

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Pelaksanaan pembangunan suatu negara memerlukan beberapa unsur pendukung, negara membutuhkan sumber pemasukan, untuk mendukung pelaksanaan pembangunan di berbagai sektor. Salah satu sumber pemasukan bagi negara adalah dari pajak. Pajak merupakan salah satu sumber penerimaan negara yang memadai dan dapat diandalkan. Pajak mempunyai peranan yang sangat penting dalam kehidupan bernegara, khususnya di dalam penyelenggaraan pemerintahan dan pelaksanaan pembangunan nasional. Sehingga pemerintah menempatkan kewajiban perpajakan sebagai salah satu perwujudan kewajiban kenegaraan yang merupakan sarana dalam pembiayaan negara dalam pembangunan nasional guna tercapainya tujuan negara.

Pada tataran praktis, saat ini pemerintah sedang gencar-gencarnya menggenjot penerimaan negara dari pajak¹. Tujuan utama dari pemungutan pajak adalah untuk mengumpulkan dana yang diperlukan pemerintah untuk membiayai 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

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

dirumuskan jangan sampai dapat menimbulkan interpretasi yang berbeda, antara fiskus dan wajib pajak².

Saat ini telah diberlakukan beberapa jenis pajak baik yang merupakan pajak langsung maupun pajak yang tidak langsung. Pajak langsung sendiri dibebankan kepada pendapatan, kekayaan atau transaksi tertentu individu atau badan usaha. Adapun pajak tidak langsung dibebankan kepada barang dan jasa yang dikonsumsi atau digunakan oleh individu atau badan usaha. Dalam kondisi perekonomian yang masih terpuruk, banyak diantara masyarakat yang melakukan transaksi penjualan hak-hak atas tanah dan/atau bangunan menderita kerugian dan dengan demikian pajaknya tetap harus dibayar, padahal seharusnya PPh baru dipungut apabila Wajib Pajak mendapat keuntungan (*ability to pay*). Banyak pihak yang tidak menginginkan pembayaran pajak di muka (angsuran pajak), 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.³

Tingginya beban pajak dengan sendirinya akan menimbulkan kecenderungan bagi Wajib Pajak untuk 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.

² I Gde Angga Kusuma, (2019) "*Pembayaran Pajak Penghasilan Terkait Keotentikan Perjanjian Pengikatan Jual Beli.*" *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan* Vol. 4, no. 3

³ Muhammad, Abdul Kadir. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bndung.

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.⁴

Perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, 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, Notaris dan PPAT selaku pejabat yang berwenang ditugaskan dalam peraturannya untuk ikut serta mengawasi pelaksanaan pembayaran pajak-pajak yang terhutang atas transaksi tanah dan/atau bangunan. Dalam transaksi kegiatan ekonomi jual beli tanah juga melibatkan pajak jual beli tanah serta biaya-biaya lain yang harus dipenuhi oleh pihak penjual maupun pembeli sesuai peraturan yang berlaku.

Dalam melakukan suatu perbuatan yang berhubungan dengan hukum, seseorang seringkali membutuhkan bantuan orang lain untuk menyelesaikannya. Hal ini dapat terjadi dikarenakan beberapa alasan misalkan adanya jarak, waktu, situasi maupun keadaan yang tidak memungkinkan seseorang dapat bertindak langsung dalam perbuatan hukum. Perbuatan hukum dengan mewakili atas nama orang lain ini biasa disebut dengan pemberian kuasa. Seiring perkembangannya pemberi kuasa dilakukan

⁴Aufa Rahman. (2020). Efektivitas Pasal 1 Peraturan Direktur Jendral Pajak Nomor PER-18/PJ/2017. *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol. 4 No. (2), 134-145.

oleh pejabat yang berwenang dalam pembuatan akta otentik yakni seorang Notaris.

