

TESIS
AKIBAT HUKUM NOTARIS TIDAK MELAPORKAN
PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL
BELI DAN KUASA JUAL



YUNI ALBI

NIM : 12223043

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS NAROTAMA
SURABAYA

2025

TESIS
AKIBAT HUKUM NOTARIS TIDAK MELAPORKAN
PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL
BELI DAN KUASA JUAL



Disusun Oleh :

YUNI ALBI

NIM : 12223043

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS NAROTAMA

SURABAYA

2025

TESIS

**AKIBAT HUKUM NOTARIS TIDAK MELAPORKAN
PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL
BELI DAN KUASA JUAL**



Disusun Oleh :

YUNI ALBI

NIM : 12223043

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS NAROTAMA

SURABAYA

2025

TESIS

**AKIBAT HUKUM NOTARIS TIDAK MELAPORKAN PEMBUATAN
AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DAN KUASA JUAL
MENJUAL**

Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan

Program Studi Magister Kenotariatan

Fakultas Hukum

Universitas Narotama Surabaya



Oleh :

YUNI ALBI

NIM : 12223043

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS NAROTAMA

2025

Lembar Persetujuan

TESIS INI TELAH DISETUJI UNTUK DISIDANGKAN

PADA TANGGAL : 04 FEBRUARI 2025

Oleh Dosen Pembimbing :



Dr. Miftakhul Huda, S.H., M.H.



Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan

Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya



Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

Lembar Pengesahan

TESIS INI TELAH DIREVISI
PADA TANGGAL : 27 FEBRUARI 2025

Oleh Dosen Pembimbing :



Dr. Miftakhul Huda, S.H., M.H.



Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan

Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya



Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

HALAMAN PENGESAHAN

Telah dipertahankan di depan sidang Tim Penguji Tesis Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya dan dinyatakan telah disetujui serta diterima dengan baik untuk memenuhi syarat guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada tanggal 04 Februari 2025

TIM PENGUJI

Dr. HABIB ADJIE, S.H., M.Hum.

KETUA



Dr. MIFTAKHUL HUDA, S.H., M.H

ANGGOTA

Dr. TAHEGGA PRIMANANDA A S.H., M.H.

