

BAB II

PEMBATALAN PPJB DAN KUASA MENJUAL DIHADAPAN NOTARIS MERUPAKAN SARANA PENGELAPAN PAJAK JUAL BELI

I. Definisi tentang PPJB, Kuasa Menjual dan Akta Pembatalan

1. Definisi tentang PPJB

Pengertian PPJB dapat kita lihat dengan cara memisahkan kata dari Perjanjian pengikatan jual beli menjadi perjanjian dan pengikatan jual beli. PPJB pada awalnya lahir akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah dan/atau bangunan. PPJB dibedakan menjadi 2 macam, PPJB ada dua macam yaitu PPJB lunas dan PPJB tidak lunas.¹⁵

1. PPJB lunas, dibuat jika harga jual beli telah dibayar lunas oleh pembeli kepada penjual tetapi belum bisa dilaksanakan Akta Jual Beli (selanjutnya ditulis AJB), karena beberapa hal seperti pajak jual beli belum terbayar, sertifikat masih dalam pengurusan dan lain-lain. Di dalam PPJB tersebut disebutkan kapan AJB akan dilaksanakan dan apa saja persyaratannya. Di dalam PPJB lunas juga dicantumkan Kuasa Menjual dari penjual kepada pembeli untuk menandatangani AJB, sehingga penandatanganan AJB tidak memerlukan kehadiran penjual.
2. PPJB tidak lunas, dibuat jika pembayaran harga jual beli belum terbayar seluruhnya diterima oleh pihak penjual. Didalam PPJB tidak lunas sekurang-kurangnya disebutkan jumlah uang muka yang telah dibayar pada saat penandatanganan akta PPJB, cara atau termin pembayarannya, kapan pelunasan dan sanksi-sanksi yang disepakati apabila salah satu pihak wanprestasi. PPJB tidak lunas juga harus ditindaklanjuti dengan AJB pada saat pelunasan.

2. Definisi tentang Kuasa Menjual

¹⁵ <http://asriman.com/memahami-pengertian-ppjb-pjb-dan-ajb/> diakses tanggal 5 Agustus 2014

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.

PPJB dan Kuasa Menjual merupakan sebuah perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya. Isi dari PPJB yang merupakan perjanjian pendahuluan untuk lahirnya perjanjian pokok/utama biasanya adalah berupa janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan tentang syarat-syarat yang disepakati untuk sahnya melakukan perjanjian utamanya. Misalnya dalam PPJB hak atas tanah dan/atau bangunan dalam PPJBnya biasanya berisi janji-janji baik dari pihak penjual hak atas tanah dan/atau bangunan maupun pihak pembelinya tentang pemenuhan terhadap syarat-syarat dalam perjanjian jual beli agar perjanjian utamanya yaitu PPJB dan AJB dapat ditanda tangani di hadapan PPAT seperti janji untuk melakukan renovasi pada bangunan sebelum jual beli dilakukan sebagaimana diminta pihak pembeli, atau janji untuk segera melakukan pembayaran oleh pembeli sebagai syarat dari penjual sehingga AJB dapat di tandatangani di hadapan PPAT.

Sedangkan Isi dari Kuasa Menjual merupakan Kuasa dari pihak penjual baik untuk pembeli sendiri atau kuasa untuk menjual kepada pihak ketiga atas tanah dan/atau bangunan yang telah dibelinya dari pihak penjual, Selain itu pemberian Kuasa Menjual terjadi apabila pihak penjual berhalangan untuk hadir

dalam melakukan penandatanganan akta jual beli di hadapan PPAT, baik karena lokasi yang jauh, atau karena ada halangan dan sebagainya. Dan pemberian Kuasa Menjual tersebut barulah berlaku setelah semua syarat untuk melakukan jual beli hak atas tanah di PPAT telah terpenuhi.

