

BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Notaris merupakan pejabat umum yang mempunyai kewajiban dan tugas untuk memberikan pelayanan dan konsultasi hukum kepada masyarakat. Pelayanan yang diberikan notaris yaitu pembuatan akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Juncto Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut dengan UUNJN) selain itu notaris juga memberikan konsultasi hukum kepada masyarakat, oleh karena itu penting bagi notaris untuk dapat memahami dan mengerti ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam undang-undang agar dapat menjalankan tugasnya dengan baik.

Untuk menjamin kepastian terlaksananya perbuatan hukum dengan baik maka diperlukan alat bukti yang kuat, notaris merupakan salah satu pejabat umum yang menjalankan sebagian kewenangan Negara untuk membuat alat bukti bagi para pihak yang berkepentingan.

Akta otentik merupakan alat bukti terkuat dan terpenuh yang memiliki peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan bermasyarakat, melalui akta otentik ini ditentukan secara jelas hak dan kewajiban para pihak dan penyelesaian-penyelesaian sengketa yang mungkin terjadi dikemudian hari. Adapun yang dimaksud akta otentik adalah sebagaimana yang diatur oleh pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat

umum yang berwenang untuk itu ditempat akta dibuatnya, sehingga suatu akta akan dikatakan sebagai akta otentik jika :

1. Akta tersebut dibuat sesuai dengan yang ditentukan oleh undang-undang ;
2. Akta tersebut dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu dimana akta tersebut dibuat.

Akta notaris adalah akta otentik yang memiliki ketentuan hukum dengan jaminan kepastian hukum sebagai alat bukti tulisan yang sempurna (*volledig bewijs*), tidak memerlukan tambahan alat pembuktian lain, dan hakim terikat karenanya. Grosse akta notaris sama kedudukannya dengan vonis keputusan hakim yang tetap dan pasti (*inkracht van gewijsde*) dan mempunyai kekuatan Eksekutorial.¹

Akta otentik notaris dibedakan menjadi 2, yaitu :

1. Akta yang dibuat oleh notaris, yaitu “akta relaas” ;
2. Akta yang dibuat dihadapan notaris, yaitu “akta partij”

Akta yang pertama adalah “akta relaas” yaitu akta yang dibuat “oleh” (*door*) notaris yang memuat uraian atas suatu tindakan atau kejadian yang dilihat atau disaksikan langsung oleh notaris, misalnya akta berita acara rapat umum pemegang saham. Akta yang kedua adalah “akta partij” yaitu akta yang dibuat “dihadapan” (*ten overstaan*) notaris, memuat keterangan dan uraian yang diterangkan langsung oleh para pihak, contohnya yaitu akta perjanjian kredit, akta sewa menyewa, akta ikatan jual beli, akta pembatalan dan lainnya.

¹ A.A. Andi Prajitno, *Pengetahuan Praktis Tentang Apa Dan Siapa Notaris Di Indonesia?*, Putra Media Nusantara, Surabaya, 2010, h. 51.

Pada pertengahan tahun 2012, bisnis properti menjadi incaran investor untuk mencari keuntungan. Tentunya hal tersebut melibatkan Notaris dalam hal pembuatan akta-akta yang mendukung, diantaranya akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB), akta Kuasa Menjual, dan akta Pembatalan PPJB dan Kuasa Menjual. Di dalam praktek banyak terjadi pembuatan akta tersebut dilakukan untuk memenuhi permintaan para investor. Hal ini terjadi misalnya pada saat Investor yang bersangkutan membeli tanah dan/atau bangunan maka akan dibuat PPJB (lunas) dan Kuasa Menjual (ada klausul dibolehkan juga untuk menjual kepada pihak lain yang ditentukan penerima kuasa). Kemudian setelah melakukan renovasi pada rumah yang dibeli tersebut, investor menjual kembali rumah tersebut kepada Pihak Ketiga.

