

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Notaris, yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *notary*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *van notaris*, mempunyai peranan yang sangat penting dalam lalu lintas hukum, khususnya dalam bidang hukum keperdataan, karena notaris berkedudukan sebagai pejabat publik, yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya.

¹Pengertian notaris itu sendiri terdapat dalam ketentuan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Peraturan Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN), menyebutkan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini.

Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.²

¹ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaries, Bentuk Dan Minuta Akta)*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015, hlm. 33.

² Habib Adjie, A, *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2008, hlm. 13.

Pembuatan akta otentik di Indonesia tidak hanya dilakukan oleh seorang notaris. Hal ini dikarenakan masih ada beberapa profesi di Indonesia yang berhak untuk membuat akta otentik. Adapun pemberian kewenangan untuk membuat akta otentik tersebut diberikan oleh peraturan perundang-undangan. Pembuatan akta otentik yang dibuat selain oleh notaris dapat dilihat dalam Pasal 15 ayat (1) pada 4 kalimat bagian akhirnya mengatakan “ semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang”. Pasal 15 ayat (1) ini bermaksud untuk mengatakan bahwa tidak semua akta otentik itu dibuat oleh notaris. Adapun pejabat lain selain Notaris yang dapat membuat akta otentik antara lain Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Kantor Urusan Agama, dan Duta Besar.

PPAT pada saat sekarang ini diberikan mandat oleh peraturan perundang-undangan yang ada untuk membuat akta otentik yang berhubungan dengan tanah. Ketentuan mengenai jabatan PPAT pada saat ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP Nomor 37 Tahun 1998). Diundangkannya PP Nomor 37 Tahun 1998 ini berdasarkan amanat dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) yang telah mengamanatkan pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah. Amanat UUPA dalam melaksanakan pendaftaran tanah ini kemudian diimplementasikan dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dengan diundangkannya PP Nomor

24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ini menetapkan bahwa PPAT diberikan kewenangan untuk membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas dan satuan rumah susun. Pasal 1 angka 1 PP Nomor 37 Tahun 1998 mengatakan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas dan satuan rumah susun. Pasal 1 angka 1 PP Nomor 37 Tahun 1998 telah memberikan kewenangan kepada PPAT untuk membuat akta otentik. Kewenangan yang diberikan oleh Pemerintah kepada PPAT dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 tersebut yaitu untuk membuat akta yang berhubungan dengan tanah.

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 bisa 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.³

Pajak adalah iuran kepada negara yang dapat dipaksakan yang terutang menurut ketentuan perundang-undangan tanpa mendapat prestasi kembali yang langsung dapat ditunjuk yang tujuannya untuk digunakan membiayai pengeluaran publik sehubungan dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.⁴ Pasal 23A Undang Undang Dasar 1945 menyebutkan bahwa pemungutan pajak di negara Indonesia harus berdasarkan undang-undang, jadi setiap pungutan yang dapat dipaksakan kepada masyarakat harus dilaksanakan berdasarkan undang-undang. Semua jenis pemungutan pajak harus berdasarkan undang-undang dan dengan demikian telah mendapat persetujuan dari Dewan Perwakilan Rakyat (DPR). Tujuan pertama pemungutan pajak adalah untuk mengumpulkan dana yang diperlukan pemerintah untuk membiayai

³ *Pengikatan Jual Beli dan Kuasa untuk Menjual*, <http://www.hukumonline.com/>. Diakses pada tanggal 24 Agustus 2017.

⁴ Agus Santoso Suryadi, *Asas Kepastian Hukum dan Asas Keadilan dalam Pemungutan Pajak-pajak Atas Pengalihan Hak-Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan*, Disertasi Doktor Universitas Indonesia, Depok, 2003, hal 1.

pengeluaran belanja negara guna kepentingan dan keperluan seluruh masyarakat.

Tujuan kedua sehubungan dengan fungsi mengatur adalah tujuan agar memberikan kepastian hukum. Terutama dalam menyusun Undang-Undang Pajak senantiasa perlu diusahakan, agar ketentuan yang dirumuskan jangan sampai dapat menimbulkan interpretasi yang berbeda, antara fiskus dan wajib pajak.⁵ Saat ini telah diberlakukan beberapa jenis pajak baik yang merupakan pajak langsung maupun pajak yang tidak langsung.⁶

Setiap transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), yang dihitung berdasarkan tarif final yang telah ditentukan dikalikan dengan nilai transaksi sebagai dasar pengenaan pajak. Dalam pemberlakuan pemungutan pajak atas penghasilan dari transaksi pengalihan hak-hak atas tanah dan/atau bangunan, banyak kalangan dalam masyarakat yang merasa diperlakukan tidak adil, dikarenakan dalam hal penjualan tanah dan/atau bangunan yang dilakukannya belum tentu diperoleh keuntungan, sedangkan terhadap setiap transaksi tanpa melihat apakah dari transaksi tersebut didapat keuntungan atau kerugian, maka semuanya akan tetap dipungut pajaknya, dalam kondisi perekonomian yang masih terpuruk, banyak dari antara masyarakat yang melakukan transaksi penjualan hak-hak atas tanah dan/atau bangunan yang menderita kerugian, dan dengan demikian pajaknya tetap harus dibayar, padahal seharusnya PPh baru dipungut apabila Wajib Pajak mendapat

⁵ Ibid, hal. 9-10.

