa adalah suatu persetujuan, dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya, menyelesaikan suatu urusan.²⁶

²⁴ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 27.

²⁵ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung : PT.Citra Aditya Bakti, 1992, hlm.97.

²⁶ Djaja S. Meliala, *Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Tarsito, Bandung, 1982, hlm. 3.

Pada umumnya suatu pemberian kuasa merupakan perjanjian sepihak dalam arti bahwa kewajiban untuk melaksanakan prestasi hanya terdapat pada satu pihak saja, yaitu penerima kuasa.²⁷

Kuasa adalah pernyataan, dengan mana seseorang memberikan wewenang kepada bahwa yang diberi kuasa itu berwenang untuk mengikatkan pemberi kuasa secara langsung dengan pihak lain, sehingga dalam hal ini perbuatan hukum yang dilakukan oleh penerima kuasa berlaku secara sah sebagai perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemberi kuasa sendiri. Dengan kata lain, penerima kuasa dapat berwenang bertindak dan/atau berbuat seolah-olah ia adalah orang yang memberikan kuasa itu. Pasal 1792 KUHPerdara memberikan batasan mengenai “*lastgeving*”, dimana dikatakan, bahwa “*lastgeving*” adalah suatu persetujuan, dengan mana seseorang memberikan kekuasaan (*macht*) kepada orang lain yang menerimanya untuk atas namanya melakukan “suatu urusan”. Perkataan-perkataan “suatu urusan” (*een zaak*) pada umumnya diartikan sebagai suatu perbuatan hukum, sedangkan perkataan-perkataan “atas namanya” mengandung arti bahwa penerima kuasa bertindak mewakili pemberi kuasa.

Seringkali terjadi suatu permasalahan atau sengketa antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa atas akta kuasa menjual yang telah dibuat dihadapan Notaris, karena didalam akta kuasa menjual tersebut tidak mengatur secara terperinci maka dalam prakteknya

²⁷ Herlien Budiono, *Op.Cit.*, hlm. 69.

ketika akta kuasa menjual tersebut digunakan untuk keperluan sebagai perantara jual beli tanah dan bangunan oleh penerima kuasa untuk proses pembuatan akta jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sering kali mendapati beberapa permasalahan dari akta kuasa menjual tersebut seperti banyak dijumpai yaitu mengenai masalah penghindaran atau penggelapan pajak yang sering dilakukan oleh penerima kuasa itu sendiri. Hal tersebut menimbulkan suatu kerugian terhadap penerimaan Kas Negara.

Dari uraian tersebut, dapat diketahui telah muncul atau tidaknya suatu akibat hukum, maka perlu diperhatikan :

1. Adanya perbuatan yang dilakukan oleh subyek hukum terhadap obyek hukum atau terdapat akibat tertentu dari suatu perbuatan, yang mana akibat itu telah diatur oleh hukum;
2. Adanya perbuatan yang seketika dilakukan bersinggungan dengan hak dan kewajiban yang telah diatur dalam hukum (undang-undang).

Dari permasalahan tersebut penulis tertarik untuk membuat penelitian yang berupa tesis dalam karya ilmiah ini untuk meneliti hambatan-hambatan dan tanggungjawab Notaris terhadap kewajiban beban pajak dari penerima kuasa terkait dalam pembuatan akta kuasa menjual dan penegakan hukumnya apabila beban pajak tersebut tidak disetorkan. Serta penulis dapat memberikan solusi atau masukan kepada masyarakat umum dan para Notaris yang menjalankan jabatannya mengenai akta kuasa menjual agar tidak menimbulkan

suatau penghindaran atau penggelapan terhadap kewajiban pajak yang timbul dari kuasa menjual tersebut.

F. 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.²⁸

Menurut **Sutrisno Hadi**, penelitian adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.²⁹

Dengan demikian penelitian yang dilaksanakan tidak lain untuk memperoleh data yang telah teruji kebenaran ilmiahnya. Namun untuk mencapai kebenaran ilmiah tersebut ada dua pola pikir menurut sejarahnya, yaitu berfikir secara rasional dan berfikir secara empiris. Oleh karena itu untuk menemukan metode ilmiah maka digabungkanlan metode pendekatan rasional dan metode pendekatan empiris, di sini rasionalisme memberikan kerangka pemikiran yang logis sedangkan empirisme merupakan karangka pembuktian atau pengujian untuk memastikan suatu kebenaran.³⁰

²⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, hlm. 6.