Menurut ketentuan tentang perpajakan bahwa untuk proses jual beli tanah/bangunan pihak penjual dan pembeli dikenakan pajak atas pengalihan hak atas tanah/bangunan. Untuk penjual dikenakan pajak penghasilan (selanjutnya disebut PPh) sebesar 2,5% (dua setengah persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang tertulis dalam Pasal 2 ayat (1) huruf a 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 (selanjutnya disebut PP 34/2016) sedangkan untuk pembeli dikenakan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disebut BPHTB) sebesar Nilai Perolehan Objek Pajak (selanjutnya disebut NPOP) dikurangi Nilai Perolehan

Objek Pajak Tidak Kena Pajak (selanjutnya disebut NPOPTKP) dikalikan 5%, sebagaimana ketentuan yang tertulis dalam Pasal 5 dan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disebut UU BPHTB). Sedangkan untuk pengurangan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak Kota Surabaya adalah sebesar Rp 75.000.000,00 sebagaimana ketentuan yang tertulis dalam Pasal 6 ayat (4) Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 11 Tahun 2010.

Pada saat pelaksanaan jual beli maka jual beli akan dilakukan antara Investor yang bersangkutan dengan Pihak Ketiga sebagai pembeli. Seharusnya jual beli yang dilakukan investor kepada Pihak Ketiga tersebut adalah berdasarkan PPJB dan Kuasa Menjual, tetapi para investor tersebut mencari celah dengan cara membuat akta Pembatalan PPJB dan Kuasa Menjual oleh Notaris. Setelah dilakukan pembatalan PPJB dan Kuasa Menjual, investor mendatangkan Pihak Pertama untuk melakukan tanda tangan Akta Juel Beli dengan Pihak Ketiga. Tujuan dilakukannya tindakan tersebut adalah agar para investor tidak perlu membayar pajak penjualan dan pembelian tanah dan/atau bangunan yang dilakukan oleh investor tersebut sehingga investor tersebut dapat mendapatkan keuntungan yang lebih maksimal daripada harus membayar pajak penjualan dan pembelian tanah dan/atau bangunan tersebut.

2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang di atas, maka penulis ingin membahas mengenai permasalahan yaitu :

- a. Apakah pembatalan ppjb dan kuasa menjual dihadapan notaris merupakan sarana penggelapan pajak jual beli ?
- b. Apakah Notaris bertanggung jawab atas pembuatan akta pembatalan ppjb dan kuasa menjual ?

3. Tujuan Penelitian

Tujuan Penelitian yang ingin dicapai adalah :

- a. Untuk menganalisis apakah akta pembatalan ppjb dan kuasa menjual dihadapan Notaris merupakan sarana untuk penggelapan pajak jual beli.
- b. Untuk menganalisis pertanggungjawaban hukum Notaris terkait pembuatan akta pembatalan sebagai dasar untuk penggelapan pajak jual beli.

4. Manfaat Penelitian

4.1. Manfaat Teoritis

Diharapkan dapat memberikan pandangan pemikiran berupa konsep atau teori di bidang hukum perpajakan, khususnya berkaitan dengan pembayaran pajak jual beli hak atas tanah dan/atau bangunan terkait adanya akta pembatalan PPJB dan Kuasa Menjual yang dibuat para pihak dihadapan Notaris.

4.2. Manfaat Praktis

Diharapkan dapat memberikan masukan yang berguna dan memberikan kepastian hukum bagi masyarakat dalam mengerti lebih jauh mengenai pembuatan akta otentik oleh notaris.

5. Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan penelusuran ditemukan penelitian yang berhubungan dengan pembayaran pajak pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli namun isi dan sudut pandang pembahasan tidak sama. Penelitian tersebut ditulis oleh Vega Lorenzo Lewi, Lim, Mahasiswa Universitas Kristen Maranatha. Mahasiswa tersebut membahas dari sudut pandang “Apa yang menjadi alasan dasar bahwa penghasilan yang didapatkan dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan objek Pajak Penghasilan, sedangkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak dapat dikategorikan sebagai alas hak untuk peralihan hak kebendaan atas tanah?”.

6. Tinjauan Pustaka

6.1 Tinjauan Umum Tentang Notaris

Notaris menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia ialah orang yang mendapat kuasa dari pemerintah (dalam hal ini Departemen Kehakiman) untuk mengesahkan dan menyaksikan berbagai surat perjanjian, surat wasiat, akta, dan sebagainya.

Notaris berdasarkan Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris yaitu 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.

Notaris menurut Pasal 1 Peraturan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: M.01.Ht.03.01 Tahun 2006 Tentang Syarat Dan Tata Cara Pengangkatan, Perpindahan, Dan Pemberhentian Notaris ialah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.