⁶ R. Mansury, *The Indonesian Income Tax, A Case Study In Tax Reform Of A Developing Country*, Singapore: Asian-Pacific Tax And Investment Research Centre, 1992, hal. 9-16.

keuntungan (ability to pay). Selain itu, sifat pembayaran pajak di muka (angsuran pajak) tampaknya merupakan suatu hal yang tidak diinginkan banyak pihak, masyarakat merasa tidak mempunyai suatu kepastian berapa pajak yang sebenarnya harus dibayar. Pajak masih dirasakan sebagai beban yang merupakan suatu bentuk pengeluaran dana yang tidak memberikan imbalan secara langsung dan jelas.

Tingginya beban pajak dengan sendirinya akan menimbulkan kecenderungan bagi Wajib Pajak untuk menghindari atau menyelundupkan pajak. Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang kerap dilakukan oleh para subjek hukum baik perorangan maupun badan, hal mana biasanya dilakukan karena kebutuhannya yang mengharuskan untuk melakukan pengalihan hak tersebut. Hal ini dapat terjadi karena kebutuhan yang lebih meningkat atau karena kesulitan keuangan maka menimbulkan tindakan untuk pengalihan (penjualan) hak atas tanah dan/atau bangunannya kepada pihak lain dengan menghindari pembayaran pajak.

Karena keterbatasan kemampuan administrasi yang ada pada instansi perpajakan dan kurangnya kesadaran Wajib Pajak dalam melaksanakan hak dan memenuhi kewajiban perpajakannya masih sulit terjangkau oleh pajak, bahkan diantaranya ada juga yang belum memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP). Sedangkan harga tanah dan/atau bangunan yang begitu cepatnya melambung, mengakibatkan bertambah banyaknya orang-orang yang ikut dalam cara berbisnis dengan cara menghindari pajak.

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.⁷ 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 lebih lanjut dalam tesis ini dengan memilih judul mengenai “PERAN NOTARIS DAN PPAT DALAM MENCEGAH TERJADINYA PENYALAHGUNAAN FUNGSI KUASA JUAL UNTUK PENGHINDARAN PAJAK”

⁷ R. Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Edisi pertama, CV Rajawali, September, 1982, Jakarta, hal 44.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana penyalahgunaan kuasa jual dalam transaksi jual beli untuk menghindari pajak bisa terjadi ?
2. Apa peran Notaris dan PPAT dalam mencegah terjadinya penyalahgunaan kuasa jual untuk menghindari pajak?

C. Tujuan Penelitian

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

1. Untuk mengetahui dan menganalisis penyalahgunaan kuasa jual dalam transaksi jual beli untuk menghindari pajak.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis peran Notaris dan PPAT dalam mencegah terjadinya penyalahgunaan kuasa jual untuk menghindari pajak

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan sebagai berikut:

1. Kegunaan Teoritis :

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan keilmuan dan dapat digunakan sebagai bahan referensi bagi perkembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum, khususnya yang berkaitan dengan akta kuasa menjual dan pajak.

2. Kegunaan Praktis :

Hasil penelitian ini dapat sebagai bahan informasi bagi masyarakat dan notaris agar dapat mengetahui kegunaan dari akta kuasa menjual yang sebenarnya dan peran Notaris serta PPAT dalam mencegah terjadinya penyalahgunaan kuasa jual untuk menghindari pajak

E. Kerangka Pemikiran

Kerangka pemikiran diartikan sebagai pernyataan landasan pendukung menyangkut dasar-dasar teoritik dan konseptual dalam rangka memberikan jawaban atas permasalahan penelitian, sehingga dalam kerangka pemikiran akan ditampilkan teori-teori, definisi konsep dan definisi operasional yang mendukung tema sentral suatu penelitian.⁸

Kerangka pemikiran merupakan modal konseptual tentang bagaimana teori berhubungan dengan berbagai faktor yang telah diidentifikasi sebagai masalah yang penting. Kerangka berfikir yang baik menjelaskan secara teoritis pertautan antar variabel yang akan diteliti. Jadi secara teoritis perlu dijelaskan hubungan di antara variabel-variabel yang diteliti. Hubungan variabel tersebut, selanjutnya dirumuskan ke dalam bentuk paradigma penelitian. Oleh karena itu pada setiap penyusunan paradigma penelitian harus didasarkan pada kerangka pemikiran.⁹

⁸ Didi Atmadilaga, *Panduan Skripsi, Tesis, Disertasi* (Bandung : CV. Pioner Jaya), 1994, hal. 117

⁹ Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan, Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, CV. Alfa Beta, Bandung, 2010, hlm. 60

1. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual diatas dapat dijelaskan bahwa jual beli hak atas tanah antara pemilik / pemegang hak atas tanah (penjual) dan pembeli telah ada kesepakatan harga jual beli dan telah dibayar dengan lunas seharusnya dibuat Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan melakukan kewajiban pembayaran pajak kepada negara. Pemilik / pemegang hak atas tanah (penjual) dan pembeli datang menghadap Notaris untuk dibuatkan Akta Kuasa Menjual sehingga tidak ada kewajiban bagi para pihak untuk melakukan pembayaran pajak dan terjadi kerugian negara dalam penerimaan pajak dalam jual beli tersebut. Hal tersebut dilakukan oleh para pihak terutama pihak pembeli karena ada indikasi akan dijual kembali kepada pihak lain.