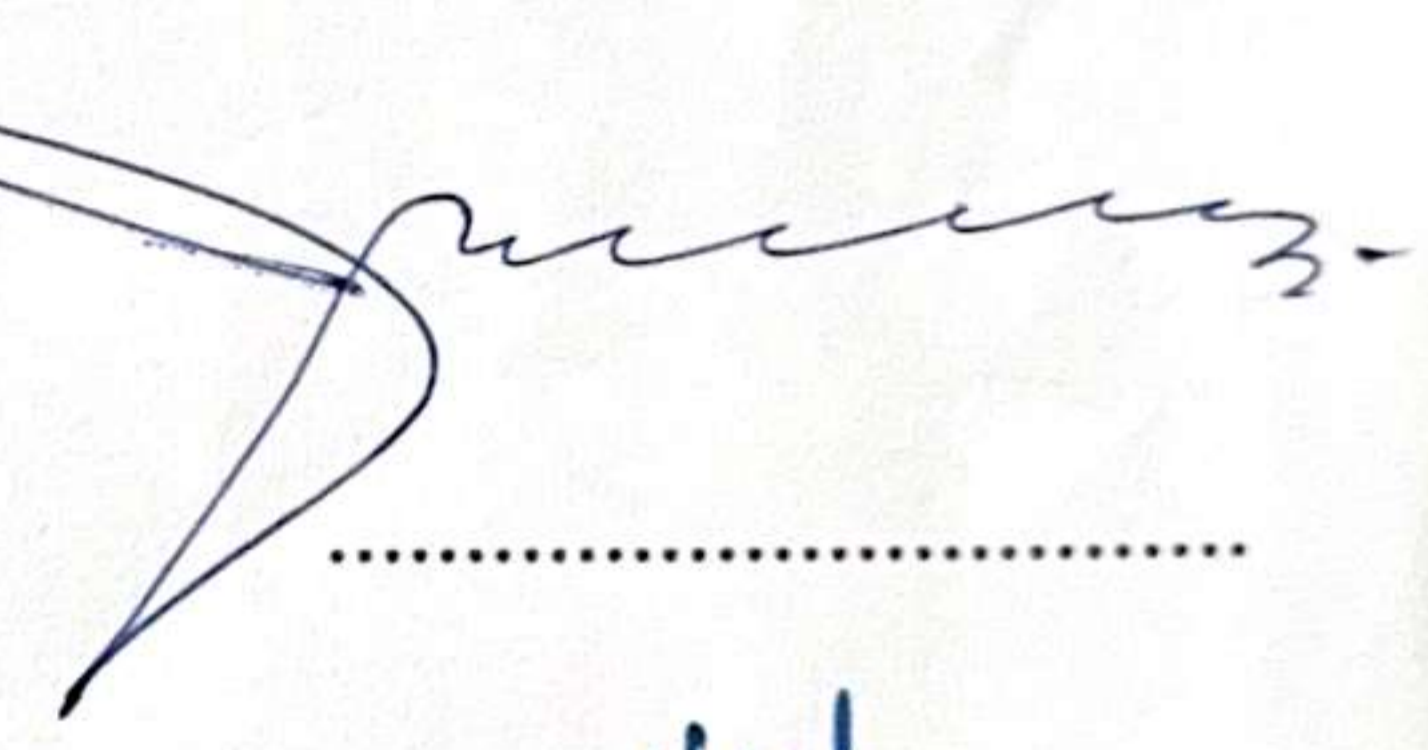
ANGGOTA

TESIS

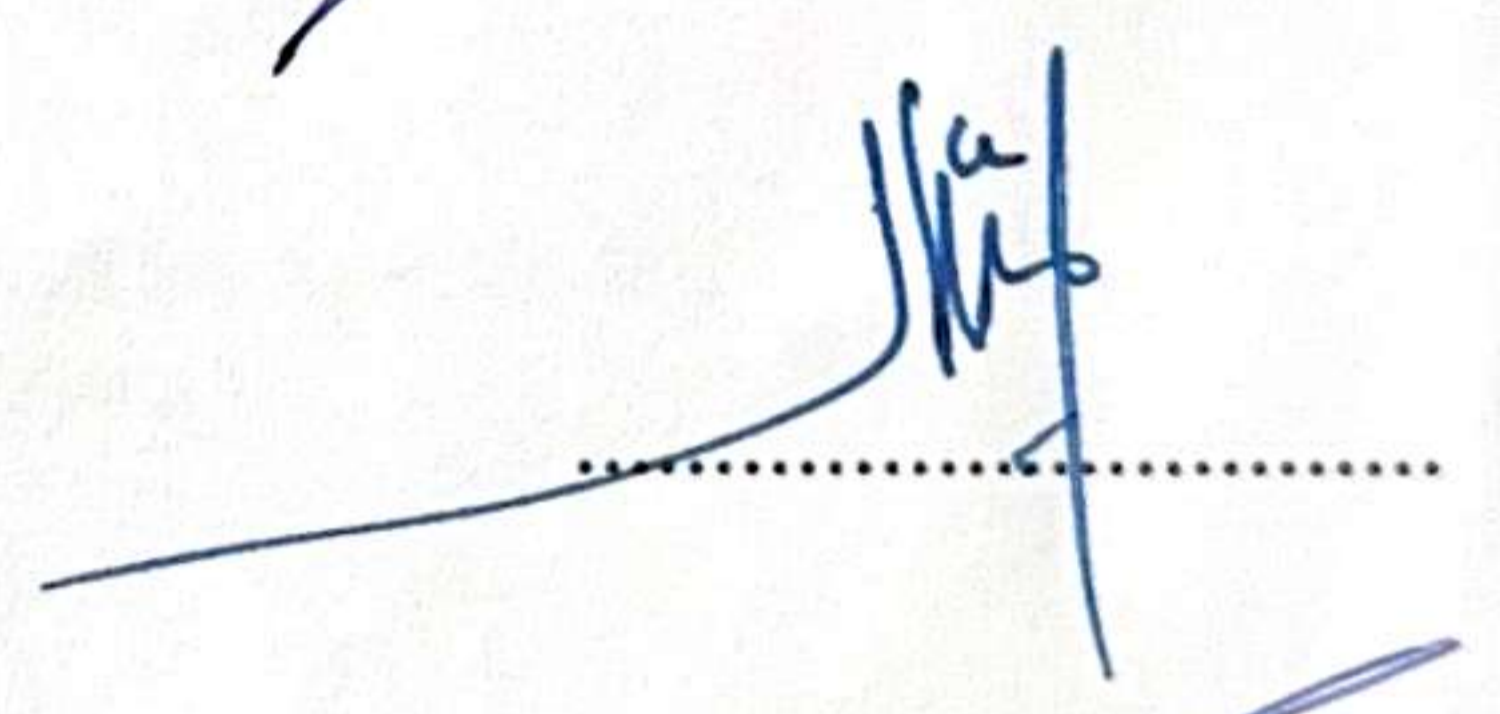
PADA TANGGAL : 4 Februari 2025

TIM PENGUJI TESIS

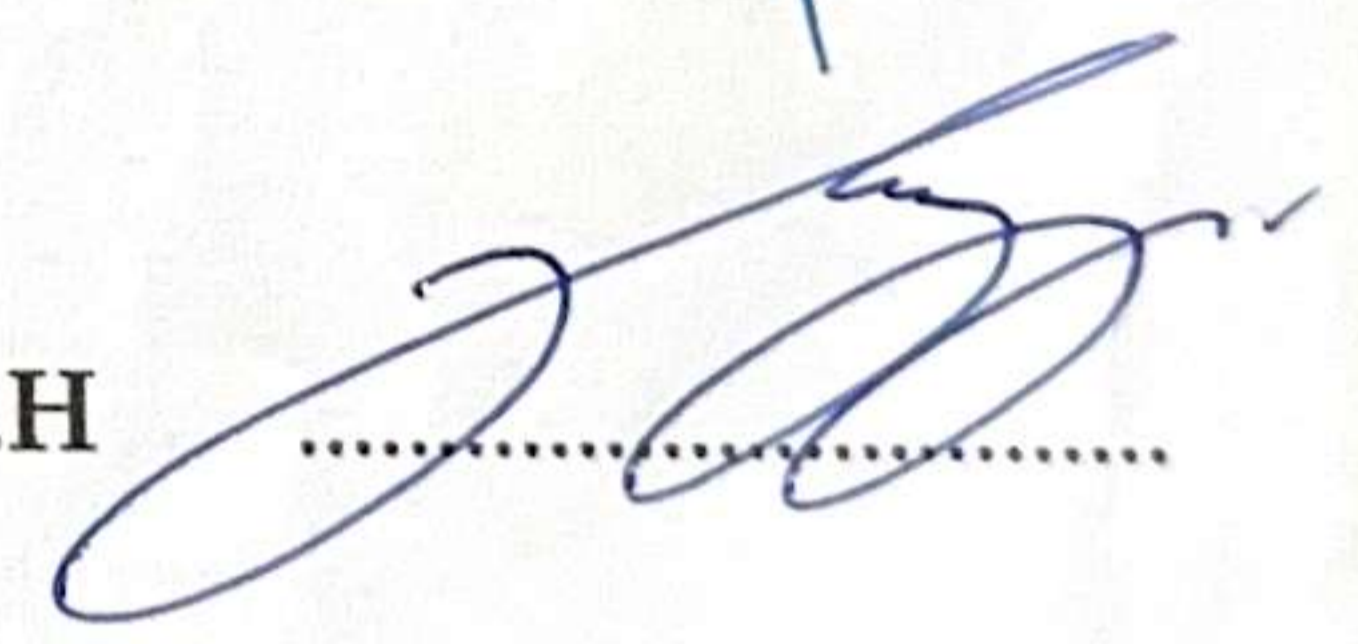
Ketua : Dr. HABB ADJIE S.H., M.Hum



Anggota : Dr. MIFTAKHUL HUDA, S.H, M.H



: Dr. TAHEGGA PRIMANANDA A S.H.M.H





UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PENGAJUAN JUDUL TESIS*

Nama Mahasiswa : YUNI ALBI
No. Induk Mahasiswa : 12223043
Program Studi/Angkatan : Magister Kenotariatan / 26

Dengan ini mengajukan judul penelitian hukum (Tesis) pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya, dengan alternatif judul sebagai berikut:

1. PEMBUATAN PPJB DENGAN KUASA AKTA MENJUAL


Untuk disetujui sebagai Judul Tesis dengan Pembimbing:

1. Dr. MIFTAKHUL HUDA, S.H., M.H.
2. _____
3. _____

Menyetujui,
Ketua Program Studi


Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

Surabaya, 14 Agustus 2024
Mahasiswa


Yuni Albi

* Pengajuan Judul Tesis harus melampirkan persyaratan sebagai berikut:

1. Fotocopy Kartu Tanda Mahasiswa
2. Fotocopy Kuitansi Pembayaran SPP s/d bulan pengajuan dan uang Tesis
3. Kartu Hasil Studi (KHS) Semester 2 (IPK Minimal 3,00)
4. F/C Sertifikat Seminar MKn



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM KESEDIAAN MEMBIMBING TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dr. Miftakhul Huda, S.H., M.H.

Jabatan Fungsional : Ketua Prodi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum

Dengan ini menyatakan kesediaan untuk membimbing:

Nama Mahasiswa : Yuni Albi

No. Induk Mahasiswa : 12223043

Judul : AKIBAT HUKUM PENGHINDARAN PAJAK DALAM
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DAN KUASA AKTA MENJUAL

Surabaya, 14, Agustus, 2024
Calon Pembimbing,


Dr. Miftakhul Huda, S.H., M.H.

*) Pengajuan calon pembimbing dilakukan dengan terlebih dahulu melakukan konsultasi dengan Kaprodi mengenai nama calon pembimbing.



UNIVERSITAS *Narotama*
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PERSETUJUAN DEWAN TESIS*

Berdasarkan pengajuan judul dan calon dosen pembimbing yang diajukan dan setelah melalui proses verifikasi/pemeriksaan terhadap:

1. Persyaratan penulisan tesis;
2. Kualifikasi calon pembimbing dan kuota maksimal pembimbingan;
3. Kesesuaian judul tesis dengan Rencana Induk Penelitian Fakultas dan Prodi; dan
4. Originalitas judul tesis;

Maka Dewan Tesis menyetujui/tidak menyetujui *) judul dan calon pembimbing tesis sebagai berikut:

- I. Nama Mahasiswa : YUNI ALBI
Nomor Induk Mahasiswa : 12223043
Program Studi : Magister Kenotariatan
- II. Judul Tesis: PEMBUATAN PPJB DENGAN KUASA AKTA MENJUAL
- III. Pembimbing: Dr. MIFTAKHUL HUDA, S.H., M.H.

Disetujui oleh Dewan Tesis,

Di Surabaya Pada Tanggal 14, Agustus, 2024

Ketua

Dr. MOH. SALEH, S.H., M.H.

Sekretaris

Dr. MIFTAKHUL HUDA, S.H., M.H.

* coret yang tidak perlu



UNIVERSITAS *Narotama*

FAKULTAS HUKUM



Program Studi Ilmu Hukum (S1/ Akreditasi B)
Program Studi Ilmu Hukum (S2/ Akreditasi B)
Program Studi Kenotariatan (S2/ Akreditasi B)

Jl. Arief Rachman Hakim Nomor 51, Surabaya - 60117
Telepon: 031 - 5946404, 5995578 Fax: 031 - 5931213
Website: fh.narotama.ac.id Email: dekan.fh.@narotama.ac.id

SURAT PENUGASAN
No.670/NR-FH/ 03/IX/2024

Yang bertanda tangan dibawah ini, Dekan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya, dengan ini menugaskan kepada:

Pembimbing	NIM	Nama Mahasiswa	Judul Tesis
Dr. MIFTAKHUL HUDA S.H., M.H.	12223043	YUNI ALBI	PEMBUATAN PPJB DENGAN KUASA AKTA MENJUAL

Pembimbing yang namanya tercantum diatas, ditugaskan untuk melakukan pembimbingan kepada mahasiswa dalam menyelesaikan penyusunan Tesis dengan judul yang dimaksud.