Ditegaskan dalam Pasal 1 UUJN, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.

Akan tetapi hal ini tidak berarti, bahwa notaris adalah pegawai negeri, yakni pegawai yang merupakan bagian dari suatu korps pegawai yang tersusun, dengan hubungan kerja yang hierarkis, yang digaji oleh Pemerintah. Jabatan notaris bukan suatu jabatan yang digaji, notaris tidak menerima gajinya dari Pemerintah, sebagaimana halnya dengan pegawai negeri, akan tetapi dari mereka yang meminta jasanya. Notaris adalah pegawai Pemerintah tanpa gaji Pemerintah, notaris dipensiunkan oleh Pemerintah tanpa mendapat pensiun dari Pemerintah.²

Pada pasal 15 ayat (1) UUJN menuliskan bahwa :

Notaris berwenang 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 itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

²G.H.S Lumbang Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1991, h. 36.

Maka jelas yang dimaksud dengan Pejabat Umum (*openbaar ambtenaar*) dalam system hukum di negara Republik Indonesia satu-satunya adalah orang yang menjabat sebagai Notaris.³

Notaris adalah pejabat umum yang mandiri dan berhak mengatur, menentukan kantor baik berupa letak maupun bentuk gedungnya, serta jumlah karyawan dan gaji mereka, juga tidak bergantung kepada pejabat maupun lembaga lain. Istilah “publik” dalam jabatan notaris lebih memiliki arti dalam melayani masyarakat umum dalam hal pembuatan akta otentik yang berhubungan dengan hukum perdata dimana kewenangan ini belum dilimpahkan kepada pejabat lain dan kewenangan ini diminta oleh masyarakat umum yang membutuhkan atau berkepentingan agar perbuatan hukum mereka dituangkan dalam bentuk akta otentik.⁴

6.2. Tinjauan Umum Tentang Akta

6.2.1 Akta Otentik

Akta notaris sesuai dengan UUJN telah bersifat otentik, sehingga tidak perlu diragukan lagi keabsahannya karena proses pembuatan maupun kewenangan pembuatnya sudah sesuai dengan yang dimaksud dalam pasal 1870 Jo 1868 KUHPperdata, dimana pasal 1870 KUHPperdata berisikan : “suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris- ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya”, dan pasal 1868 KUHPperdata :

³ A.A Andi Prajitno, *Op.Cit.*, h. 25.

⁴ *Ibid*, h. 26-27.

“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya”,⁵ jadi berdasarkan pasal 1 UUIJN Jo Pasal 1868 KUHPerdara maka dapat dikatakan bahwa satu-satunya pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik adalah Notaris.

6.2.2. Akta di bawah tangan

Akta di bawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat oleh para pihak untuk pembuktian tanpa bantuan dari seorang pejabat pembuat akta, dengan kata lain Akta dibawah tangan adalah akta yang dimaksudkan oleh para pihak sebagai alat bukti, tetapi tidak dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum Pembuat Akta. Suatu akta yang dibuat di bawah tangan baru mempunyai kekuatan terhadap pihak ketiga, antara lain apabila dibubuhi suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh Undang-undang, sebagaimana diatur dalam Pasal 1874 dan Pasal 1880 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pernyataan tertanggal ini lebih lazimnya disebut Legalisasi dan Waarmerking.

6.2.3. Kekuatan Pembuktian Akta

Perbedaan terbesar antara akta otentik dan akta yang dibuat dibawah tangan ialah:⁶

- a. akta otentik mempunyai tanggal yang pasti, sedang mengenai tanggal dari akta yang dibuat dibawah tangan tidak selalu demikian;

⁵ A.A Andi Prajitno, *Op.Cit.*, h. 50-51.

⁶ G.H.S Lumban Tobing, *Op. Cit.*, h. 54.

- b. grosse dari akta otentik dalam beberapa hal mempunyai kekuatan eksekutorial seperti putusan hakim, sedang akta yang dibuat dibawah tangan tidak pernah mempunyai kekuatan eksekutorial;
- c. akta dibawah tangan lebih memiliki kemungkinan hilang dibandingkan dengan akta otentik, karena akta otentik minutanya disimpan oleh notaris dan yang dikeluarkan adalah salinannya.