2. Kerangka Teoritik

Teori dalam hal ini digunakan sebagai landasan untuk menjelaskan fenomena atau sebagai landasan untuk membahas permasalahan penelitian merupakan pijakan untuk mewujudkan kebenaran ilmu hukum yang diperoleh dari rangkaian upaya penelusuran. Teori adalah istilah yang diperbincangkan dalam berbagai kalangan ketika mempertanyakan suatu masalah, baik dalam ranah ilmu pengetahuan maupun dalam kehidupan sehari-hari. Teori selalu dikaitkan dengan sesuatu yang abstrak.¹⁰

Dalam mengkaji permasalahan dalam tesis ini akan digunakan beberapa teori, pendapat dan konsep sebagai landasan berpikirnya. Teori-

¹⁰ Juhaya S. Praja, *Teori Hukum dan Aplikasinya*, CV. Pustaka Setia, Bandung, 2011, hlm. 1

teori, pendapat dan konsep yang digunakan dalam menganalisa permasalahan penelitian ini yakni Peran Notaris dan PPAT, kuasa jual, dan pajak.

a). Peran Notaris dan PPAT

Tugas dan Wewenang Notaris ialah membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang

Disebutkan pula bahwa notaris berwenang dalam:

- mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;

-memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;

-membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau

-membuat akta risalah lelang.

Sedangkan tugas dan kewenangan PPAT tercantum dalam pasal 2 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Perbuatan hukum yang dimaksud adalah:

- a. Jual beli;
- b. Tukar menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- e. Pembagian hak bersama;
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- g. Pemberian Hak Tanggungan;

h. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.¹¹

Selain itu, Dalam upaya dan usaha meningkatkan pengabdian kepada masyarakat sekaligus juga meningkatkan kesadaran hukum masyarakat, notaris juga mempunyai fungsi dalam memberikan penyuluhan hukum, sebagaimana diatur di dalam Pasal 15 ayat 2 huruf (e) UUJN. Notaris pada waktu diminta bantuan oleh masyarakat umum juga memberikan penyuluhan hukum dan memberikan penjelasan mengenai undang-undang yang berlaku.¹²

Hal ini dilakukan notaris oleh karena ia berdasarkan ketentuan perundang-undangan ditugaskan untuk membuat akta yang benar yang dikehendaki oleh undang-undang. Penyuluhan hukum atau penjelasan mengenai ketentuan undang-undang ini diberikan dalam rangka membantu dalam pembuatan akta yang diperlukan dan ini merupakan suatu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan satu dengan yang lainnya. Inilah salah satu faktor yang membedakan pekerjaan notaris dengan pekerjaan praktisi-praktisi hukum yang lain. Hal lain yang membedakan adalah notaris dalam mengatur hubungan-hubungan hukum yang telah disetujui antara kedua belah pihak, pada hakikatnya dibuat dalam keadaan damai.

Pemberian penyuluhan hukum oleh notaris dapat “mempengaruhi: klien dalam menentukan pilihan untuk menentukan tindakan

¹¹ <http://www.lamudi.co.id/journal/perbedaan-notaris-dan-ppat/>

¹² Roenastiti Prayitno, *Tugas dan Tanggung Jawab Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta*, *Media Notariat*, No.12-13/Tahun IV, 1989, hlm.178.

hukumnya.¹³ Tergantung pada klien untuk menentukan pilihannya, sedangkan notaris menjaga rambu-rambu hukumnya. Sedangkan mengenai ketidaktergantungan atau kemandirian tersebut, notaris tidak dibawah pihak manapun kecuali peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum. Notaris dalam memberikan penyuluhan hukum dalam arti berkaitan dengan pembuatan akta otentik haru mencerminkan arti hukum yaitu disamping memberikan ketertiban juga memberikan kesajateraan bagi masyarakat. alam kenyataannya sehari-hari ada beberapa kasus ditemukan bahwa seorang notaris dalam menjalankan jabatannya tidak melakukan penyuluhan hukum tersebut, dengan demikian muncul masalah-masalah hukum diantara para pihak yang berhubungan dengan pembuatan akta yang bersangkutan.

b). Kuasa Jual

Perjanjian merupakan sumber terpenting untuk adanya suatu perikatan dan perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak yang lain dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.¹⁴

Perjanjian sebagai salah satu sumber perikatan terdapat dalam Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa “Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena perjanjian, baik karena undang-undang”. Ketentuan tersebut dipertegas lagi dengan rumusan

¹³ Herlien, *Asosiasi Notaris, Suatu Jalan Keluar?*” *Media Notariat*, No.2/Tahun I, 1999, hlm. 62.

¹⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Penerbit Intermedia, Jakarta, 2002, hlm. 1

dari Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih dan hal ini menjelaslah bahwa perjanjian melahirkan perikatan.¹⁵

R. Subekti merumuskan pengertian perjanjian sebagai suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.¹⁶ Perjanjian merupakan suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji atau kesanggupan baik secara lisan maupun secara tertulis, bahwa untuk melakukan suatu perbuatan hukum, yang akan mempunyai akibat hukum bagi para pihak yang membuatnya, yaitu berupa suatu perikatan antara kedua belah pihak yang menimbulkan adanya hak dan kewajiban.

Perjanjian berisi ketentuan-ketentuan dan menimbulkan hak dan kewajiban antara kedua belah pihak atau dengan perkataan lain, perjanjian mengakibatkan adanya perikatan, satu perjanjian akan menimbulkan banyak perikatan dan perikatan tersebut merupakan isi dari perjanjian.