Kuasa akta menjual adalah akta kuasa yang sering dijumpai dalam praktiknya, pembuatan akta kuasa jual dalam bentuk akta notaris merupakan suatu hal yang tidak asing dalam praktek notaris sehari-hari. Kuasa jual ini berfungsi untuk melindungi (kepastian hukum) pembeli yang telah melakukan pelunasan terhadap penjual tetapi belum bisa membalik nama sertifikat tersebut karena ada syarat yang belum bisa terpenuhi. Namun, yang terjadi dilapangan alasan yang sering ditemukan karena konsep terang dan tunai itu seringkali belum terpenuhi maka timbullah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai pengikat, sebagai tanda jadi transaksi jual beli tersebut.

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. Tingginya beban pajak akan menimbulkan kecenderungan bagi wajib pajak untuk menghindari atau menyelundupkan pajak. Perjanjian Pengikatan Jual Beli berstatus sebagai surat perjanjian antara penjual kepada pembeli, sifat dari PPJB pun tidak membuat beralihnya status kepemilikan properti dari penjual kepada pembeli. BPHTB terutang ditetapkan ketika terjadinya perolehan tanah dan/atau bangunan sesuai sumber atau skema perolehan tanah dan/atau bangunan melalui jual beli, di berbagai daerah memiliki ketentuan yang berbeda seperti di daerah sidogarjo kewajiban membayar

BPHTB mulai aktif saat tanggal dibuat dan ditandatanganinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Seorang pembeli atas sebidang tanah dan bangunan, menghadap kepada notaris agar dibuatkan PPJB dan kuasa akta menjual. Seharusnya yang dilakukan pada transaksi jual beli tanah akta yang dibuat adalah Akta Jual Beli, kecuali ada alasan tertentu, sehingga Akta Jual Beli tidak langsung dibuat melainkan dibuat terlebih dahulu Perjanjian Pengikatan Jual Beli dikarenakan ada proses yang belum selesai seperti sertifikat sedang dalam proses roya dan adanya pemecahan sertifikat atau jual beli tidak langsung dibayarkan secara tunai.

Pada permasalahan diatas pihak pembeli meminta untuk dibuatkan PPJB dengan maksud agar dirinya dapat terhindar dari pembayaran BPHTB. Pihak pembeli berniat untuk langsung menjual kembali tanah yang dibeli tersebut kepada pihak lain, sehingga apabila dibuatkan Akta Jual Beli dirinya harus membayar BPHTB (selaku pembeli pada transaksi pertama) dan juga membayar PPH (selaku penjual pada transaksi kedua). Oleh karena hal tersebut, maka ia meminta dibuatkan PPJB dan akta kuasa menjual, untuk kemudian dipakai pada transaksi berikutnya dengan pihak lain apabila akan menjual kembali objek tersebut, tanpa harus membayar lagi PPh selaku penjual.

Permasalahan terhadap peralihan Hak atas tanah selalu menjadi permasalahan utama dan klasik yang sering terjadi dimasyarakat, dengan berbagai macam cara proses peralihan yang terjadi menimbulkan masalah baik secara legal maupun ilegal dalam proses penerapannya. Salah satunya

ialah melalui surat kuasa menjual hak atas tanah, dalam proses peralihannya membuat surat kuasa untuk menjual hak atas tanah dan satu pihaknya selaku sebagai penerima kuasa untuk melakukan penjual hak atas tanah tersebut. Dalam proses pembuatan surat kuasa menjual dapat dibuat di bawah tangan oleh para pihak dan dapat juga dibuat melalui akta Notaris. Namun dalam proses pembuatannya notaris membuat tanggung jawab moril untuk mengedukasi masyarakat yang datang kepadanya terkait dengan pembuatan akta kuasa menjual tersebut terlebih dahulu, di sini salah satu peran notaris selaku sebagai pejabat umum dalam pembuatan akta autentik serta kewenangan lainnya. Perlunya pengawasan terhadap Notaris yang dilakukan oleh pemerintah dalam hal ini adalah Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia. Hal tersebut disebabkan karena Notaris berada dalam kewenangannya.⁵