Kekuatan pembuktian akta otentik dibedakan menjadi 3 kekuatan pembuktian, yaitu :

- a. Kekuatan Pembuktian Lahiriah
- b. Kekuatan Pembuktian Formal
- c. Kekuatan Pembuktian Material

6.2.4. Pertanggung jawaban Hukum Notaris Terhadap Akta Yang Dibuatnya

Pada dasarnya hukum memberikan beban tanggung gugat atau tanggung jawab atas perbuatan yang dilakukannya, namun demikian tidak berarti setiap kerugian terhadap pihak ketiga seluruhnya menjadi tanggung gugat dan tanggung jawab Notaris. Hukum sendiri memberikan batas-batas atau rambu-rambu tanggung gugat dan tanggung jawab Notaris, sehingga tidak semua kerugian pihak ketiga merupakan tanggung jawab dan tanggung gugat Notaris.⁷

Pada hakikatnya pertanggungjawaban Notaris Terhadap Akta yang dibuatnya dibagi menjadi empat bagian, yaitu :

1. Aspek tanggung gugat Notaris secara Perdata ;
2. Aspek tanggung jawab Notaris secara Pidana ;
3. Aspek tanggung jawab Notaris berdasarkan UUJN ;
4. Aspek tanggung jawab Notaris berdasarkan Kode Etik Notaris.

⁷ Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*. CV.Mandar Maju, Bandung, 2011, h. 192.

6.3. Tinjauan Umum Tentang PPJB, Kuasa Menjual dan Akta Pembatalan

6.3.1. Definisi tentang Perjanjian

Pengertian perjanjian secara formal sudah ada rumusannya dalam pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu : “ suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih “. Dengan demikian dapat diambil kesimpulan bahwa ada beberapa unsur yang memberi wujud pada perjanjian seperti adanya hubungan hukum yang menyangkut hukum kekayaan antara dua orang yang memberi hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi.

6.3.2. Syarat Sahnya Perjanjian

Syarat sahnya perjanjian diatur dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu :

- a. Adanya kesepakatan kedua belah pihak

Hal ini diatur dalam pasal 1320 ayat (1), dimana kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya.

- b. Adanya kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan hukum. Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang ditentukan oleh

undang-undang. Orang yang cakap atau mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah telah berumur 18 (delapanbelas tahun) dan/atau sudah menikah. Sedangkan yang tidak berwenang untuk melakukan perbuatan hukum adalah anak dibawah umur dan orang dibawah pengampuan.

c. Adanya objek perjanjian

Objek pada dasarnya adalah prestasi. Yang dimaksud dengan prestasi adalah apa yang menjadi hak dan kewajiban masing-masing pihak yang membuat perjanjian.

d. Adanya kausa yang diperbolehkan

Maksudnya adalah perjanjian ini harus sesuai dengan ketentuan yang ada dan tidak boleh melanggar ketentuan tersebut.

Syarat sahnya perjanjian tersebut harus memenuhi keempat syarat ini untuk dapat mengikatnya perjanjian tersebut. Syarat yang pertama dan kedua disebut syarat subyektif, karena menyangkut pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif, karena menyangkut objek perjanjian.

Apabila syarat pertama dan kedua tidak terpenuhi maka perjanjian itu dapat dibatalkan. Artinya salah satu pihak dapat mengajukan kepada pengadilan untuk membatalkan perjanjian yang disepakatinya. Akan tetapi apabila para pihak tidak ada yang keberatan maka perjanjian ini tetap dianggap sah. Sedangkan apabila syarat ketiga dan keempat tidak terpenuhi maka perjanjian

tersebut batal demi hukum. Artinya adalah sejak awal perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada.

6.3.3. Definisi Tentang PPJB dan Kuasa Menjual Tanah dan/atau Bangunan

PPJB dan Kuasa Menjual pada awalnya lahir akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya agak menghambat penyelesaian transaksi dalam jual beli hak atas tanah.

PPJB dan Kuasa Menjual merupakan sebuah perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya. PPJB berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama/pokok yang akan dilakukan, karena PPJB merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokoknya sedangkan Kuasa Menjual adalah perjanjian tambahan dimana Kuasa Menjual berfungsi untuk apabila pihak pembeli ingin menjual lagi tanah dan/atau bangunan tersebut kepada pihak ketiga atau sebagai dasar untuk melakukan proses balik nama di kantor Badan Pertanahan setempat apabila pihak penjual berhalangan hadir pada saat penandatanganan AJB di kantor PPAT setempat.