Apabila persyaratan-persyaratan tersebut belum dipenuhi maka pembuatan dan penandatanganan terhadap AJB belum bisa dilakukan di hadapan PPAT dan PPAT yang bersangkutan juga akan menolak untuk membuat akta jual belinya sebagai akibat belum terpenuhinya semua syarat tentang pembuatan AJB, yang dengan sendirinya jual beli hak atas tanah dan/atau bangunan belum bisa dilakukan. Keadaan tersebut tentunya sangat tidak menguntungkan atau bahkan bisa merugikan terhadap para pihak yang melakukan jual beli hak atas tanah.

Untuk mengatasi hal tersebut, dan guna kelancaran tertib administrasi pertanahan maka dibuatlah PPJB dan Kuasa Menjual guna melindungi kepentingan para pihak, dimana Pihak Penjual mendapat perlindungan bahwa telah melepas sertifikat tanah dan/atau bangunannya serta mendapat pembayaran baik secara termin ataupun lunas, sedangkan pihak pembeli mendapat perlindungan bahwa PPJB tersebut dapat berlaku juga sebagai kuitansi yang sah pada saat pembeli mencicil uangnya kepada penjual dan pada waktu lunas, PPJB dan Kuasa Menjual dapat digunakan sebagai dasar untuk membalik nama ke atas nama pembeli sendiri tanpa bantuan dari pihak penjual apabila pihak penjual berhalangan untuk hadir pada saat penandatanganan AJB di PPAT setempat.

3. Definisi Akta Pembatalan

Kebatalan dan Pembatalan adalah dua hal yang berbeda. Habib Adjie membedakannya dalam beberapa hal, yaitu : ¹⁶

Kebatalan Akta Notaris meliputi :

1. Dapat dibatalkan

Yang dimaksud dengan dapat dibatalkan adalah apabila dalam akta Notaris tersebut melanggar ketentuan tentang syarat sahnya suatu perjanjian pada pasal 1320 BW yaitu syarat adanya kesepakatan kedua belah pihak dan adanya kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum. Apabila salah satu syarat tersebut 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.

2. Batal demi hukum

Yang dimaksud dengan batal demi hukum adalah apabila dalam akta Notaris tersebut melanggar ketentuan tentang syarat sahnya suatu perjanjian pada pasal 1320 BW yaitu, Adanya objek perjanjian dan Adanya kausa yang diperbolehkan. Apabila salah satu syarat tersebut tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Artinya adalah sejak awal perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada.

3. Mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan

¹⁶ Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, PT Refika Aditama, Bandung, Cetakan kedua 2013, h. 67-68.

Yang dimaksud dengan Mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan apabila dalam akta Notaris tersebut melanggar ketentuan yang tertulis dalam UUJN, yaitu melanggar ketentuan pasal 16 ayat (9) dengan merujuk pada pasal 16 Ayat (1) huruf m, pasal 16 ayat (7) dan (8) serta pasal 41 dengan merujuk pada pasal 38, pasal 39 dan pasal 40 . Artinya adalah akta di bawah tangan akan mempunyai kekuatan sempurna dan menjadi bukti yang sempurna jika diakui oleh para pihak yang bersangkutan.

Sedangkan pembatalan Akta Notaris meliputi : ¹⁷

4. Dibatalkan oleh pihak sendiri

Yang dimaksud dengan dibatalkan oleh pihak sendiri apabila dirasakan oleh para pihak tidak mencapai tujuan yang diinginkan atau harus diubah sesuai keadaan, maka para pihak secara bersama-sama dan sepakat datang dihadapan Notaris untuk membatalkan isi akta yang bersangkutan.

5. Dibuktikan dengan asas praduga sah

Yang dimaksud dengan dibuktikan dengan asas praduga sah adalah apabila adanya gugatan yang menyatakan bahwa akta Notaris tersebut tidak sah. Sehingga harus dibuktikan ketidakabsahannya tersebut dari aspek lahiriah, formal dan materiil akta Notaris. Jika tidak dapat dibuktikan maka akta yang bersangkutan tetap sah mengikat para pihak atau siapa saja yang berkepentingan dengan akta tersebut.

¹⁷ *Ibid.*, h. 84-86.

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1265 berisi bahwa suatu syarat batal adalah syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perikatan dan membawa segala sesuatu Kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan.