Hal ini dapat dilakukan apabila pembeli melakukan kerja sama dengan Notaris yang membuat akta untuk dibuatnya PPJB dengan kuasa akta menjual agar penjual menghindari pajak dan menunggu hingga pembeli menemukan pembeli lain atas tanah tersebut. Setelah ada pembeli baru, maka secara langsung pembeli pertama yang berdasarkan kuasa akta menjual bersamaan dengan dibuatnya PPJB bertindak sebagai penjual dan pihak pembeli pada transaksi kedua yang akan membayar BPHTB dan PPh akan dibayar oleh penjual pada transaksi pertama yang uang pajaknya telah dititipkan kepada notaris. Dengan demikian pihak pembeli pada transaksi

⁵ Emma Yosephine Sinaga, 2019, *Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Berkaitan Dengan Akta Kuasa Menjual Dalam Jual Beli Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 387/Pdt.G/2017/Pn.Bdg)*, Jurnal Hukum Universitas Indonesia, Vol. 1

pertama tidak membayar pajak apapun namun telah memperoleh keuntungan dari adanya jual beli tanah tersebut. Setelah transaksi kedua selesai barulah kemudian dibuatkan AJB dan balik nama sertifikat.⁶

Di Gresik terdapat 144 PPAT/PPATS yang terlambat/tidak menyampaikan Laporan Penerbitan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan. Laporan Hasil Pemeriksaan Badan Pemeriksa Keuangan (LHP BPK) atas laporan keuangan pemerintah kabupaten Gresik Tahun 2022 Nomor 63.A/LHP/XVIII.SBY/05/2023 tanggal 23 Mei Tahun 2023 mengungkapkan terdapat 257 PPAT/PPATS yang terlambat/tidak menyampaikan Laporan BPHTB namun belum dikenakan sanksi administratif.

Notaris harus bersikap profesional dan memiliki tanggung jawab yang besar dalam menjalankan tugasnya yaitu selalu berpedoman terhadap Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) dan berlandaskan kode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, kinerjanya dapat dipercaya dan amanah, bekerja sesuai Standar Operasional Prosedural (SOP) dari memulai pekerjaan, menjalankan dan menghasilkan hasil yang akurat. Selain profesional, notaris juga harus mampu memberikan penyuluhan hukum yang tepat dan baik untuk para penghadap.

Berdasarkan permasalahan yang telah dipaparkan diatas, maka dapat disimpulkan bahwasannya Notaris tidak melaporkan pemberitahuan pajak melalui pembuatan PPJB dan kuasa akta menjual dan notaris tidak mengedepankan prinsip kehati-hatian dalam menerima permintaan

⁶ Sri Hutami, 2013, Tax Avoidance Dan Tax Evasion Dilihat Dari Teori Etika, *Jurnal Tax Planning*, Vol. 2 (1)

penghadap. Oleh karena itu penulis tertarik untuk menulis tesis dengan tema **“Akibat Hukum Notaris Tidak Melaporkan Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Jual”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan hukum antara lain :

- a) Apakah tidak melaporkan akta pembuatan PPJB dan Kuasa Menjual melalui perjanjian pengikatan jual beli dan akta kuasa jual yang dibuat dihadapan notaris dapat dikategorikan sebagai tindak pidana?
- b) Apa tanggung jawab notaris yang membuat perjanjian pengikatan jual beli dengan akta kuasa jual yang tidak melaporkan pajak BPHTB?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah teruraikan diatas maka tujuan dari penelitian hukum ini, antara lain:

- a) Untuk menganalisis Notaris yang tidak melaporkan pajak BPHTB melalui perjanjian pengikatan jual beli dan akta kuasa menjual yang dibuat dihadapan notaris sebagai tindakan pidana
- b) Untuk menganalisis sanksi notaris yang membuat perjanjian pengikatan jual beli dan akta kuasa jual

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Teoritis

Secara teoritis penelitian ini diharapkan sebagai berikut :

1. Memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan Ilmu Pengetahuan Hukum Perdata khususnya terkait tentang Notaris yang tidak melaporkan laporan BPHTB melalui PPJB dengan kuasa akta menjual dan batasan tanggung jawab notaris dalam membuat perjanjian pengikatan jual beli.
2. Sebagai bahan informasi dan kontribusi bagi akademik maupun sebagai bahan perbandingan bagi para peneliti yang hendak melakukan penelitian lanjut berkaitan dengan perjanjian pengikatan jual beli dengan kuasa akta menjual dihadapan notaris.