6.3.4. Definisi Tentang Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris

Kebatalan dan Pembatalan adalah dua hal yang berbeda. Habib Adjie membedakannya dalam beberapa hal, yaitu :⁸

Kebatalan Akta Notaris meliputi :

1. Dapat dibatalkan

⁸ Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, PT Refika Aditama, Bandung, Cetakan kedua 2013, h. 67-68.

2. Batal demi hukum

Sedangkan pembatalan Akta Notaris meliputi :⁹

1. Dibatalkan oleh pihak sendiri
2. Dibuktikan dengan asas praduga sah

6.4. Tinjauan Umum Tentang Pajak

6.4.1. Definisi Pajak

Pajak berfungsi sebagai alat untuk memasukkan uang sebanyak-banyaknya dalam kas Negara dengan tujuan untuk membiayai pengeluaran negara yaitu pengeluaran rutin dan pembangunan.¹⁰

Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang sehingga dapat dipaksakan dengan tiada mendapat balas jasa secara langsung. Pajak dipungut penguasa berdasarkan norma-norma hukum untuk menutup biaya produksi barang-barang dan jasa kolektif untuk mencapai kesejahteraan umum.

6.4.2. Fungsi Pajak

Pajak mempunyai peranan yang sangat penting dalam kehidupan bernegara, khususnya di dalam pelaksanaan pembangunan karena pajak merupakan sumber pendapatan negara untuk membiayai semua pengeluaran termasuk pengeluaran pembangunan.

Bagi Negara, pajak adalah sumber penerimaan, sedangkan bagi perusahaan atau perorangan, pajak merupakan salah satu kewajiban yang harus dikeluarkan sehingga perlu pengelolaan yang baik dan benar untuk menghindari kerugian yang timbul di kemudian hari. Menurut Suandy, dari kedua kepentingan

⁹ *Ibid.* h. 84-86.

¹⁰ Diana Sari, *Konsep Dasar Perpajakan*, Bandung: Refika Aditama, 2013, h.34.

tersebut dibuat cara agar keduanya dapat tercapai salah satunya dengan perencanaan pajak (*tax planning*).¹¹

Secara teoritis, *tax planning* dikenal sebagai *effective tax planning*, yaitu seorang wajib pajak berusaha mendapat penghematan pajak (*tax saving*) melalui prosedur penghindaran pajak (*tax avoidance*) secara sistematis dan tidak melanggar Undang-Undang.¹²

6.4.3. Jenis Pajak

Ditinjau dari segi Lembaga Pemungut Pajak, pajak dapat dibagi menjadi dua jenis yaitu:

I. Pajak Negara

Sering disebut juga pajak pusat yaitu pajak yang dipungut oleh Pemerintah Pusat yang terdiri atas:

- a. Pajak Penghasilan
- b. Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah
- c. Bea Materai
- d. Bea Masuk
- e. Cukai

II. Pajak Daerah

Sesuai Undang-Undang nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, berikut jenis-jenis Pajak Daerah:

Pajak Provinsi terdiri atas:

- a. Pajak Kendaraan Bermotor;

¹¹ Erly Suandi, *Perencanaan Pajak* Edisi Keempat. Jakarta: Salemba Empat, 2008, h.8.

¹² Mardiasmo, *Perpajakan* Edisi Revisi. Yogyakarta: Andi, 2009, h.57.

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

Pajak Kabupaten/Kota terdiri atas:

- 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 Perdesaan dan Perkotaan; dan
- k. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

6.4.4. Pajak Dalam Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan

Dalam transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan, baik penjual maupun pembeli dikenakan pajak. Untuk penjual, dikenakan PPh. Dasar hukum pengenaan PPh untuk penjual tanah adalah Pasal 2 ayat (1) PP PAJAK PENGHASILAN ATAS PENGHASILAN DARI PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN, DAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN BESERTA

PERUBAHANNYA. Sedangkan untuk pembeli, dikenakan BPHTB yaitu pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Hal ini didasarkan pada Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) UU BPHTB .