²⁹ Sutrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid I*, ANDI, Yogyakarta, 2000, hlm. 4.

³⁰ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hlm. 36.

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan sosio-legal. Pendekatan sosio-legal adalah mengidentifikasi dan mengkonsepsikan payung hukum yang mencakup segala proses sebagai intuisi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan nyata. Pendekatan sosio-legal adalah menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan wawancara oleh beberapa responden.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi Penelitian ini menggunakan spesifikasi penelitian deskriptif analitis. Karena pada dasarnya dengan adanya penelitian ini adalah untuk mencari kebenaran akan permasalahan yang telah menjadi konsumsi publik. Ini sesuai dengan pernyataan dari **Soerjono Soekanto**³¹ yang menyatakan bahwa apabila suatu penelitian ditujukan untuk mendapatkan saran-saran mengenai apa yang harus dilakukan untuk mengatasi masalah-masalah tertentu, maka penelitian tersebut dinamakan penelitian deskriptif.

³¹ Soerjono Soekanto. 1988. *Pengantar Penelitian Hukum*. *Op.Cit.* hlm 10.

3. Sumber Data

Data yang dikumpulkan dalam peneliti ini dapat digolongkan menjadi dua antara lain :

- a. Data primer, berupa data yang langsung didapatkan dalam penelitian lapangan. Data yang diperoleh berdasarkan suatu peristiwa konkret yang terjadi di masyarakat (*das sein*), yaitu dengan wawancara secara mendalam (*deft interview*).
- b. Data sekunder, data mengenai peraturan hukum yang bersifat umum (*das sollen*), yang diperlukan untuk melengkapi data primer. Adapun data sekunder tersebut antara lain :
 - 1) Bahan hukum primer, yang merupakan bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat, yaitu :
 - Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
 - Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria;
 - Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
 - Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
 - Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1994 tentang Pajak Penghasilan;

- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang perubahan Undang-undang Ketentuan Umum Perpajakan;
 - Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan;
 - Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
 - Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-26/PJ/2010 tentang Tata Cara Penelitian Surat Setoran Pajak atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan;
 - 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;
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa bahan hukum primer yaitu :
- Makalah-makalah
 - Buku-buku Ilmiah
 - Hasil-hasil penelitian dan wawancara

4. Metode Pengumpulan Data

Menurut **Ronny Hanitijo Soemitro**, dalam bukunya *Metodologi Penelitian Hukum dan Yurimetri*, teknik pengumpulan data dalam suatu penelitian dapat dilakukan melalui 4 (empat) cara, yaitu (a) Studi Kepustakaan, (b) Observasi, (c) Interview, dan (d) Kuesioner.³²

Untuk mendapatkan data primer dan data sekunder dalam penelitian ini proses pengumpulan data tersebut akan menggunakan beberapa metode. Jenis metode yang dipilih dan digunakan dalam pengumpulan data, tentunya harus sesuai dengan sifat dan karakteristik penelitian yang dilakukan, berikut ini akan diuraikan peneliti mengenai beberapa metode yang digunakan dalam pengumpulan data :

a Studi Kepustakaan

Studi dokumen digunakan untuk mengumpulkan data sekunder, didapatkan melalui berbagai literatur meliputi peraturan perundang-undangan, buku-buku, laporan hasil peneliti terdahulu dan dokumen-dokumen lain yang memiliki keterkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Secara singkat, studi kepustakaan dapat membantu peneliti dalam berbagai keperluan, misalnya :

- a Mendapatkan gambaran atau informasi tentang penelitian yang sejenis dan berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

³² Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Dari Teori Ke Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta, 1995, hlm.236.