Demikian Surat Tugas ini dibuat untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 4 September 2024
Dekan,



Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H.



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578


KARTU BIMBINGAN PROPOSAL TESIS

Nama Mahasiswa : YUNI ALBI
No. Induk : 12223043
Alamat : Perumahan Lavender Blok N.No.2
Telp/HP : 089503311532
Pembimbing : Dr. MIFTAKHUL HUDA, S.H., M.H.
Judul Tesis : PEMBUATAN PPJB DENGAN KUASA AKTA MENJUAL
Tgl Dimulai : 25 September 2024



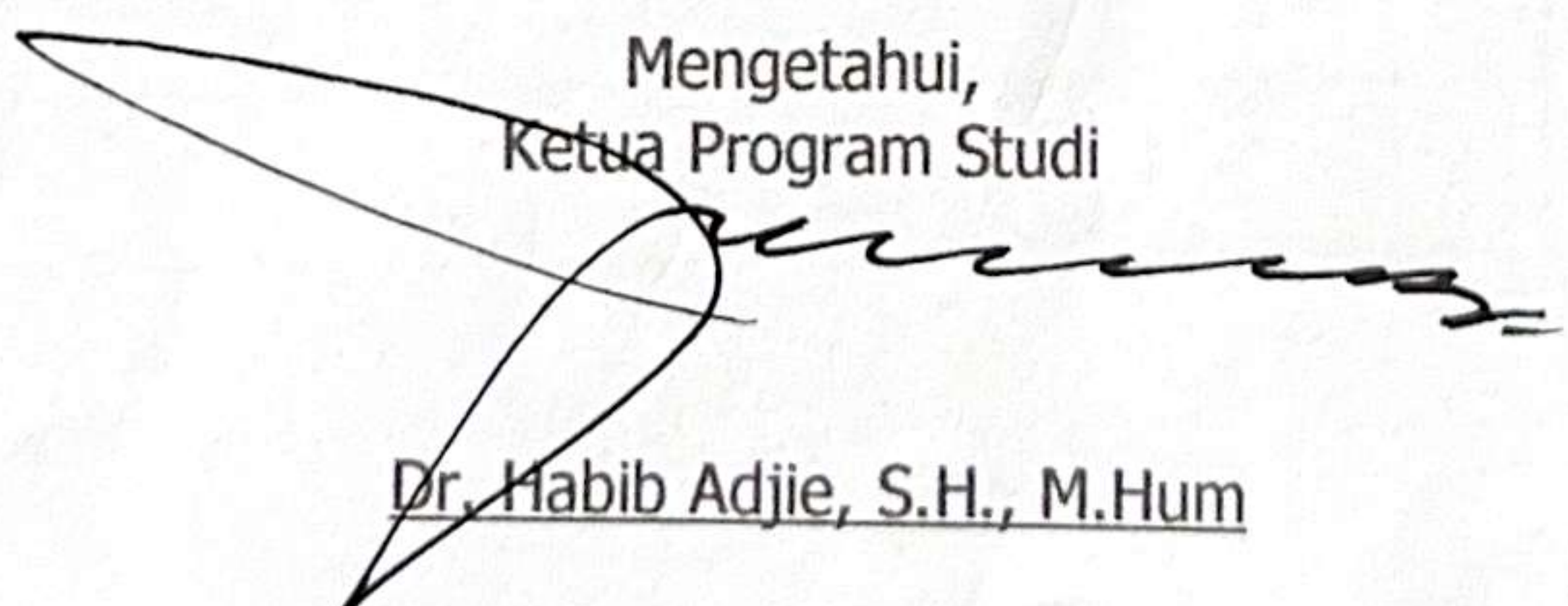
Surabaya, 25, September, 2024
Mahasiswa

Pembimbing


Dr. MIFTAKHUL HUDA, S.H., M.H.


YUNI ALBI

Mengetahui,
Ketua Program Studi


Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum

SURAT KETERANGAN LULUS UJI PLAGIAT

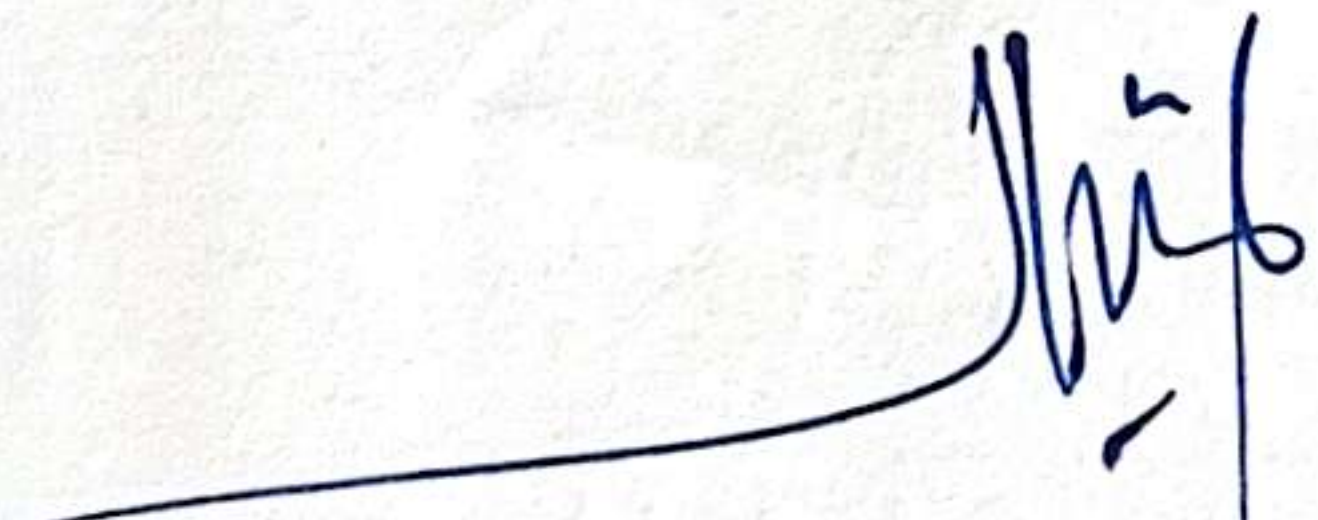
Yang bertanda tangan di bawah ini Dekan beserta Dewan Skripsi , Tesis Magister Ilmu Hukum dan Magister Kenotariatan menerangkan bahwa :

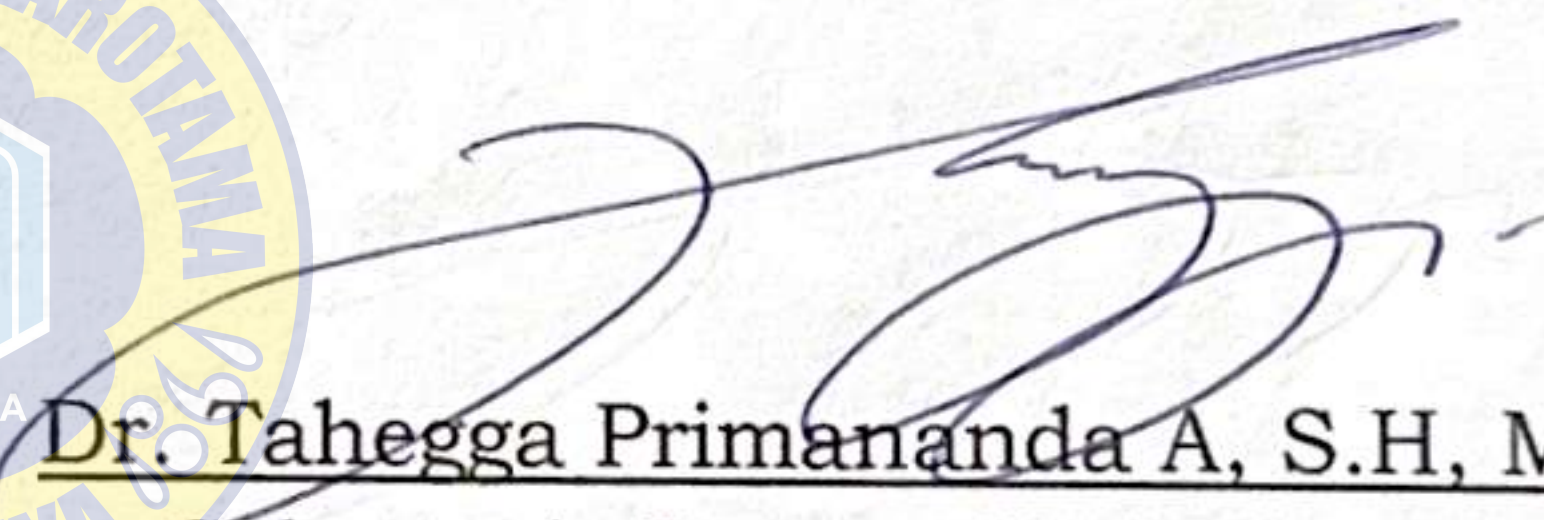
1. Nama Mahasiswa :YUNI ALBI
2. NIM :12223043
- Judul Skripsi /Tesis :PEMBUATAN PPJB DENGAN KUASA AKTA MENJUAL