J Satrio berpendapat, sebenarnya yang kita namakan perjanjian adalah sekelompok / sekumpulan perikatan-perikatan yang mengikat

¹⁵ Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 2

¹⁶ Subekti, *Op.Cit*, hlm.1

para pihak dalam perjanjian yang bersangkutan.¹⁷ Perikatan-perikatan tersebut akan memberikan ciri yang membedakan antara perjanjian yang satu dengan perjanjian lainnya.¹⁸ Dipenuhinya hak dan kewajiban dari para pihak yang mengadakan perjanjian maka suatu perjanjian telah menunaikan tugasnya / mencapai tujuannya dan hapuslah perjanjian tersebut, dalam arti perjanjian tersebut tak lagi melahirkan perikatan-perikatan baru.

Sesuai dengan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata untuk sahnya suatu perjanjian-perjanjian haruslah memenuhi empat syarat :

a). Sepakat

Para pihak yang akan mengadakan perjanjian, terlebih dahulu harus sepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok yang akan diperjanjikan. Sepakat merupakan suatu syarat yang logis karena dalam suatu perjanjian paling tidak ada dua orang yang saling berhadapan dan mempunyai kehendak yang saling mengisi.

Undang-Undang tidak menjelaskan apa yang dimaksudkan dengan kata “sepakat”, akan tetapi ketentuan Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata justru menyebutkan hal-hal

¹⁷ J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hlm. 4

¹⁸ *Ibid.* hlm. 5

“sepakat tidak terbentuk yaitu sepakat yang diberikan karena “kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”¹⁹

Sehubungan dengan kata sepakat, maka dalam ilmu hukum ditemukan tiga teori kata sepakat yaitu:

1). Teori Kehendak (*Willstheorie*).

Teori ini menentukan, apakah telah terjadi suatu perjanjian adalah kehendak para pihak bahwa kehendak para pihak telah bertemu dan mengikat, menurut teori ini perjanjian mengikat, kalau kedua kehendak telah saling bertemu dan perjanjian mengikat atas dasar bahwa kehendak mereka (para pihak) patut untuk dihormati.²⁰

2). Teori Pernyataan (*Verklarungstheorie*).

Teori ini menjadi patokan adalah apa yang dinyatakan seseorang. Pernyataan dua orang sudah saling bertemu maka perjanjian sudah terjadi dan karenanya mengikat para pihak.²¹ Jadi tidak perlu dibuktikan apakah pernyataannya sesuai dengan kehendaknya ataukah tidak. Pernyataan dari seseorang, maka telah ada suatu konsensus. Teori ini merupakan kebalikan dari teori kehendak.

¹⁹ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, hlm. 74

²⁰ J. Satrio, *Op.Cit.* hlm. 139

²¹ *Ibid.* hlm. 146

3). Teori Kepercayaan (*Vertrauwestheorie*).

Teori ini yang menjadi patokan adalah pernyataan seseorang tetapi dengan pembatasan, apakah pihak lain tahu atau seharusnya tahu bahwa orang dengan siapa ia berunding adalah keliru. Dengan kata lain yang menentukan bukan pernyataan orang tetapi keyakinan / kepercayaan yang ditimbulkan oleh pernyataan tersebut.²²

Syarat kesepakatan ini merupakan syarat mutlak untuk adanya sebuah perjanjian, dimana kedua pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat atau setuju mengenai hal-hal yang menjadi pokok dari perjanjian yang dilakukan / diadakan itu dan apabila mereka tidak sepakat maka tidak ada perjanjian. Kesepakatan yang dibuat menunjukkan bahwa mereka (orang-orang) yang melakukan perjanjian sebagai subyek hukum tersebut mempunyai kesepakatan (kebebasan) yang bebas dalam membuat isi perjanjian serta tidak boleh adanya unsur paksaan.

b). Cakap

Kecakapan untuk membuat suatu perikatan pada Kitab Undang Undang Hukum Perdata hanya diterangkan tentang mereka / pihak-pihak yang oleh hukum dianggap tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Sesuai dengan ketentuan

²² *Ibid.* hlm. 150

Pasal 1329 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh Undang-Undang tidak dinyatakan tidak cakap.

Pihak yang tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum diatur dalam Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu “tak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah” :

- 1). Orang-orang yang belum dewasa.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa orang yang belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 (dua puluh satu) tahun dan tidak lebih dahulu telah kawin (Pasal 330 KUHPerdata).

- 2). Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan.

Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan menurut Pasal 433 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah setiap orang dewasa yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak atau mata gelap, walaupun ia kadang-kadang cakap mempergunakan pikirannya.

Pengampuan / curatele tak pernah terjadi demi hukum, tetapi selalu didasarkan atas permohonan (Pasal 434 s/d 445 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) dan hal itu baru mulai berlaku sejak ada ketetapan pengadilan mengenai hal itu (Pasal 446 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Undang-undang berangkat dari anggapan

bahwa semua orang yang terganggu jiwanya, lemah akalinya, dan pemboros berada di bawah pengampuan (atau paling tidak suatu ketika akan berada di bawah pengampuan).²³

- 3). Orang-orang perempuan yang telah bersuami, dalam hal-hal yang diterapkan oleh Undang-Undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa Undang-Undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Pasal 108 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perempuan yang telah bersuami dianggap tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian, kecuali jika ia didampingi atau diberi izin tertulis dari suaminya.