- b. Mendapatkan metode, teknik, atau cara pendekatan pemecahan permasalahan yang digunakan sebagai sumber data sekunder.
- c. Mengenai historis dan perspektif dari permasalahan penelitiannya.
- d. Mengetahui informasi tentang cara dan evaluasi dan analisis data yang dapat digunakan.
- e. Mengetahui siapa saja peneliti lain di bidang sama dan siapa pemakai hasilnya.³³

b. Observasi Lapangan

Observasi adalah teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui pengamatan, dengan disertai pencatatan-pencatatan terhadap keadaan atau perilaku obyek sasaran.³⁴ Dalam hal ini peneliti melakukan pengamatan langsung berkaitan dengan akibat hukum akta kuasa menjual dalam pembuatan akta jual beli yang dibuat oleh Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Observasi tersebut dilakukan di Kantor Notaris dan Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Cilacap.

c. Wawancara

Wawancara adalah salah satu teknik pengumpulan data yang dilakukan untuk memperoleh informasi dan keterangan-keterangan dari responden baik itu dengan tatap muka ataupun tidak.

³³ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005, hlm. 112-113.

³⁴ Abdurrahman Fatoni, *Metodologi Penelitian dan Tehnik Penyusunan Skripsi*, PT.Rinekha Cipta, Jakarta, 2006, hlm. 104-105

Wawancara ini bertujuan untuk mengumpulkan keterangan tentang kehidupan manusia serta pendapat-pendapat mereka.³⁵ Secara umum ada dua jenis teknik wawancara, yaitu wawancara terpimpin (terstruktur) dan wawancara dengan teknik bebas (tidak terstruktur) yang disebut wawancara mendalam (*in-depth interviewing*).³⁶ Penelitian yang dilakukan menggunakan teknik wawancara terpimpin (terstruktur) dan terarah (*directive interview*). Wawancara dilakukan berdasarkan pada pedoman-pedoman dan pertanyaan-pertanyaan yang telah dipersiapkan sebelum dilakukan wawancara.

Sesuai dengan penelitian ini yang menggunakan pendekatan yuridis empiris, pengumpulan data menggunakan teknik interview, maka dalam mengumpulkan data-data dari hasil studi pustaka, observasi lapangan dan wawancara yang berkenaan dengan akibat hukum akta kuasa menjual dalam pembuatan Akta Jual Beli oleh Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pada pengumpulan data secara interview dilakukan secara wawancara mendalam (*indepth interview*) merupakan teknik untuk menjangkau data primer yang dilakukan dengan menggunakan pedoman wawancara. Informan dipilih secara *purposive* yaitu sampel yang dipilih secara sengaja karena dianggap memiliki ciri-ciri tertentu yang dapat memperkaya data penelitian.³⁷

³⁵ Burhan Ashshofa, *Metodologi penelitian Kualitatif*, Gramedia, Jakarta, 2001, hlm. 95.

³⁶ HB Sutopo, *Metodologi Penelitian Kualitatif Dasar Teori dan Praktek Dalam Penelitian*, UNS Press, Surakarta, 2002, hlm. 58

³⁷ Prasetya Irawan, *Penelitian Kualitatif dan Kuantitatif Untuk Ilmu-Ilmu Sosial*, FISIP UI, 2006, hlm.17.

Adapun responden dalam penelitian ini adalah :

1. Notaris DONNA CYNTIA DEWI, S.H., M.Kn.
2. Notaris AGUNG DWI PRASETYO, S.H., M.Kn.
3. Notaris PRIMANDA FURRY GAUTAMA, S.H., M.Kn.
4. Notaris SUMARDI, S.H., M.Kn.
5. Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Cilacap.
6. Kantor Pajak Pratama Kabupaten Cilacap.

5. Metode Analisis Data

Dalam penelitian ini metode analisis data yang digunakan adalah metode analisis kualitatif. Maka dari data yang telah dikumpulkan secara lengkap dan telah di cek keabsahannya dan dinyatakan valid, lalu diproses melalui langkah-langkah yang bersifat umum, yakni :³⁸

- a. Reduksi data adalah data yang diperoleh di lapangan ditulis/diketik dalam bentuk uraian atau laporan yang terperinci. Laporan tersebut direduksi, dirangkum, dipilih hal-hal yang pokok, difokuskan pada hal- hal yang penting, dicari tema dan polanya.
- b. Mengambil kesimpulan dan *verifikasi*, yaitu data yang telah terkumpul telah direduksi, lalu berusaha untuk mencari maknanya, kemudian mencari pola, hubungan, persamaan, hal-hal yang sering timbul dan kemudian disimpulkan.

³⁸Nasution S, *Metode Penelitian Kualitatif*, Tarsito, Bandung, 1992, hlm. 52.