Menerangkan bahwa mahasiswa tersebut telah **Lulus Uji Plagiat** pada tanggal 8 Nopember 2024

Dan mahasiswa tersebut bisa melanjutkan ujian Proposal.

Mengetahui:


Dr. Miftakhul Huda, S.H, M.H
Ketua dewan Skripsi dan Tesis


Dr. Tahegga Primananda A, S.H, M.H
Sekretaris Dewan Skripsi Tesis

Dekan,



Dr. Rusdianto Sesung, S.H, M.H.



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

KARTU KEHADIRAN MENGIKUTI PROPOSAL TESIS

Nama Mahasiswa : YUNI ALBI

No. Induk : 12223043

NO	NAMA PENYAJI	JUDUL PENELITIAN	TGL	PARAF PENGUJI
1	TASYA SABILLAH	REDEFINISI BATAL DEMITUKUM DARI DAPAT DIBATALKANN SERAGAI AKIBAT DARI TIDAK TERPENTUHILUXA SYPRAT IATT PERATITGATT	11-11-2024	
2	WILLIAM	PENGGUNAAN ALTA PENANGGUNGAN HUTANG PERUSAHAAN (CORPORATE GUARANTEE) OLEH COMMANDITAIRE VENNOOTSCHAP (CV) DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN BANK	11-11-2024	
3	RAHMAN SUWONDO	PENDAKIAN PEMBUATAN AKTA OLEH NOTARIS ATAS DASAR KECIDAIK PAKALANAN ATURAN SATRIATT	11-11-2024	
4	RUCHIYAT RENALDI	Konsep bank tanah ditinjau dari asas kedayagunaan & kenasigunaan berdasarkan PP NO 64 tahun 2021 ttg bear PA	11-11-2024	
5	PATRICIA ARTJAN MYLANO	keabsahan perjanjian nominee atas kepemilikan hak atas tanah dipada wka dengan wka yang diura merking Notaris	11-11-2024	
6	NICHOLAS BILLY TRISNO	Perlindungan Hukum bagi Pengewa Terhadap pengunan kubo yang Di Eksekusi (Studi kasus putusan nomor 46/PDT. Pw/2012/PN-BTM)	11-11-2024	
7	ANETIE BRASUUA F	Relaksanan Jabatan Notary dalam bentuk perkecaraan Perdata menurut UUPN.	11-11-2024	
8	TUTI TARUMARTANI	KEADILAN HUKUM PELAPORAN PERWALIAN PADA BALAI HARTA PENINGGALAN (BHP) SEBAGAI WALI PENGAWAS	11-11-2024	

Mengetahui,
Ketua Program Studi

Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum

Surabaya, 11 November 2024
Mahasiswa

Yuni Albi



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PENGAJUAN UJIAN PROPOSAL*

Nama Mahasiswa : Yuni Albi
No. Induk Mahasiswa : 12223043
Program Studi/Angkatan : Magister Kenotariatan / 26

Dengan ini mengajukan permohonan UJIAN PROPOSAL TESIS pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya, dengan judul sebagai berikut:

AKIBAT HUKUM PENGHINDARAN PAJAK DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL

BELI DAN KUASA AKTA MENJUAL



Menyetujui Untuk Diuji
Pembimbing,

Surabaya, 10, November, 2024
Ka. Prodi


Dr. MIFTAKHUL HUDA, S.H., M.H.


Dr. HABIB ADJIE, S.H., M.Hum.

- * Pengajuan ujian proposal tesis diajukan paling cepat 2 (dua) bulan setelah tanggal dikeluarkannya surat Penugasan Pembimbingan, dengan ketentuan harus menyertakan:
1. Fotocopy Surat Penugasan Pembimbingan
 2. Proposal Tesis 3 rangkap



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arif Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

PERSETUJUAN PERBAIKAN PENILAIAN PROPOSAL TESIS

NAMA : Yuni Albi
N I M : 12223043
Tanggal Penilaian : 11 November 2024
Judul Proposal Tesis : Akibat Hukum Penghindaran Pajak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Akta Jual
Pembimbing : Dr.MIFTAKHUL HUDA S.H., M.H

PANITIA PENILAIAN PROPOSAL TESIS

DOSEN PENGUJI	NAMA	TANDA TANGAN
KETUA	Dr.MIFTAKHUL HUDA S.H., M.H	
ANGGOTA	Dr.HABIB ADJIE S.H., M.Hum	
ANGGOTA	Dr.TAHEGGA PRIMANANDA A S.H., M.H	

Surabaya,
Pembimbing,

Dr.MIFTAKHUL HUDA S.H., M.H

Catatan:

- Wajib di kumpulkan minimal 1 minggu setelah ujian proposal tesis ke pembimbing.



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

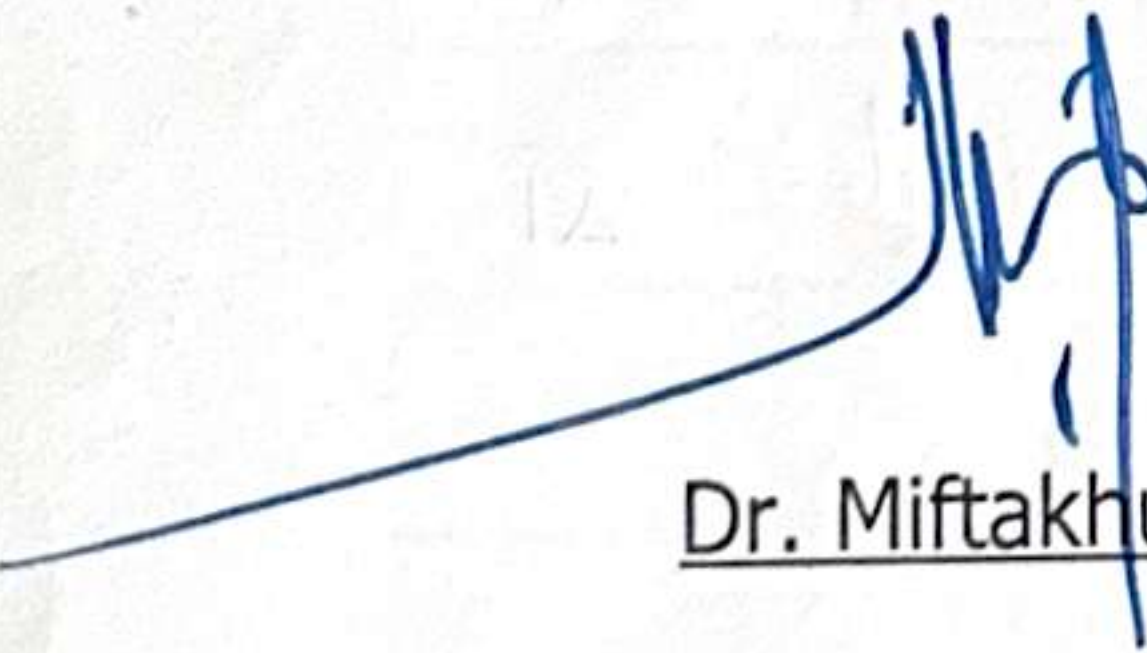
KARTU BIMBINGAN TESIS

Nama Mahasiswa : YUNI ALBI
No. Induk : 12223043
Alamat : Jl. Perumahan Lavender Blok N. No 2
Telp/HP : 089503311532
Pembimbing : Dr. Miftakhul Huda, S.H., M.H.
Judul Tesis : AKIBAT HUKUM PENGHINDARAN PAJAK DALAM PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI DAN KUASA AKTA MENJUAL
Tgl Dimulai : 4 Desember 2024