Undang-Undang Perkawinan Nomor 1 Tahun 1974, terlihat dalam beberapa pasalnya yaitu dalam Pasal 31 ayat (1) dan (2) Undang-undang Perkawinan menentukan bahwa kedudukan suami dan istri adalah sama atau seimbang dan masing-masing pihak berhak untuk melakukan perbuatan hukum.

Akibat hukum dari ketidak-cakapan ini adalah bahwa perjanjian yang telah dibuat dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim.

²³ *Ibid*, hlm. 282.

c). Suatu hal tertentu.

Pasal 1333 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya, yang dimaksud adalah bahwa obyek perjanjian tidak harus secara individual tertentu, tetapi cukup bahwa jenisnya ditentukan.

“Suatu hal tertentu” dalam suatu perjanjian adalah merupakan obyek perjanjian yaitu suatu pokok untuk mana diadakan suatu perjanjian. ketentuan Pasal 1332 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian. Obyek perjanjian harus merupakan benda-benda yang dapat diperdagangkan dan benda yang menjadi obyek perjanjian merupakan benda terlarang untuk diperdagangkan maka perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum.

d). Suatu sebab yang halal.

Suatu sebab yang halal adalah menyangkut isi dari perjanjian yang tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan Undang-Undang. Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan dan

suatu perjanjian tanpa sebab yang halal akan berakibat bahwa perjanjian tersebut akan batal demi hukum.

Keempat syarat tersebut merupakan syarat mutlak yang harus ada atau dipenuhi dari suatu perjanjian, tanpa syarat-syarat tersebut maka perjanjian dianggap tidak pernah ada. Syarat adanya “kata sepakat” dari para pihak dan syarat tentang “kecakapan” melakukan perbuatan hukum dinamakan syarat-syarat subyektif karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian sedangkan syarat mengenai ”hal tertentu” dan “sebab yang halal” disebut sebagai syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.²⁴

Suatu perjanjian yang mengandung cacat pada subyeknya tidak akan menjadikan perjanjian tersebut menjadi batal dengan sendirinya (*nietig*), tetapi hanya memberikan kemungkinan untuk dibatalkan (*vernietigbaar*) sedangkan suatu perjanjian yang cacat dalam segi obyeknya maka perjanjian itu akan batal demi hukum,²⁵ artinya perjanjian tersebut dari semula dianggap tidak pernah dilahirkan.

Kuasa adalah daya kekuatan atau wewenang. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak ada satu pasalpun yang secara jelas menyebutkan definisi mengenai kuasa, yang ada hanyalah

²⁴ Subekti, *Op.Cit*, hlm. 17

²⁵ J. Satrio, *Op.Cit*. hlm. 127

pengertian dari pemberian kuasa.²⁶ Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan tentang pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain yang menerimanya untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.

Rumusan Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat diketahui beberapa unsur dari pemberian kuasa, yaitu :

- a. Pemberian kuasa tersebut merupakan suatu perjanjian;
- b. Adanya penyerahan kekuasaan atau wewenang dari pemberi kuasa kepada penerima kuasa;
- c. Adanya perwakilan yaitu seseorang mewakili orang lain dalam mengurus suatu kepentingan.

Kewajiban penerima kuasa diatur dalam Pasal 1800 sampai dengan Pasal 1806 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, penerima kuasa wajib untuk melaksanakan kuasanya dan juga menanggung apabila ada biaya, kerugian dan bunga yang mungkin timbul dikarenakan tidak dilaksanakannya kuasa tersebut. Penerima kuasa tidak hanya bertanggung jawab terhadap perbuatan-perbuatan yang sengaja dilakukannya, tetapi ia juga bertanggung jawab terhadap kelalaian yang dilakukannya dalam menjalankan kuasanya tersebut.

²⁶ Wicaksono, *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kuasa*, Visimedia, Jakarta, 2009, hlm. 1

Penerima kuasa tidak boleh melakukan hal-hal lain yang melampaui kuasanya, apabila melampaui kuasanya maka pemberi kuasa dapat menggugat dan mengajukan tuntutan secara langsung kepada penerima kuasa agar memenuhi kesepakatan yang telah dibuat oleh mereka, ataupun menuntut agar si penerima kuasa bertanggungjawab atas semua perbuatan yang telah dilakukannya yang telah melampaui kuasa yang telah diberikan kepadanya.

Kewajiban Pemberi Kuasa diatur dalam Pasal 1807 sampai dengan Pasal 1812 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan dari ketentuan Pasal 1807 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat diketahui bahwa pemberi kuasa wajib untuk memenuhi semua perikatan yang telah dilakukan oleh penerima kuasa sesuai dengan apa yang telah dikuasakan kepadanya, akan tetapi pemberi kuasa tidak terikat atas perbuatan yang dilakukan penerima kuasa yang di luar dari apa yang telah dikuasakan kepadanya, kecuali jika pemberi kuasa telah menyetujui hal tersebut secara tegas atau secara diam-diam adanya perikatan yang dibuat oleh penerima kuasa.