1.4.2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat praktis dan menjadi bahan masukan atau referensi bagi para notaris terkait pajak dan batasan tanggung jawab notaris dalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli, serta masyarakat luas dalam melakukan suatu jual beli tanah atau bangunan dengan kuasa akta menjual.

1.5 Tinjauan Pustaka

Berdasarkan judul yang diambil dan juga tujuan dari penelitian ini, dalam bab ini menjelaskan mengenai tinjauan pustaka yang digunakan sebagai dasar penelitian, antara lain sebagai berikut:

1.5.1. Teori Perjanjian

Pengertian Perjanjian secara formal sudah ada rumusannya dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu perjanjian

merupakan suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Perjanjian sebagai salah satu faktor yang berperan dalam mewujudkan sikap saling percaya di antara para pelaku usaha. Dengan adanya perjanjian secara tertulis sebagai sarana penunjang kerjasama dan/atau sebagai sarana transaksi, maka para pihak merasa lebih aman dalam melaksanakan kerjasama karena dengan adanya perjanjian sudah dapat dipastikan mengenai mekanisme aturan main, penentuan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakan selama kerjasama berlangsung⁷.

Pada dasarnya setiap orang berhak membuat perjanjian, apapun jenis dan bentuknya, para pihak diberikan kebebasan untuk menentukan kehendaknya sendiri, dengan ketentuan perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku. Dari banyaknya perjanjian yang dapat dibuat oleh seseorang, perjanjian jual beli termasuk perjanjian yang paling sering dibuat oleh seseorang dalam hidup bermasyarakat.

Dalam pasal 1233 KUHPerdara berbunyi “tiap tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena Undang-Undang “ Dari pasal tersebut dapat diartikan bahwa perikatan dapat bersumber dari perjanjian maupun undang-undang. Perikatan yang bersumber pada perjanjian berawal dari adanya kehendak seseorang untuk saling mengikatkan dirinya satu terhadap orang lain guna mencapai suatu prestasi yang diperjanjikan dalam perjanjian. Dengan dibuatnya perjanjian berarti hubungan hukum yang

⁷ Irawan Soerodjo. 2016. *Hukum Perjanjian dan Pertanahan (Perjanjian Build, Operate and Transfer (BOT) atas Tanah*. Yogyakarta: LaksBang Pressindo, hlm. 4

menimbulkan hak dan kewajiban sudah ada, sehingga para pihak terikat untuk memenuhi prestasi dan kewajibannya masing-masing.

Sebelum suatu perjanjian dibuat perlu diperhatikan identifikasi para pihak penelitian awal mengenai masing-masing pihak sampai dengan konsekuensi yuridis yang dapat terjadi pada saat perjanjian tersebut dibuat.⁸

Syarat sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu diperlukan 4 (empat) syarat :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Keempat syarat sahnya perjanjian diatas, masing-masing terbagi menjadi 2 (dua) jenis yaitu syarat subjektif pada syarat pertama dan kedua karena mengenai para pihak yang mengadakan perjanjian, sementara syarat objektif pada syarat ketiga dan ke empat karena menyangkut objek dari perbuatan hukum yang dilakukan.

Dalam hukum perjanjian terdapat pula beberapa asas yang dapat dijadikan sebagai pedoman, asas-asas tersebut antara lain :

1. Asas Konsesualisme

Asas konsesualisme merupakan asas perjanjian yang dibutuhkannya kesepakatan yaitu kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian harus sepakat dan setuju terhadap pernyataan yang dibuat oleh para pihak. Asas konsesualisme pada umumnya di dalam perjanjian tidak harus diadakan

⁸ Salim H.S.. 2007. *Hukum Kontrak dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Bandung: Cetakan ketiga. Sinar Grafika, Hlm.124

secara formal tetapi berlaku sebagai perikatan untuk menjaga kepentingan pihak debitor (atau yang berkewajiban untuk memenuhi prestasi) diadakanlah bentuk-bentuk formalitas atau disyaratkan adanya suatu tindakan tertentu⁹

2. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas Kebebasan Berkontrak merupakan asas yang menduduki posisi sentral di dalam kontrak meskipun asas ini tidak dituangkan menjadi aturan hukum namun mempunyai pengaruh yang sangat kuat dalam hubungan kontraktual para pihak. Kebebasan berkontrak pada dasarnya merupakan perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi manusia yang perkembangannya dilandasi semangat liberalisme yang mengagungkan kebebasan individu. Menurut asas kebebasan berkontrak, seseorang pada umumnya mempunyai pilihan bebas untuk mengadakan perjanjian. Asas kebebasan berkontrak menurut hukum perjanjian di Indonesia meliputi ruang lingkup sebagai berikut:

1. Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian.
2. Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian.
3. Kebebasan untuk menentukan atau memilih kuasa dari perjanjian yang akan dibuatnya.
4. Kebebasan untuk menentukan objek perjanjian.
5. Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian.
6. Kebebasan untuk menerima atau menolak ketentuan Undang-Undang yang bersifat opsional (aanvullend optional).

3. Asas Mengikatnya Kontrak (Pacta Sunt Servanda)

⁹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. (2010). *Perikatan yang lahir dari Perjanjian*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. Hlm. 34.

Asas Pacta Sunt Servanda disebut juga dengan asas kepastian hukum. Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas Pacta Sunt Servanda secara langsung membuat pihak ketiga maupun hakim menghormati substansi kontrak yang telah dibuat oleh para pihak, mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak.¹⁰

4. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik merupakan salah satu asas yang dikenal dalam hukum perjanjian. Ketentuan tentang itikad baik ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) bahwa perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Itikad baik berperan penting di dalam suatu perjanjian karena hubungan hukum yang dikuasai oleh itikad baik akan memiliki dampak rasa tanggung jawab dan mengingat kepentingan-kepentingan terhadap perjanjian yang telah disepakati. Para pihak dalam perjanjian memiliki suatu kewajiban untuk menyelidiki hal-hal yang dalam batas yang wajar terhadap pihak lawan sebelum menandatangani kontrak atau masing-masing pihak harus menaruh perhatian yang cukup dalam menutup kontrak yang berkaitan dengan itikad baik.

Walaupun itikad baik harus ada pada saat pra perjanjian dikarenakan itikad baik sangatlah penting untuk para pihak yang agar tidak ada hal-hal yang merugikan salah satu pihak, tetapi secara umum pada setiap tahap perjanjian itikad baik harus selalu ada, sehingga kepentingan pihak yang satu selalu dapat diperhatikan oleh pihak lainnya.

1.5.2 Teori Kepastian Hukum

¹⁰ Salim HS, dkk. (2008). *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*. Jakarta: Sinar Grafika, Hlm. 45

Teori kepastian hukum untuk membahas kekuatan mengikatnya kesepakatan para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa akta menjual di hadapan notaris mengakibatkan salah satu pihak mendapat kerugian.

Kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik dan kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.

Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti, karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis dalam artian menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma.

1.5.3 Teori Pajak

5.3.1 Definisi Pajak

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.

Pajak memiliki fungsi sebagai alat untuk memasukkan uang sebanyak-banyaknya dalam kas negara dengan tujuan untuk membiayai pengeluaran negara yaitu pengeluaran rutin dan pembangunan.¹¹Pajak memiliki peranan penting dalam kehidupan bernegara terutama dalam pelaksanaan pembangunan 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 kemudian hari.

5.3.2 Jenis Pajak

Lembaga pemungut pajak dibagi menjadi dua jenis yaitu :

1. Pajak Negara

Pajak Negara ialah pajak yang dikelola langsung oleh pemerintah melalui DJP atau Direktorat Jenderal Pajak yang terdiri atas:

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

2. Pajak Daerah

¹¹ Diana Sari, *Konsep Dasar Perpajakan*, Bandung:Refika Aditama, 2013.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menjelaskan bahwa jenis-jenis Pajak Daerah sebagai berikut:

1. Pajak Provinsi terdiri atas :

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

2. 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.