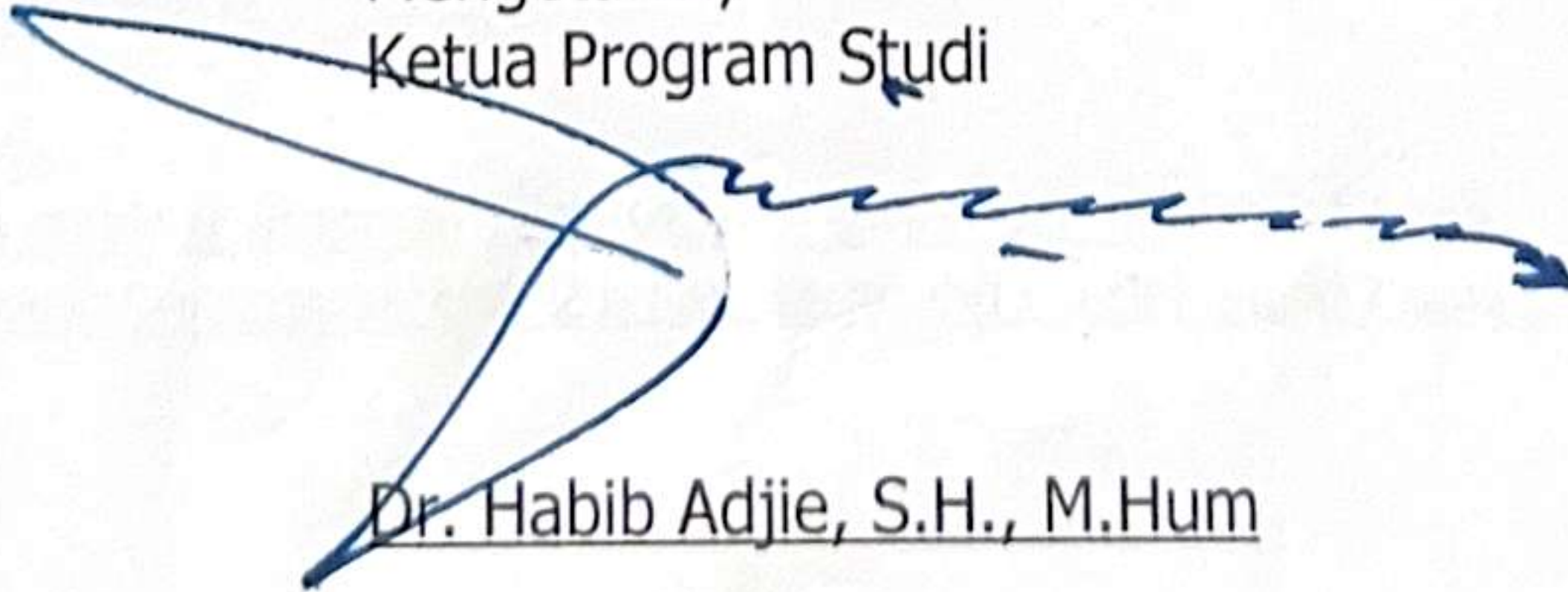
Pembimbing

Surabaya, 4, Desember, 2024
Mahasiswa


Dr. Miftakhul Huda S.H., M.H


YUNI ALBI

Mengetahui,
Ketua Program Studi


Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum



FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

NO	MATERI	TGL	PARAF PEMB.
1	Pembahasan Materi Pendahuluan	4 Desember	φ
2	Konsultasi Bab II	9 Desember	φ
3	Konsultasi Sub bab II	11 Desember	φ
4	Revisi bab II	16 Desember	φ
5	Revisi bab II sub bab I	18 Desember	φ
6	Konsultasi bab II sub bab I	23 Desember	φ
7	Revisi bab II sub bab II	25 Desember	φ
8	Konsultasi bab III	6 Januari	φ
9	Revisi bab III	9 Januari	φ
10	Konsultasi bab IV	13 Januari	φ
11	Final kesimpulan	23 Januari	φ
12	Pemantapan Materi Tesis Bab II	3 Februari 3 Janu	φ

Syarat :

1. Pengajuan seminar proposal Tesis setelah bimbingan minimal 12 kali
2. Diperbolehkan Seminar setelah 2 bulan, terhitung setelah surat tugas bimbingan dikeluarkan



UNIVERSITAS *Narotama*

FAKULTAS HUKUM



Registration Number: 26014129

Program Studi Ilmu Hukum (S1/ Akreditasi B)
Program Studi Ilmu Hukum (S2/ Akreditasi B)
Program Studi Kenotariatan (S2/ Akreditasi B)

Jl. Arief Rachman Hakim Nomor 51, Surabaya - 60117
Telepon: 031 - 5946404, 5995578 Fax: 031 - 5931213
Website: fh.narotama.ac.id Email: dekan.fh.@narotama.ac.id