Perjanjian yang telah dilakukan oleh penerima kuasa, orang yang memberi kuasa inilah yang menjadi pihak dan sebagai pihak ini ia memperoleh segala hak dan memikul segala kewajiban yang timbul dari perjanjian-perjanjian itu. Pemberian kuasa dengan beding “yang tidak dapat ditarik kembali” sering disalahartikan dan dianggap identik dengan “kuasa mutlak”. Larangan kuasa mutlak

dicantumkan di dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Larangan tersebut juga diatur dalam Pasal 39 butir d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.²⁷

Istilah “kuasa Mutlak” tidak dikenal didalam doktrin dan hanya dalam konteks instruksi tersebut dikenal istilah “kuasa mutlak” yang mengandung muatan sebagaimana disebutkan dalam diktum kedua yaitu :

1. Kuasa Mutlak yang dimaksud dalam diktum pertama adalah kuasa yang di dalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa.
2. Kuasa mutlak yang pada hakikatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah kuasa mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya.²⁸

Latar belakang dikeluarkannya Instruksi tersebut karena adanya penyalahgunaan kuasa mutlak yang digunakan terhadap ketentuan mengenai Penetapan Luas Tanah Pertanian yang tercantum dalam

²⁷ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008, hlm. 277

²⁸ *Loc.Cit*

Undang-Undang Nomor 56 Tahun 1960, pemilikan atas tanah hak oleh subyek hukum tertentu menurut Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria yaitu larangan pemilikan tanah terhadap orang asing atas hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan ataupun ketentuan mengenai pengenaan pajak atas tanah. Dapat disimpulkan bahwa adanya janji tidak dapat ditarik kembali pada suatu kuasa, tidak berarti serta-merta menjadikan kuasa tersebut digolongkan sebagai kuasa mutlak, yaitu sepanjang di dalamnya tidak mengandung unsur dari butir 2 instruksi tersebut.

Pencantuman kuasa dengan *beding* “menjual kepada diri sendiri” tersebut tidak dapat pula digolongkan di dalam kuasa mutlak karena tidak mengandung muatan yang dilarang sebagaimana disebutkan di dalam butir 2 dari diktum kedua bunyi instruksi tersebut walaupun kuasanya tidak dapat ditarik kembali.²⁹

Pemberian kuasa mutlak dan bersifat tidak dapat dicabut kembali dalam hal jual beli tanah bertujuan untuk mempermudah kepastian hukum bagi bakal pembeli tanah, agar setelah semua persyaratan untuk pembuatan akta jual beli dipenuhi, tidak diperlukan lagi persetujuan dan keterlibatan dari pihak bakal penjual untuk urusan pemindahan hak atas tanah tersebut.

²⁹ *Ibid*, hlm. 279

Pemberian kuasa untuk menjual merupakan salah satu bentuk akta kuasa yang dapat dijumpai di masyarakat. Akta Kuasa Menjual dibuat dalam bentuk Akta Otentik yang dibuat oleh Notaris. Akta otentik memiliki kekuatan sebagai alat bukti yang sempurna. Menurut ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara, yaitu :³⁰

“Akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta itu dibuatnya”

c). Pajak

Sumber-sumber penerimaan negara dapat dikelompokkan menjadi penerimaan dari beberapa sektor sebagai berikut :³¹

- Pajak
- Kekayaan Alam
- Bea dan Cukai
- Retribusi
- Iuran
- Sumbangan
- Laba dari badan usaha milik negara
- Sumber-sumber lain

Pajak merupakan pungutan paksa yang dilakukan oleh pemerintah terhadap wajib pajak. Pajak merupakan iuran wajib kepada negara

³⁰ G.H.S. Lumbun Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1992, hlm. 60

³¹ Erly Suandy, *Hukum Pajak, Edisi 5*, Salemba Empat, Jakarta, 2011, hlm. 2

berdasarkan Undang-Undang dengan tidak mendapat balas jasa kembali secara langsung. Batasan dan definisi tentang pajak yang dikemukakan oleh para ahli diantaranya sebagai berikut :³²

- Menurut Prof. Dr. P.J.A. Adriani, pajak adalah iuran masyarakat kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan umum (undang-undang) dengan tidak mendapat prestasi kembali yang langsung dapat ditunjuk dan gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubung tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintah.
- Menurut Prof. Dr. H. Rochmat Soemitro, S.H, pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum. Definisi tersebut kemudian dikoreksi sehingga berbunyi : pajak adalah peralihan kekayaan dari pihak rakyat kepada kas negara untuk membiayai pengeluaran rutin dan surplusnya digunakan untuk public saving yang merupakan sumber utama untuk membiayai public investment.
- Menurut Suparman Sumadwijaya, pajak adalah iuran wajib berupa barang yang dipungut oleh penguasa berdasarkan norma hukum guna menutup biaya produksi barang dan jasa kolektif dalam mencapai kesejahteraan umum.

³² Adrian Sutedi, *Hukum Pajak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 2

Rochmat Soemitro dalam buku Pengantar Singkat Hukum Pajak (Eresco, Bandung, 1992), pajak adalah gejala masyarakat, artinya pajak hanya ada didalam masyarakat. Pajak dipungut berdasarkan Undang-Undang. Dasar hukum pajak yang tertinggi adalah Pasal 23A Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi “pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan Undang-Undang”. Fungsi pajak antara lain sebagai berikut :

- Fungsi finansial (*budgeter*) yaitu memasukkan uang sebanyak-banyaknya ke kas negara, dengan tujuan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran negara.
- Fungsi mengatur (*regulerend*) yaitu pajak digunakan sebagai alat untuk mengatur masyarakat baik di bidang ekonomi, sosial maupun politik dengan tujuan tertentu

Adam Smith dalam bukunya *The Four Maxim's* mengemukakan asas-asas yang harus diperhatikan dalam pengenaan pajak adalah sebagai berikut :

- Asas *Equality*

Pembebanan pajak diantara subjek pajak hendaknya seimbang dengan kemampuannya yaitu seimbang dengan penghasilan yang dinikmatinya dibawah perlindungan pemerintah. Negara tidak diperbolehkan mengadakan diskriminasi diantara wajib pajak.