5.3.3 Pajak Dalam Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan

Pembeli dan Penjual dalam transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan 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 BANGUNA 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.

1.6 Orisinalitas Penelitian

Pencantuman orisinalitas penelitian ini memiliki tujuan untuk dapat mengetahui keaslian dari penulisan tesis ini. Adapun tesis-tesis yang terdahulu dan memiliki tema serupa ditulis oleh beberapa mahasiswa, antara lain:

a) Danesa Ertami. 2021. "Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Dan Rumah Susun Dengan Akta Notariil". Universitas Sriwijaya.

Dalam penelitiannya membahas tentang adanya kewajiban PPJB yang dibuat dalam bentuk akta notariil Pada 12 Juli 2019, Menteri PUPR M. Basuki Hadimuljono telah menandatangani Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah (selanjutnya disebut Permen-PUPR Nomor 11/PRT/M/2019). Peraturan Menteri PUPR inilah merupakan peraturan pertama yang mengharuskan pembuatan PPJB menggunakan akta

notariil. Kemudian seiring berjalannya waktu maka terbit Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (selanjutnya disebut dengan PP Nomor 12 Tahun 2021) yang juga mencabut dan menyatakan tidak berlaku lagi Permen-PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tersebut. Sebelum diterbitkannya peraturan ini, banyak akta perjanjian pengikatan jual beli dalam hal pembelian rumah dan/atau rumah susun dibuat dibawah tangan, tidak dalam bentuk akta notariil, begitu pula dengan klausul-klausul perjanjian yang terdapat dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut tidak diatur secara khusus dan isi perjanjian dikembalikan atas dasar kesepakatan para pihak. Dalam PP Nomor 12 Tahun 2021 menegaskan bahwa pembuatan PPJB rumah/rumah susun diharuskan menggunakan akta notariil.¹²

b) Ramadhani Hidayat. 2022. “Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Di Bawah Tangan Yang Telah Di Waarmerking”. Universitas Islam Sultan Agung .

Dalam penelitiannya membahas tentang Hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan antara dua orang yang membuatnya. Perjanjian adalah sumber perikatan, di samping adanya sumber-sumber lain yang juga dapat melahirkan perikatan. Perjanjian merupakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu.

¹² Danesa Ertami, “Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah dan Rumah Susun Dengan Akta Notariil”, Tesis Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Sriwijaya.

Bisa juga disebut kontrak dalam artian yang lebih sempit karena ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan yang tertulis.¹³

c) Tirta Arista Kumara. 2022 “Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dijadikan Sarana Penggelapan Pajak” Universitas Narotama.

Dalam penelitiannya membahas tentang jual beli yang dilakukan investor kepada pihak ketiga sebagai pembeli seharusnya 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 Jual 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 keuntungan yang lebih maksimal daripada harus membayar pajak penjualan dan pembelian tanah dan/atau bangunan.¹⁴

1.7 Metode Penelitian

1.7.1. Tipe Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan yaitu menyandingkan aturan hukum dengan fakta hukum yang dikategorikan sebagai penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian yang membahas

¹³ Ramadhani Hidayat, “Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dibawah Tangan Yang Telah Di Waarmeking”, Tesis Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Islam Sultan Agung.

¹⁴ Tirta Arista Kumara, “Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dijadikan Sarana Penggelapan Pajak”, Tesis Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Narotama .

berbagai aturan hukum yang berlaku (Undang-Undang dan aturan lainnya) yang kemudian dibandingkan penerapan terhadap permasalahan hukum tertentu. Penelitian hukum normatif merupakan suatu kegiatan penelitian hukum yang dilaksanakan dengan tujuan untuk memecahkan isu hukum dengan menemukan suatu kebenaran yang *koherensi*.¹⁵ Penelitian hukum normatif juga bertujuan untuk memberikan preskripsi mengenai apa yang seharusnya dilakukan.