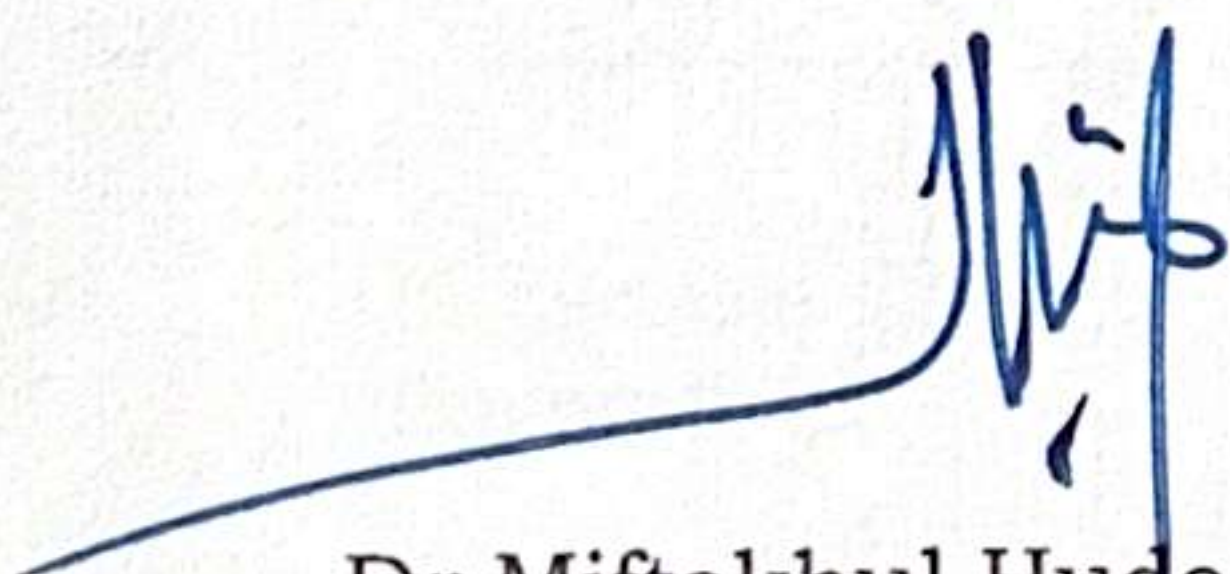
5 SURAT KETERANGAN LULUS UJI PLAGIASI NASKAH SKRIPSI / TESIS

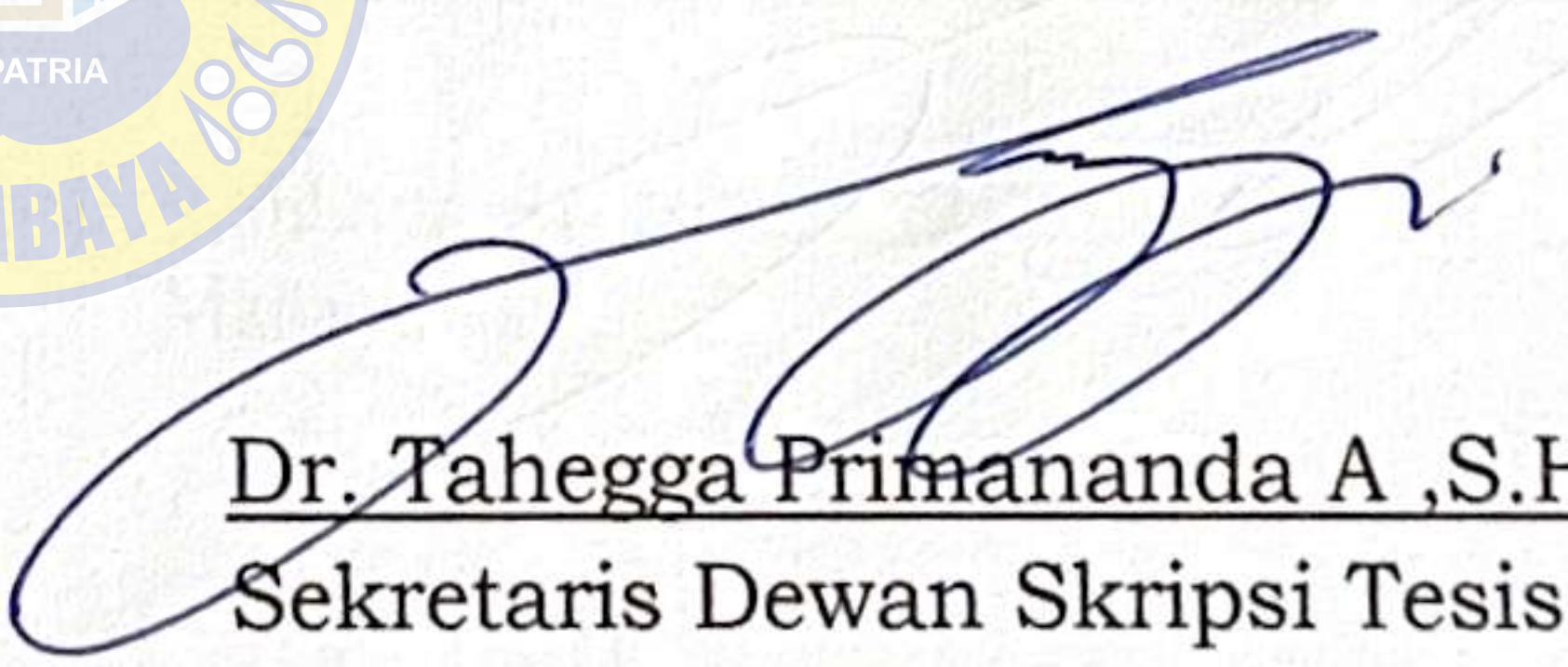
Yang bertanda tangan di bawah ini Dekan beserta Dewan Skripsi /Tesis Magister Ilmu Hukum dan Magister Kenotariatan menerangkan bahwa :

1. Nama Mahasiswa : YUNI ALBI
2. NIM : 12223043
3. Judul Skripsi /Tesis : PEMBUATAN PPJB DENGAN KUASA AKTA MENJUAL

Menerangkan bahwa mahasiswa tersebut telah **Lulus Uji Plagiasi Naskah Skripsi / Tesis** pada tanggal 3 Februari 2025


Mengetahui


Dr Miftakhul Huda, S.H, M.H
Ketua dewan Skripsi dan Tesis


Dr. Tahegga Primananda A, S.H, M.H
Sekretaris Dewan Skripsi Tesis

Dekan,




Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H.



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PENGAJUAN UJIAN TESIS*

Nama Mahasiswa : YUNI ALBI
No. Induk Mahasiswa : 12223043
Program Studi/Angkatan : Magister Kenotariatan / 26


Dengan ini mengajukan permohonan UJIAN TESIS pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya, dengan judul sebagai berikut:

AKIBAT HUKUM PENGHINDARAN PAJAK DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL
BELI DAN KUASA AKTA MENJUAL

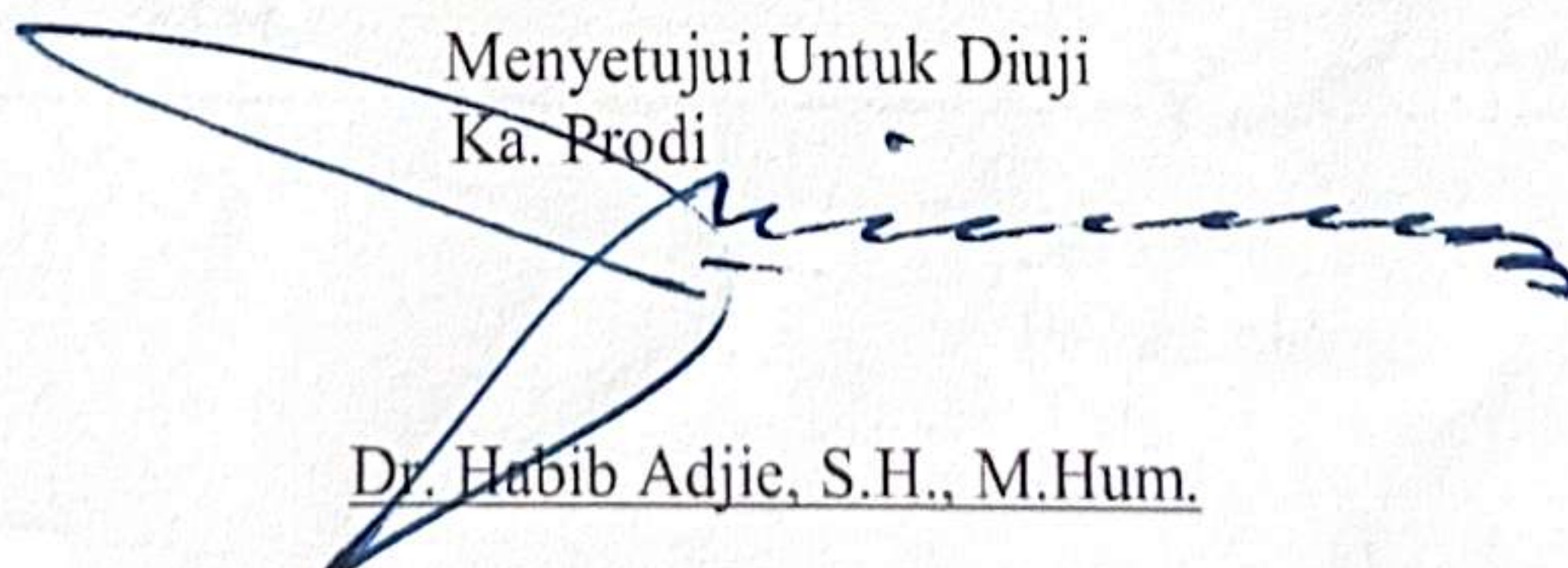
Mengetahui
Pembimbing,


Dr. Miftakhul Huda, S.H., M.H.