- *Asas Certainty*

Pajak yang dibayar oleh wajib pajak harus jelas dan tidak mengenal kompromi kompromis (*not arbitrary*). Kepastian hukum yang diutamakan dalam asas ini baik mengenai subjek, objek, besarnya pajak dan saat pembayarannya.

- *Asas Convenience Of Payment*

Pajak hendaknya dipungut pada saat paling tepat / baik bagi para wajib pajak yaitu sedekat-dekatnya dengan saat diterimanya penghasilan / keuntungan yang dikenakan pajak.

- *Asas Efficiency*

Biaya pemungutan pajak hendaknya seminimal mungkin artinya biaya pemungutan pajak harus lebih kecil dari pemasukan pajaknya

- *Asas Economic*

Pajak digunakan sebagai alat untuk menentukan politik perekonomian, tidak mungkin suatu negara menghendaki merosotnya kehidupan ekonomi masyarakat, hal ini sebagai fungsi *budgeter*.

Berkenaan dengan sistem pemungutan pajak terdapat beberapa sistem yakni :

1. *Self Assesment*

Suatu sistem pemungutan pajak yaitu wajib pajak dapat menentukan sendiri jumlah pajak yang terutang sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Perpajakan. Wajib pajak diberi kepercayaan untuk

menghitung sendiri, memperhitungkan sendiri, membayar sendiri dan melaporkan sendiri pajak yang terutang

2. *Official Assesment*

Sistem pemungutan pajak dimana inisiatif sepenuhnya ada pada aparat pajak dalam menentukan sendiri jumlah pajak yang terutang.

3. *Withholding System*

Perhitungan, pemotongan dan pembayaran pajak serta pelaporan pajak dipercayakan kepada pihak ketiga oleh pemerintah

Asas-asas pemungutan pajak dan alasan-alasan yang menjadi dasar membenaran pemungutan pajak oleh fiksus negara, sehingga fiksus negara merasa punya wewenang untuk memungut pajak dari penduduknya. Beberapa teori asas pemungutan pajak adalah sebagai berikut .³³

1. Teori Asuransi

Negara berhak memungut pajak dari penduduk karena menurut teori ini negara melindungi semua rakyat dan rakyat membayar premi pada negara. Negara memungut pajak karena negara bertugas untuk melindungi orang dan segala kepentingannya, keselamatan serta keamanan jiwa juga harta bendanya.

2. Teori Kepentingan

Makin besar kepentingan penduduk kepada negara maka makin besar pula pajak yang harus dibayarnya kepada negara. Negara

³³ *Ibid*, hlm. 31

memungut pajak karena negara melindungi kepentingan jiwa dan harta benda negaranya.

3. Teori Bakti

Penduduk adalah bagian dari suatu negara. Negara sebagai organisasi mempunyai tugas untuk menyelenggarakan kepentingan umum. Menurut teori ini dasar hukum pajak terletak pada hubungan antara rakyat dengan negara dimana negara berhak memungut pajak dan rakyat berkewajiban membayar pajak.

4. Teori Gaya Pikul

Pokok pangkal teori ini adalah asas keadilan, yaitu tekanan pajak haruslah sama beratnya untuk setiap orang. Pajak harus dipikul menurut gaya pikulnya dan sebagai ukurannya dapat dipergunakan selain besarnya penghasilan dan kekayaan juga pengeluaran atau perbelanjaan seseorang.

5. Teori Gaya Beli

Penyelenggaraan kepentingan masyarakat sebagai dasar keadilan pemungutan pajak bukan kepentingan individu juga bukan kepentingan negara melainkan kepentingan masyarakat yang meliputi keduanya.

Penggolongan pajak berdasarkan lembaga pemungutannya di Indonesia dapat dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu Pajak Pusat dan Pajak Daerah :³⁴

1. Pajak Pusat / Pajak Negara

³⁴ Mantri-Klasir, *Pajak Pusat dan Pajak Daerah*, blogspot.co.id/2014/07, diakses tanggal 14 Maret 2017

Pajak-pajak yang yang dikelola oleh pemerintah pusat dalam hal ini dikelola oleh Direktorat Jenderal Pajak, Kementerian Keuangan, meliputi :

- a. Pajak Penghasilan (PPh)
- b. Pajak Pertambahan Nilai (PPN)
- c. Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM)
- d. Bea Meterai
- e. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sektor P-3

2. Pajak Daerah

Pajak-pajak yang dikelola oleh pemerintah daerah baik ditingkat propinsi maupun kabupaten / kota. Pajak-pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah baik propinsi maupun kabupaten / kota antara lain meliputi :

- a. Pajak Propinsi
 - a) Pajak Kendaraan Bermotor
 - b) Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor
 - c) Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor
 - d) Pajak Air Permukaan
 - e) Pajak Rokok
- b. Pajak Kabupaten / Kota
 - a) Pajak Hotel
 - b) Pajak Restoran
 - c) Pajak Hiburan

- d) Pajak Reklame
- e) Pajak Penerangan Jalan
- f) Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan
- g) Pajak Parkir
- h) Pajak Air Tanah
- i) Pajak Sarang Burung Walet
- j) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Perdesaan dan Perkotaan
- k) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan / atau Bangunan (BPHTB)

F. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisis dan konstruksi yang dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten. Metodologis berarti sesuai dengan metode atau cara tertentu, sistematis adalah berdasarkan suatu sistem sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dalam suatu kerangka tertentu.