II. Tindak Pidana Di Bidang Perpajakan

Tindak pidana sering disebut dengan istilah “delik”. Kata delik berasal dari Bahasa latin yaitu “delictum” dan dalam Bahasa Belanda disebut “delict”. Dan dalam Bahasa Indonesia, delik diartikan sebagai perbuatan yang dapat dikenakan hukuman karena pelanggaran terhadap Undang-Undang.

Penggelapan pajak (*tax evasion*) adalah tindak pidana karena merupakan rekayasa subyek (pelaku) dan obyek (transaksi) pajak untuk memperoleh penghematan pajak secara melawan hukum (*unlawfully*), dan penggelapan pajak boleh dikatakan merupakan virus yang melekat (*inherent*) pada setiap sistem pajak yang berlaku di hampir setiap yurisdiksi.¹⁸

Penggelapan pajak dapat dikualifikasikan dalam perbuatan tindak pidana. Wajib pajak dianggap melakukan tindak pidana pelanggaran apabila perbuatannya dilakukan dengan sengaja atau terjadi karena kelalaian, kurang hati-hati, atau tidak mengindahkan kewajibannya yang menyebabkan perbuatan tersebut menimbulkan kerugian terhadap pendapatan Negara.

III. Pembuatan Akta Pembatalan PPJB dan Kuasa Menjual Dihadapan Notaris Yang Berindikasi Penggelapan Pajak

¹⁸ Susno Duaji, *Selayang Pandang dan Kejahatan Asal*, (Books Trade Center:Bandung, 2009) h.14

Dengan semakin berkembangnya waktu, PPJB dan Kuasa Menjual menjadi suatu yang cukup digemari terutama bagi kalangan investor. Pada pertengahan tahun 2012 bisnis properti meningkat tajam, hal tersebut nampak dari naiknya harga jual tanah dan/atau bangunan di awal tahun tersebut. Tentu kenaikan harga tersebut dipicu dengan banyaknya investor-investor yang menekuni dunia bisnis properti sebagai sarana untuk mencari *profit oriented* yang baru. Hal tersebut tentu tidak jauh lepas dari peran Notaris, sebab PPJB dan Kuasa Menjual adalah menjadi kewenangan Notaris untuk membuatnya. Dengan modal *profit oriented* dari para investor, mereka mulai mencari celah dan pada akhirnya celah tersebut ditemukan melalui 2 cara, yaitu :

1. pembuatan PPJB dan Kuasa Menjual

Pembuatan PPJB dan Kuasa Menjual pada dasarnya adalah karena adanya beberapa syarat-syarat yang belum dapat dipenuhi guna untuk melaksanakan AJB. Tetapi yang terjadi adalah syarat-syarat sudah terpenuhi semuanya tetapi investor tetap menginginkan PPJB dan Kuasa Menjual, hal tersebut dilakukan karena investor tersebut ingin menjual tanah dan/atau bangunan yang dibelinya tadi kepada pihak ketiga, sedangkan apabila proses penjualan pihak ketiga investor menggunakan AJB, maka keuntungan yang didapat akan berkurang, karena selain pembayaran BPHTB, investor harus membayar biaya-biaya di Notaris/PPAT sebagai dasar untuk membalik nama tanah dan/atau bangunan tersebut.

2. pembuatan Akta Pembatalan PPJB dan Kuasa Menjual dan pembuatan PPJB dan Kuasa Menjual baru dari Penjual kepada pihak ketiga

Pembuatan Akta Pembatalan PPJB dan Kuasa Menjual ini adalah sebagai dasar agar investor tidak perlu membayar PPh dan BPHTB. Karena setelah akta dibatalkan, dibuatlah akta PPJB dan Kuasa Menjual baru sehingga seolah-olah penjual baru benar-benar berhubungan dengan pihak ketiga tersebut dan sebelumnya tidak pernah membuat akta apapun dengan pihak lainnya.