Surabaya, 31, Januari, 2025
Mahasiswa


Yuni Albi

Menyetujui Untuk Diuji
Ka. Prodi


Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

* Pengajuan Ujian Tesis diajukan paling cepat 6 (Enam) bulan setelah tanggal di keluarkannya surat Bimbingan Tesis, dengan ketentuan harus menyertakan:

1. Kartu Pembimbingan (minimal 12 kali pembimbingan)
2. Sertifikat TOEFL/ILT dengan skor minimal 475 (Extern dari semua PTN, PTS(PETRA, UBAYA), EF, IALF, KELT)
3. Telah menyelesaikan 40 SKS & Tidak memiliki nilai D
4. Tesis 3 rangkap dengan softcover warna Biru UNNAR



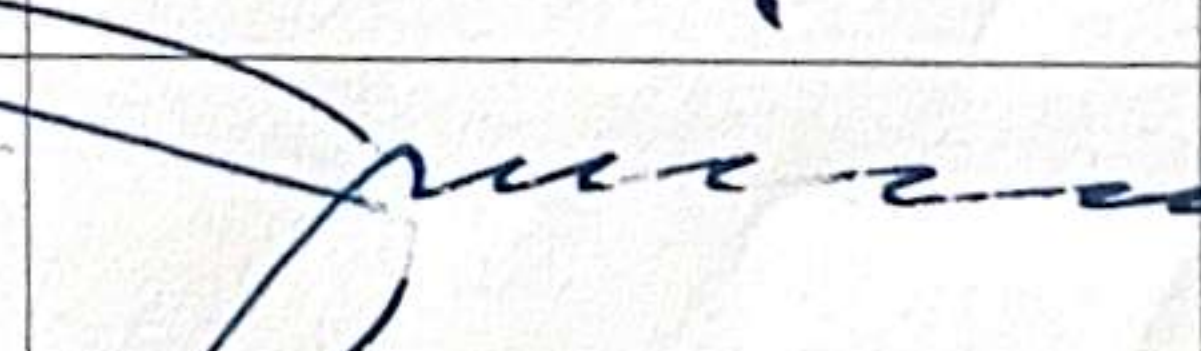


UNIVERSITAS *Narotama*
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

PERSETUJUAN PERBAIKAN PENILAIAN NASKAH TESIS

NAMA : Yuni Albi
N I M : 12223043
Tanggal Penilaian : 27 Februari 2025
Judul Tesis : AKIBAT HUKUM NOTARIS TIDAK MELAPORKAN
PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DAN KUASA AKTA
MENJUAL
Pembimbing : Dr. Miftakhul Huda, S.H., M.H.

PANITIA PENILAIAN NASKAH TESIS

DOSEN PENGUJI	NAMA	TANDA TANGAN
KETUA	Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum	
ANGGOTA	Dr. Miftakhul Huda, S.H., M.H.	
ANGGOTA	Dr. Tahegga Primananda, S.H., M.H.	

Surabaya, 27 Februari 2025
Pembimbing,


Dr. Miftakhul Huda, S.H., M.H

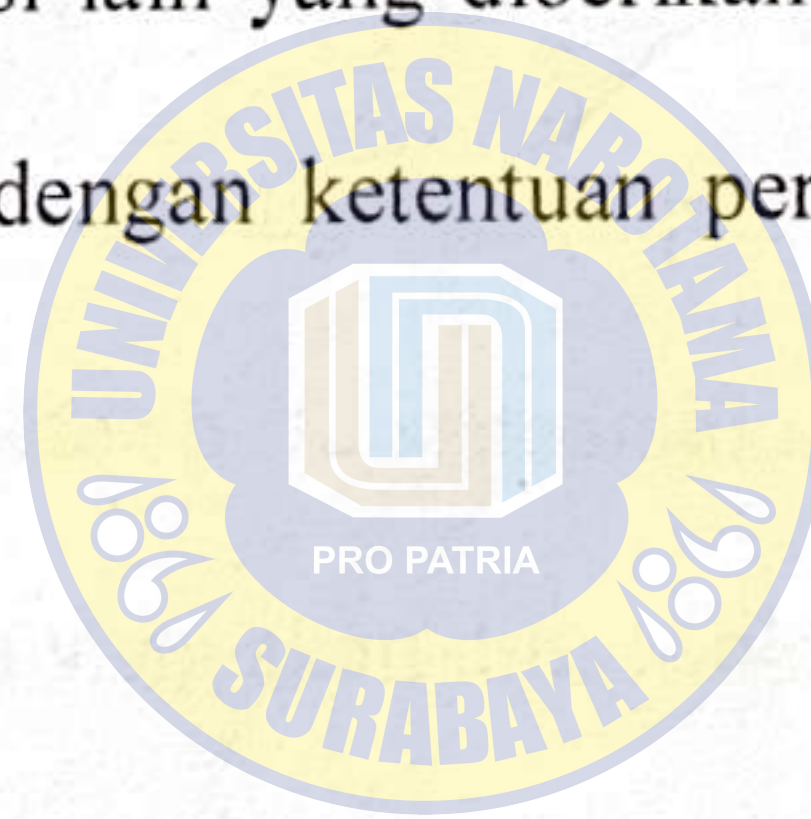
Catatan:

- Wajib di kumpulkan Minimal 1 minggu sebelum Yudisium.
- Yang tidak mengumpulkan Tidak diperbolehkan mengikuti Yudisium

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Bersama ini saya menyatakan bahwa Tesis ini bukan merupakan karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar Magister di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya/pendapat yang pernah ditulis oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam Daftar Pustaka.

Apabila ditemukan sebaliknya, maka saya bersedia menerima akibat berupa sanksi akademis dan sanksi lain yang diberikan oleh pihak yang berwenang dan pihak universitas, sesuai dengan ketentuan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku.



Surabaya, 27 Februari 2025

Yang membuat pernyataan



NIM : 12223043

RINGKASAN

AKIBAT HUKUM NOTARIS TIDAK MELAPORKAN PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DAN KUASA JUAL

Tesis ini dibagi dalam 4 bab atau bagian yang terdiri dari :

Bab I, pendahuluan yang merupakan latar belakang pemikiran dasar dari penulis mengenai fakta hukum atau isu hukum yang akan diteliti. Isu hukum yang timbul dari fakta hukum tersebut kemudian dirumuskan ke dalam rumusan masalah. Setelah ditetapkan rumusan masalah, timbul tujuan dan manfaat penelitian yang akan dirasakan bagi kepentingan akademis dan kepentingan praktisi. Kemudian diterangkan metode penelitian yang digunakan peneliti untuk menganalisis guna menentukan hasil penelitian. Setelah itu sistematika penulisan yang menjelaskan gambaran umum dari penelitian yang akan ditulis oleh penulis.

Bab II, *Ratio Decidendi* UU No.1 Tahun 2022 Pasal 49 ayat (a) Saat terutangnya BPHTB ditetapkan pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli untuk jual beli, adanya PPJB dan Kuasa Menjual terlihat sah dan tidak melanggar ketentuan-ketentuan yang ada dalam pembuatan akta tetapi apabila dilihat kembali dalam transaksi tersebut sengaja menghindari pembayaran PPh dan BPHTB.

Bab III, Tanggung jawab Notaris terhadap pembuatan akta PPJB dan Kuasa Menjual ialah melaporkan BPHTB tetapi di Gresik terdapat 144 PPAT yang terlambat atau tidak menyampaikan Laporan Penerbitan Akta Pemindahan Hak Atas

Tanah dan/atau Bangunan. Dan akan dikenakan sanksi administrasi sebesar Rp250.000,00 untuk setiap laporan.

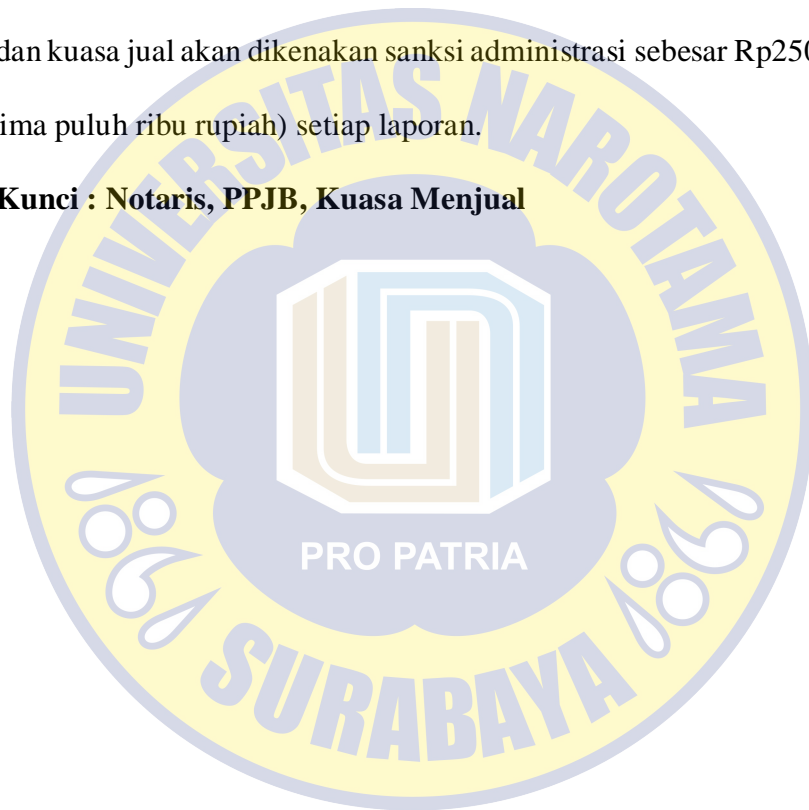
Bab IV, Bab ini berisi seluruh kesimpulan dan saran atas penelitian yang dilakukan.