Besarnya pajak yang dikenakan untuk masing-masing penjual dan pembeli adalah untuk penjual PPh = 2,5 % X NJOP/harga jual sedangkan untuk pembeli adalah BPHTB = 5 % X [NJOP/harga jual –NPOPTKP]

6.4.5. Penggelapan Pajak Dalam Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan

Dalam menjalankan jabatannya Notaris berpeluang untuk melakukan tindakan penggelapan Pajak Dalam Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan, diantaranya yaitu :

1. Pemalsuan Surat atau Dokumen (Pasal 263 dan Pasal 264 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana) .

Maksudnya adalah Notaris berpeluang untuk memalsukan surat setoran BPHTB dan surat setoran PPh untuk kepentingan Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan .

2. Penggelapan (pasal 372 dan pasal 374 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana)

Maksudnya adalah Notaris berpeluang untuk menggelapkan uang yang disetorkan oleh klien guna untuk pembayaran setoran PPh dan BPHTB .

7. Metode Penelitian

7.1. Tipe Penelitian

Tipe penelitian hukum yang dilakukan adalah yuridis normatif, yaitu didasarkan atas pemikiran yang logis dengan menelaah peraturan perundang-

undangan yang berlaku dan yang ada kaitannya dengan permasalahan yang dibahas.

7.2. Pendekatan Masalah

Statue Approach, yaitu pendekatan yang dilakukan dengan cara mengkaji dan mengidentifikasi semua Undang-undang dan peraturan yang berkaitan dengan permasalahan yang dihadapi, sehingga hasil yang diperoleh dari pengkajian tersebut dapat membangun suatu argumentasi hukum dalam pemecahan isu hukum yang di hadapi.¹³

Conseptual Approach, yaitu pendekatan dengan berusaha untuk membangun konsep hukum yang dapat dijadikan acuan dalam menemukan solusi bagi isu hukum yang dihadapi dengan beranjak dari mempelajari pandangan dan doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum¹⁴.

7.3. Bahan hukum

a. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer yang digunakan adalah Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan masalah yang dibahas.

b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder yang digunakan penulis dalam penelitian ini berupa Literatur-literatur, karya ilmiah, media cetak, media elektronik, dan tulisan-tulisan/artikel-artikel lain yang berkaitan dengan pokok masalah dalam penelitian ini.

¹³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cetakan ke 6, Jakarta, 2010, h.93.

¹⁴ *Ibid.*

8. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis ini disusun dalam empat bab, yang tiap babnya terdiri lagi dari sub bab-sub bab di mana antara bab yang satu dengan bab yang lainnya merupakan satu kesatuan yang mempunyai hubungan terkait.

Bab I, merupakan Bab Pendahuluan, yang mengulas secara singkat tentang latar belakang masalah yang akan di bahas dan rumusan masalah dari penelitian ini. Selanjutnya bab ini juga memuat tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan dari keseluruhan tesis ini.

Bab II, merupakan pembahasan mengenai kekuatan akta pembatalan PPJB dan Kuasa Menjual oleh Notaris sebagai sarana penggelapan pajak jual beli. Pembahasan tersebut diuraikan dalam tiga sub bab, yaitu pengertian tentang ppjb, kuasa menjual, akta pembatalan ppjb dan kuasa menjual, pembuatan akta pembatalan ppjb dan kuasa menjual dihadapan notaris sebagai sarana penggelapan pajak jual beli, dan kekuatan akta pembatalan ppjb dan kuasa menjual dihadapan notaris sebagai sarana penggelapan pajak jual beli.

Bab III merupakan pembahasan mengenai pertanggungjawaban hukum notaris terkait pembuatan akta pembatalan ppjb dan kuasa menjual sebagai sarana penggelapan pajak jual beli. Pembahasan tersebut diuraikan dalam dua sub bab, yaitu batasan pertanggungjawaban hukum notaris terhadap akta yang dibuatnya dan pertanggungjawaban hukum notaris terkait pembuatan akta pembatalan ppjb dan kuasa menjual sebagai sarana penggelapan pajak jual beli

Bab IV merupakan Bab Penutup. Bab ini berisi kesimpulan dari pembahasan yang dijabarkan pada bab-bab sebelumnya serta saran dari penulis yang diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan semua pihak dalam mengambil keputusan mengenai hal-hal yang berkaitan dengan masalah yang menjadi pokok bahasan tesis ini.