Apabila dilihat sekilas maka proses jual beli tanah dan/atau bangunan tersebut terlihat sah serta Notaris tidak melanggar ketentuan-ketentuan yang ada dalam pembuatan Akta tersebut, tetapi apabila kita lihat kembali lebih dalam, maka disitu ada penggelapan hukum, dimana semestinya untuk proses AJB investor wajib membayar PPh dan BPHTB. Dasar hukum pengenaan PPh untuk penjual tanah adalah 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.

Sedangkan untuk pembeli dikenakan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebesar Nilai Perolehan Objek Pajak dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak 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.

Dasar pengenaan pajak tersebut adalah karena investor dianggap telah melaksanakan jual beli tanah dan/atau bangunan tersebut, tetapi yang dilakukan oleh investor adalah mencari celah dengan meminta pembuatan Akta Pembatalan serta Kuasa Menjual baru sehingga seolah-olah PPJB dan Kuasa Menjual antara penjual dan Investor dianggap tidak pernah ada. Dalam hal ini investor dapat diindikasikan sebagai penggelapan pajak. Tetapi pada kenyataan yang ada belum pernah timbul permasalahan investor diduga adanya Penggelapan Pajak terkait jual beli tanah dan/atau bangunan yaitu PPh dan BPHTB .

IV.Kekuatan Akta Pembatalan PPJB dan Kuasa Menjual Dihadapan Notaris Yang Berindikasi Penggelapan Pajak

Definisi mengenai akta otentik dengan jelas dapat dilihat di dalam Pasal 1868 BW yang berbunyi : “ Suatu Akta Otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang di buat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.” Sedangkan berdasarkan pasal 1 angka 1 UUJN : “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.” jadi berdasarkan pasal 1 angka 1 UUJN Jo Pasal 1868 BW maka dapat dikatakan bahwa satu-satunya pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik adalah Notaris,

Menurut G.H.S Lumban Tobing untuk memperoleh stempel otentisitas suatu akta, maka akta yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan berikut :¹⁹

1. Akta itu harus dibuat “oleh” (door) atau “dihadapan” (tenoverstaan) seorang pejabat umum.

Pejabat umum yang dimaksud disini adalah Notaris. Dilihat dari pasal 1868 BW, maka dapat dikatakan bahwa akta otentik terbagi menjadi dua, yaitu akta yang dibuat oleh pegawai umum yang berkuasa untuk itu, dan akta yang dibuat dihadapan pegawai umum tersebut, akta yang dibuat oleh Notaris disebut juga akta relaas, akta ini adalah akta yang dibuat oleh Notaris atas permintaan para pihak, agar Notaris menuangkan kedalam akta mengenai apa yang didengar dan dilihat langsung oleh Notaris, Notaris sendiri yang menguraikan secara jelas tindakan-tindakan hukum yang terjadi antara para pihak tersebut, dalam akta ini tanda tangan para pihak bukan merupakan hal yang diharuskan, sedangkan akta yang dibuat dihadapan Notaris adalah akta partiiij atau akta para pihak, akta ini adalah akta yang berisikan keterangan-keterangan dari para pihak mengenai tindakan hukum yang akan mereka lakukan dimana dalam hal ini para pihak memang sengaja datang menghadap Notaris untuk mengotentisitkan tindakan hukum yang mereka lakukan, jadi isi dari akta ini adalah keinginan dari para pihak, dalam akta ini tanda tangan para pihak merupakan suatu keharusan karena akan mempengaruhi

¹⁹ G.H.S Lumban Tobing, *Op.Cit.*, h. 48.

keotentisitas dari akta tersebut, mengenai akta para pihak Habib Adjie mengatakan:

Dalam membuat akta-akta tersebut Notaris berwenang untuk memberikan penyuluhan ataupun saran-saran hukum kepada para pihak tersebut. Ketika saran-saran tersebut diterima dan disetujui oleh para pihak kemudian dituangkan ke dalam akta, maka saran-saran tersebut harus dinilai sebagai pernyataan atau keterangan para pihak sendiri²⁰

2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang

Pada mulanya ketika masih menggunakan Peraturan Jabatan Notaris masih diragukan apakah akta yang dibuat oleh Notaris sudah sesuai dengan undang-undang, karena memang tidak diatur dengan jelas, namun semenjak lahirnya UUJN maka akta Notaris mendapat kepastian mengenai bentuknya yang ditentukan oleh undang-undang, hal ini telah diatur didalam pasal 38 UJUN.

3. Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Notaris sebagai pejabat umum ini juga diatur sesuai ketentuan Pasal 1 UJUN : “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya”

Wewenang Notaris meliputi 4 hal, yaitu:²¹

1. Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuat itu.

²⁰ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, PT Refika Aditama, Bandung, 2011, h. 45.

²¹ G.H.S Lumban Tobing, *Op.Cit*, h. 49.

Tidak semua pejabat dapat membuat semua akta, akan tetapi Notaris hanya berwenang membuat akta yang telah ditentukan terlebih dahulu dalam undang-undang, wewenang ini telah diatur dalam Pasal 15 UUJN, yaitu :

- (1) Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan 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.
- (2) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:
 - a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
 - b. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - c. Membuat kopi dari asli surat-surat dibawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
 - d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;

- e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
- f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan;
- g. Membuat akta risalah lelang.

(3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

2. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang-orang, untuk kepentingan siapa akta itu dibuat.

Notaris tidak memiliki kewenangan untuk membuat akta bagi setiap orang, Notaris tidak diperkenankan untuk membuat akta untuk diri sendiri, ataupun orang lain yang masih memiliki hubungan keluarga dengan Notaris baik karena perkawinan maupun hubungan darah, dengan perkecualian dalam garis kesamping lebih dari derajat ketiga, hal ini bertujuan untuk mencegah terjadinya tindakan memihak oleh Notaris, hal tersebut juga diatur dalam Pasal 52 UUJN.

3. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat.

Berdasarkan Pasal 18 UUJN, Notaris hanya berwenang membuat akta dengan batasan wilayah propinsi dari tempat kedudukannya, Habib Adjie berpendapat bahwa Notaris yang membuat akta diluar wilayah kedudukannya namun masih dalam 1 (satu) propinsi harus menjalankan ketentuan yaitu :

- a. Notaris pada saat menjalankan tugas jabatannya (membuat akta) diluar tempat kedudukannya, maka Notaris tersebut harus berada ditempat akta akan dibuat.
- b. Pada akhir akta harus disebutkan tempat (kota atau kabupaten) pembuatan dan penyelesaian akta.
- c. Menjalankan tugas jabatan diluar tempat kedudukan Notaris dalam wilayah jabatan satu propinsi tidak merupakan suatu keteraturan atau tidak terus-menerus (pasal 19 ayat (3) UUJN).²²

Jadi bagi setiap Notaris telah ditentukan daerah hukumnya atau daerah jabatannya dan hanya didaerah yang telah ditentukan itulah Notaris itu berwenang membuat akta, dan jika akta tersebut dibuat diluar daerah tersebut maka akta tersebut menjadi tidak sah.

4. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu.

Notaris dalam menjalankan tugasnya harus dalam keadaan aktif, maksudnya adalah Notaris tersebut tidak dalam keadaan cuti atau diberhentikan untuk sementara waktu, “demikian pula dimana Notaris tersebut belum memangku jabatannya atau diambil sumpahnya.”²³

Wewenang Notaris tersebut diatas harus semuanya dipenuhi, jika salah satu saja tidak dipenuhi maka akta yang dibuat oleh Notaris tersebut tidak akan memiliki sifat otentik, melainkan hanya akan memiliki kekuatan yang seperti akta dibawah tangan.²⁴

²² Habib Adji, *Op Cit*, h. 133.

²³ G.H.S Lumban Tobing, *Op. Cit.*, h. 50.

²⁴ *Ibid.*,

Akta dibawah tangan ialah akta yang dibuat dengan sengaja oleh para pihak untuk pembuktian tanpa bantuan dari seorang pejabat. Jadi semata-mata dibuat antara para pihak yang berkepentingan. Akta dibawah tangan juga tidak perlu dibuat didepan pejabat umum, cukup bagi mereka sebagai pihak-pihak saja yang membuatnya .