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisa kecuali itu maka diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.³⁵

³⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum, Cetakan Ketiga*, Universitas Indonesia, Jakarta, 1986, hlm. 42

Menurut Sutrisno Hadi penelitian atau *research* adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan,. Usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.³⁶

1. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris. Pendekatan yuridis empiris digunakan untuk memberikan gambaran secara kualitatif tentang terjadinya penyalahgunaan fungsi kuasa jual untuk penghindaran pajak dan peran Notaris serta PPAT dalam mencegah penyalahgunaan fungsi kuasa jual tersebut. Penelitian ini merupakan pendekatan yuridis-empiris.

Pendekatan yuridis digunakan untuk menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan terkait dengan penyalahgunaan fungsi kuasa jual untuk penghindaran pajak serta peran Notaris dan PPAT dalam mencegah penyalahgunaan tersebut, sedangkan pendekatan empiris digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat sebagai perilaku masyarakat yang berpola dalam kehidupan masyarakat yang selalu berinteraksi dan berhubungan dalam aspek kemasyarakatan.³⁷

Dalam melakukan pendekatan yuridis empiris ini, metode yang digunakan adalah metode kualitatif. Metode ini digunakan karena beberapa pertimbangan yaitu : pertama, menyesuaikan metode ini lebih mudah apabila berhadapan dengan kenyataan ganda; kedua, metode ini

³⁶ Sutrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid I*, Psikologi UGM, Jakarta, 1993, hlm. 4

³⁷ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 43.

menyajikan secara langsung hakekat hubungan antara peneliti dengan responden; ketiga, metode ini lebih peka dan lebih dapat menyesuaikan diri dengan banyak penajaman pengaruh bersama terhadap pola-pola nilai yang dihadapi.³⁸

2. Spesifikasi Penelitian

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.³⁹ Penelitian deskriptif analitis ini dapat dengan mudah mengetahui masalah (kasus) yang dihubungkan dan menjelaskan tentang pembuatan akta kuasa menjual dalam praktik jual beli hak atas tanah dan implikasinya terhadap potensi kerugian negara dalam penerimaan pajak.

3. Sumber dan Jenis Data

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

- a. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat.⁴⁰

Data yang diperoleh melalui wawancara dengan nara sumber yaitu

Notaris dan PPAT Kota Semarang terkait dengan Peran Notaris dan

³⁸ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosda Karya, Bandung, 2000, hlm. 5.

³⁹ Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, MH, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, hlm. 53.

⁴⁰ Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI, Jakarta, 2010, hlm. 52.

PPAT dalam Mencegah Terjadinya Penyalahgunaan Fungsi Kuasa
Jual untuk Penghindaran Pajak.

b. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari bahan-bahan
pustaka.⁴¹ Adapun data sekunder tersebut bersumber dari :

1) Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.

2) Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.⁴²

3) Bahan hukum tertier yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan dari bahan hukum primer dan sekunder contohnya kamus, internet dan ensiklopedia.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik Pengumpulan Data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara sebagai berikut :

a. Studi kepustakaan yaitu membaca, mempelajari dan menganalisis literatur / buku-buku, Peraturan Perundang-undangan,

⁴¹ Soejono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali Pers, Jakarta, 2013, hlm. 12.

⁴² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2013, hlm. 181.

Yurisprudensi, Keputusan Pengadilan dan sumber lainnya yang berkaitan dengan masalah penelitian tersebut.

b. Studi Lapangan

Guna melengkapi penelitian di lapangan maka data primer yang diperoleh dengan mengadakan wawancara secara langsung dengan narasumber yang berhubungan dengan obyek penelitian yang bertujuan untuk memperoleh data yang berkaitan dengan hal ini. Wawancara yang dilakukan oleh peneliti di Notaris dan PPAT Kota Semarang

5. Teknik Analisis Data

Analisis dalam penelitian merupakan bagian yang sangat penting karena dengan analisa inilah data yang ada akan nampak manfaatnya dalam memecahkan masalah.⁴³ 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

G. Sistematika Penulisan

BAB I/PENDAHULUAN

Bab ini berisi uraian tentang Latar Belakang Masalah yang mendasari pentingnya diadakan penelitian, Rumusan Masalah,

⁴³ P. Joko Subagyo, *Metode Penelitian Dalam Teori dan Praktek, Cet. III*, Rineka Cipta, Jakarta, 1999, hlm. 104.

Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Pemikiran, Metode penelitian, dan Sistematika Penulisan.

BAB II/TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisi Tinjauan Umum Notaris dan PPAT, Tinjauan Umum Kuasa Jual, dan Tinjauan Umum Pajak.

BAB III/ HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini diuraikan tentang Hasil Penelitian yang meliputi penyalahgunaan kuasa jual untuk penghindaran pajak dan peran Notaris dan PPAT dalam mencegah terjadinya penyalahgunaan fungsi kuasa jual untuk penghindaran pajak

BAB V/KESIMPULAN DAN SARAN

Berisi uraian tentang pokok-pokok kesimpulan dan saran-saran yang perlu disampaikan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dengan hasil penelitian.