1.7.2. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah dalam penelitian hukum berfungsi sebagai pemisah dasar teori dengan analisa dan asas yang digunakan untuk menjawab permasalahan peneliti dan bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya dan juga memahami fakta hukum dengan mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam penelitian. Di dalam penelitian hukum memiliki berbagai pendekatan, dalam penulisan ini peneliti menggunakan jenis pendekatan yaitu :

a. Pendekatan Perundang-undangan (*Statue Approach*)

Mempelajari dan menelaah undang-undang serta peraturan hukum yang terkait dengan isu adalah cara pendekatan perundang-undangan ini bekerja. Hierarki dan asas-asas dalam peraturan perundang-undangan sangatlah perlu peneliti pahami didalam pendekatan perundang-undangan.

¹⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta : Kencana, 2013.

Adapun pendekatan perundang-undangan menggunakan undang-undang

b. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan konseptual yang digunakan dalam penelitian hukum dapat ditemukan dalam pandangan yang berkembang dalam ilmu hukum dan doktrin-doktrin hukum.

1.7.3. Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum yang digunakan penulis dalam penulisan tesis ini terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

a. Sumber bahan hukum primer

Sumber bahan hukum primer (*primary legal resource*) yaitu bahan hukum yang mengikat yang bersifat autoritatif yang terdiri atas peraturan perundang-undangan secara hierarki dan putusan pengadilan yang berhubungan dengan tema tulisan.

Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
2. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 *juncto* Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris
3. Undang-Undang Pajak

b. Sumber bahan hukum sekunder

Sumber bahan hukum (*secondary legal resource*) yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer yang terdiri atas buku-buku teks, jurnal-jurnal, makalah, hasil penelitian berupa tesis, skripsi dan

bahan lainnya yang relevan dengan tema Kewenangan Majelis Pengawas Notaris.

1.7.4. Prosedur Pengumpulan Dan Pengelolaan Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan menelaah dan mengkaji bahan-bahan hukum yang telah ditetapkan. Kemudian dikategorikan sesuai dengan rumusan masalah yang hendak dicarikan jawabannya. Sistem kategori didasarkan kepada prioritas bahan hukum yang dibutuhkan.

1.7.5. Pengolahan dan Analisis Bahan Hukum

Hasil pembacaan terhadap bahan hukum disajikan dalam bentuk eksploratif. Dimana dilakukan proses pemaparan secara mendalam dan tajam tentang Kewenangan Majelis Pengawas Notaris dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia.

Pemaparan ini tidak sekedar berupa deskriptif akan tetapi dibentuk menjadi pemaparan yang lebih mengedepankan unsur-unsur filosofi.

Selanjutnya, untuk lebih menghasilkan satu corak penelitian yang holistik, digunakan pula teknik analisis kritis yaitu berupa interpretasi yang kritis terhadap bahan-bahan hukum terutama bahan hukum perundang-undangan.

Kritik analitik ini menggunakan teori-teori baik hukum makro-mikro ataupun teori-teori sosiologis.

1.8 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan ini bertujuan untuk memberi gambaran dan mempermudah pemahaman pembaca mengenai keseluruhan isi penulisan

hukum ini. Sistematika penulisan ini akan terdiri dari 4 (empat) bab dan pada setiap bab akan terbagi lagi menjadi sub bagian. Adapun sistematika penulisan hukum ini adalah sebagai berikut:

Bab I, Pada bab ini akan menguraikan tentang :

1. Latar belakang masalah,
2. Rumusan masalah,
3. Tujuan penelitian,
4. Manfaat penelitian,
5. Tinjauan pustaka,
6. Orisinalitas penelitian,
7. Metode penelitian, dan
8. Sistematika penulisan.

Bab II, Pada bab ini akan menguraikan tentang :

1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli
2. Kuasa Akta Menjual
3. Tindak Pidana Di Bidang Perpajakan
4. Sanksi Terhadap Notaris Yang Tidak Melaporkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual

Bab III, Pada bab ini akan menguraikan tentang :

1. Kewenangan Notaris
2. Prinsip Kehati-hatian Notaris Dalam Melaksanakan Jabatannya
3. Tanggung Jawab Notaris atas Pembuatan PPJB dan Kuasa Akta Menjual

Bab IV, Pada bab ini akan menguraikan tentang :

1. Kesimpulan

2. Saran