Perbedaan terbesar antara akta otentik dan akta yang dibuat dibawah tangan ialah:²⁵

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

“Dengan kekuatan pembuktian lahiriah ini dimaksudkan kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik. Kemampuan ini menurut pasal 1875 BW tidak dapat

²⁵ G.H.S Lumban Tobing, *Op. Cit.*, h. 54.

diberikan kepada akta yang dibuat dibawah tangan.”²⁶ Dengan kekuatan pembuktian lahiriah ini maka akta ini juga “dianggap (mempunyai kekuatan) seperti akta sepanjang tidak terbukti sebaliknya.”²⁷

Kekuatan pembuktian lahiriah seperti yang telah disebutkan diatas tidak dimiliki oleh akta dibawah tangan, akta dibawah tangan baru berlaku sah, “yakni sebagai yang benar-benar berasal dari orang, terhadap siapa akta itu dipergunakan, apabila yang menanda tangannya mengakui kebenaran dari tanda tangannya itu,”²⁸ jadi akta dibawah tangan akan mempunyai kekuatan sempurna dan menjadi bukti yang sempurna jika diakui oleh para pihak yang bersangkutan.

b. Kekuatan Pembuktian Formal

Kekuatan pembuktian ini lebih membuktikan dalam hal kebenaran dari apa yang dilihat, didengar, dan dilakukan oleh pejabat. Pembuktian ini adalah pembuktian tentang kebenaran daripada keterangan pejabat itu sendiri sepanjang mengenai apa yang dilakukan dan dilihatnya.

Dalam arti formal, maka terjamin kebenaran atau kepastian tanggal dari akta itu, kebenaran tanda tangan yang terdapat dalam

²⁶ *Ibid.*, h. 55.

²⁷ Hari Sasangka, *Hukum Pembuktian Dalam Perkara Perdata*, Mandar Maju, Bandung 2005, h. 55.

²⁸ G.H.S. Lumban Tobing, *Op. Cit.*, h. 55.

akta itu, identitas dari orang-orang yang hadir (*comparanten*), demikian juga dimana tempat akta itu dibuat.²⁹

Kekuatan pembuktian ini sama dengan yang terdapat dalam akta dibawah tangan, kalau tanda tangan akta di bawah tangan telah diakui, maka itu berarti bahwa keterangan atau pernyataan di atas tanda tangan itu adalah keterangan atau pernyataan daripada si penanda tangan.

c. Kekuatan Pembuktian Material

Kekuatan pembuktian ini lebih mengenai apa yang diterangkan atau apa yang ditulis dalam akta tersebut benar-benar telah terjadi, jadi secara material isi dari akta tersebut adalah benar.³⁰

Isi keterangan yang termuat di dalam akta tersebut berlaku sebagai yang benar dan mempunyai kepastian sebagai yang sebenarnya, akta ini menjadi sah diantara pihak dan para ahli waris serta para penerima hak mereka, dengan pengertian :

- a. Bahwa sudah cukup apabila akta itu dipergunakan di muka pengadilan dan hakim tidak diperkenankan untuk meminta tanda pembuktian lainnya disamping itu;
- b. Bahwa pembuktian sebaliknya senantiasa diperkenankan dengan alat-alat pembuktian biasa, yang diperbolehkan untuk itu menurut undang-undang.

²⁹ *Ibid.*, h. 57.

³⁰ Hari Sasangka, *Loc. Cit.*,

Seperti yang tersebut diatas, sudah cukup akta tersebut dipergunakan dimuka pengadilan dan hakim tidak diperkenankan untuk meminta tanda pembuktian .³¹

Berdasarkan Pasal 1870 Jo Pasal 1875 BW, Akta Otentik memiliki kekuatan bukti sempurna dan mengikat bagi para pihak dan mengenai apa yang disebut dalam akta, dan akta otentik ini merupakan alat bukti yang telah mencukupi batas minimal pembuktian, karena itu akta otentik adalah alat bukti yang berdiri sendiri tanpa memerlukan bantuan alat bukti lainnya, kecuali ada bukti lawan yang dapat mengurangi keberadaannya, sedangkan akta dibawah tangan baru memiliki kekuatan bukti yang sempurna dan mengikat, Sedangkan untuk Akta dibawah tangan lebih lanjut diatur dalam Pasal 1874 BW yang berbunyi : “Sebagai tulisan-tulisan di bawah tangan dianggap akta-akta yang ditanda tangani di bawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain, tulisan yang dibuat tanpa perantara seorang pegawai umum.”