ABSTRAK

Penulisan ini membahas Notaris yang tidak melaporkan pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Jual. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa sanksi terhadap Notaris yang tidak melaporkan pembuatan akta PPJB dan kuasa jual akan dikenakan sanksi administrasi sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) setiap laporan.

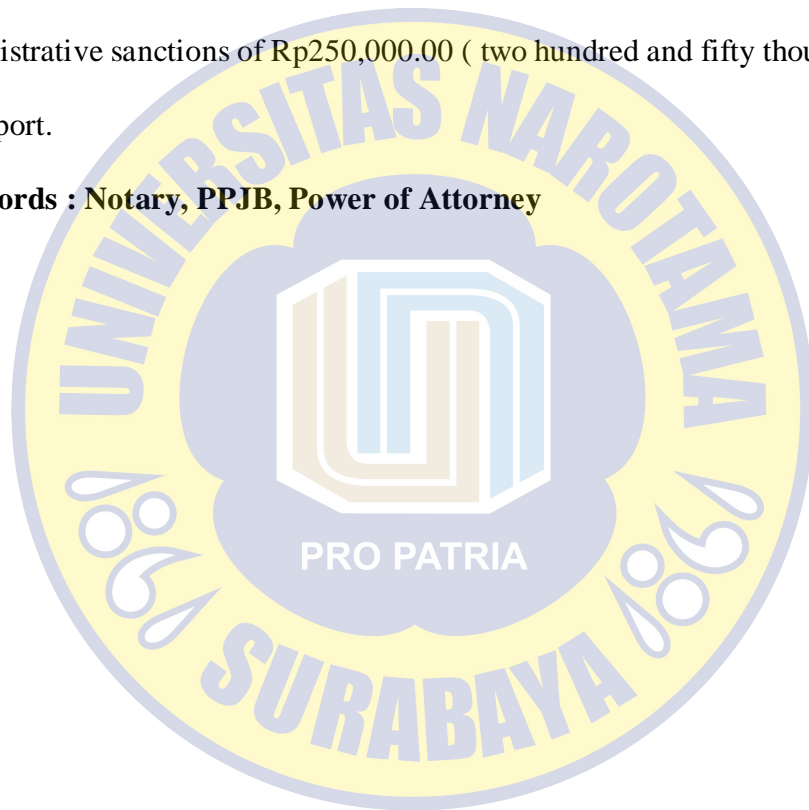
Kata Kunci : Notaris, PPJB, Kuasa Menjual



ABSTRACT

This writing discusses Notaries who do not report the making of deeds of Sale and Purchase Binding Agreement and Sale Authority. The research method used is normative juridical with a legislative approach (statue approach) and a conceptual approach. The results of this study show that sanctions against Notaries who do not report the preparation of PPJB deeds and power of sale will be subject to administrative sanctions of Rp250,000.00 (two hundred and fifty thousand rupiah) per report.

Keywords : Notary, PPJB, Power of Attorney



KATA PENGANTAR

Dengan berkat Tuhan Yang Maha Esa dan atas pertolongannya, tugas utama melakukan penulisan tesis akhirnya dapat diselesaikan. Hal ini tidak terlepas dan kesabaran serta ketekunan sebagai kunci penyelesaian penelitian dan penulisan tesis ini. Dengan ini saya menyampaikan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada :

1. Dr. Miftakhul Huda, S.H., M.H. selaku pembimbing yang telah banyak meluangkan waktunya untuk mengarahkan dan membimbing penelitian dan penulisan disertasi ini;
2. Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya, yang telah memberikan kesempatan kepada saya untuk menempuh Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya;
3. Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum. selaku Kaprodi S2 Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya, yang telah memberikan bimbingan serta arahan selama proses pembelajaran selama saya menempuh pendidikan Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya;
4. Semua Dosen-Dosen Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya di Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya yang telah banyak memberi bekal ilmu pengetahuan kepada saya, sehingga saya dapat menyelesaikan studi saya;

5. Para staf administrasi Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum yang telah banyak membantu penulis selama mengikuti perkuliahan dan penulisan tesis ini.
6. Bapak Mahrubi dan Ibu Wahyudeh selaku orang tua saya yang sudah selalu memberikan dukungan, doa dan semangat bagi penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini.
7. Untuk adik saya Najwa Albi, Faris Albi dan Feras albi , terimakasih atas dukungannya.
8. Muhammad Fuad Arrosyid S.IP. selaku tunangan saya yang selalu memberikan dukungan, doa dan semangat bagi penulis dalam menyelesaikan tesis.
9. Putri Mario selaku teman dari awal semester penulis sampai sekarang yang selalu memberikan dukungan dalam menyelesaikan penulisan tesis ini.

Selain pihak-pihak yang penulis sebutkan diatas, banyak pihak lain yang turut berjasa memberikan dukungan, masukan dan semangat bagi penulis dalam menyelesaikan tesis, yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu. Akhir kata, penulis berharap semoga penulisan tesis ini bermanfaat dan mampu memberikan pedoman serta inspirasi bagi pembaca.

Surabaya, 27, Februari, 2025

Penulis

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Lembaran Pengesahan Pembimbing dan Kaprodi.....	ii
Lembar Pengesahan Panitia Penguji	iii
Surat Pernyataan	vi
Ringkasan	vii
Abstrak	ix
Abstract	x
Kata Pengantar	xi
DAFTAR ISI	xiii
BABI PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah	6
1.3 Tujuan Penelitian	6
1.4 Manfaat Penelitian	6
1.4.1 Manfaat Teoritis	6
1.4.2. Manfaat Praktis	6
1.5 Tinjauan Pustaka	7
1.5.1 Teori Perjanjian	7
1.5.2 Teori Kepastian Hukum	10
1.5.3 Teori Pajak	11
1.6 Orisinalitas Penelitian	12
1.7 Metode Penelitian	13

1.7.1. Tipe Penelitian	12
1.7.2. Pendekatan	12
1.7.3. Bahan Hukum	13
1.7.4. Prosedur Pengumpulan Dan Pengolahan Bahan Hukum	13
1.7.5. Analisis Bahan Hukum	14
1.8 Sistematika Penulisan	14
BAB II PENGHINDARAN PAJAK MELALUI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DAN AKTA KUASA JUAL YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS DALAM PERSPEKTIF PIDANA	25
2.1 Perjanjian Pengikatan Jual Beli	25
2.1.2 Jenis-Jenis Perjanjian Pengikatan Jual Beli	29
2.1.3 Pengenaan Pajak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli	31
2.2 Kuasa Akta Menjual	36
2.2.1 Pengertian Kuasa Dalam Hukum Perdata	36
2.2.2 Jenis-Jenis Surat Kuasa	37
2.2.3 Akta Kuasa Menjual	39
2.3 Tindak Pidana Dalam Bidang Perpajakan	44
2.3.1 Penghindaran Pajak Dalam Perspektif Pidana	47
2.3.1 Penghindaran Pajak Dalam Perspektif Perdata	52
2.4 Sanksi Terhadap Notaris Yang Tidak Melaporkan Pembuatan Akta PPJB dan Kuasa jual.....	56
BAB III PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS YANG MEMBUAT PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DAN KUASA AKTA JUAL	64
3.1 Kewenangan Notaris	64
3.2 Prinsip Kehati-hatian Notaris Dalam Melaksanakan Jabatannya	72
3.3 Tanggung Jawab Notaris Terkait Pembuatan PPJB dan Kuasa Akta Jual	80
BAB IV PENUTUP	
1. Kesimpulan	90
2. Saran	90
DAFTAR PUSTAKA	91
LAMPIRAN	