Maksud dari pasal di atas adalah mengatur mengenai akta dibawah tangan yang baru mempunyai kekuatan pembuktian kepada Pihak Ketiga apabila setelah dibuat pernyataan di depan Notaris, caranya adalah dengan menandatangani akta tersebut dihadapan Notaris atau pejabat yang ditunjuk untuk pengesahan tanda tangan (seperti Pejabat Konsuler, Kedutaan, Kepala Daerah mulai dari tingkat Bupati ke atas) dengan menjelaskan isinya terlebih

³¹ G.H.S. Lumban Tobing, *Op. Cit.*, h. 60-61.

dahulu kepada Para Pihak baru kemudian dilakukan penandatanganan dihadapan Notaris atau Pejabat Umum yang berwenang.

Dari keterangan di atas terlihat bahwa untuk Akta yang dibuat tidak di hadapan pejabat umum atau akta dibawah tangan baru akan mempunyai kekuatan terhadap pihak ketiga antara lain jika ditambahkan suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh Undang-undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1874 dan Pasal 1880 BW.

Pernyataan tertanggal ini lebih lazimnya disebut Legalisasi dan Waarmerking yaitu : ³²

- a. Legalisasi adalah pengesahan yang dilakukan oleh Notaris terhadap akta dibawah tangan yang memberikan kepastian tentang :
 - 1) Tanggal penandatanganan;
 - 2) Kebenaran dari orang atau pihak-pihak yang menanda tangani;
 - 3) Isi akta yang telah diketahui oleh para pihak.
- b. Waarmerking

Mengenai Waarmerking diatur dalam Pasal 1880 BW yang berbunyi :
 “Akta-akta di bawah tangan, sekedar tidak dibubuhi suatu pernyataan sebagaimana dimaksud dalam ayat kedua dari pasal 1874 dan dalam Pasal 1874a, tidak mempunyai kekuatan terhadap orang-orang pihak ketiga, mengenai tanggalnya selainnya sejak hari dibubuhkannya pernyataan oleh seorang Notaris atau pegawai lain yang ditunjuk oleh Undang-undang dan dibukukannya dalam menurut Aturan-aturan yang diadakan oleh Undang-

³² Mata Kuliah Teknik Pembuatan Akta I oleh Notaris Bambang Heru Djatmiko

undang; atau sejak hari dibuktikannya tentang adanya akta-akta dibawah tangan dari akta-akta yang dibuat oleh Pegawai Umum, atau pula sejak hari diakuinya akta-akta di bawah tangan itu secara tertulis oleh orang-orang Pihak Ketiga terhadap siapa akta-akta itu dipergunakan.”

Berdasarkan semua keterangan yang telah penulis kemukakan di atas maka dapat disimpulkan bahwa kekuatan hukum dari akta pembatalan PPJB dan Kuasa Menjual dihadapan Notaris yang berindikasi penggggelapan pajak adalah sangat kuat. Hal ini karena pada Akta Pembatalan yang dibuat dihadapan Notaris maka aktanya telah menjadi akta notariil sehingga merupakan akta otentik dan juga dalam pembuatan akta tersebut syarat-syaratnya yang tercantum dalam UUJN untuk menjadikan sebuah akta otentik telah terpenuhi dengan benar.

Akan tetapi apabila dilihat dari esensi pembuatan akta pembatalan tersebut adalah untuk pembebasan pajak jual beli maka akta pembatalan tersebut dapat menjadi batal demi hukum karena melanggar ketentuan dalam sahnya suatu perjanjian menurut Pasal 1320 BW yaitu tentang sesuatu yang diperbolehkan. Artinya adalah sejak awal akta pembatalan tersebut dianggap tidak pernah ada.